

अध्याय-एक नगर परिचय

1.1 स्थिति

रायसेन जिले का औद्योगिक नगर मंडीदीप राजधानी भोपाल के दक्षिण-पूर्व में रेल मार्ग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 पर 23°-6' उत्तर तथा 77°-31' पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। यह नगर समुद्र सतह से 474.5 मीटर ऊंचाई पर है। सड़क तथा रेल मार्ग से संबद्ध होने के कारण सुलभ यातायात सुविधा नगर को प्राप्त है।

नगर का विकास विगत 15-20 वर्षों में प्रमुख औद्योगिक इकाईयों की स्थापना होने के कारण हुआ है। इसी के फलस्वरूप ग्रामीण आबादी का अधिकतर भाग नगरीय आबादी में परिवर्तित होता जा रहा है। साथ ही राजधानी के निकट होने के कारण राजधानी के आवासीय विकास का दबाव इस नगर में बना हुआ है। ऐसी स्थिति में अनियमित विकास को रोकना तथा नियोजित विकास किया जाना आवश्यक है, ताकि नियोजित नगरीय क्षेत्र के अनुरूप नगर का विकास हो सके।

1.2 निवेश क्षेत्र

नगर के भावी एवं सुनियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुए म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13(2) के अंतर्गत म.प्र. शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 03/2000 दिनांक 2.1.2001 जिसका प्रकाशन राजपत्र दिनांक 26 जनवरी 2001 में किया जाकर मण्डीदीप निवेश क्षेत्र का गठन किया गया है, जिसमें 17 राजस्व ग्राम एवं मंडीदीप नगरीय क्षेत्र सम्मिलित है। इस प्रकार मंडीदीप निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 6389 हेक्टर है। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार नगरपालिका की जनसंख्या 59677 है। सारणी 1-सा-1 में ग्रामवार क्षेत्रफल एवं जनसंख्या की जानकारी दर्शायी गयी है।

मंडीदीप : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्र.	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2011
1	2	3	4
(अ) ग्रामीण क्षेत्र			
1.	सतलापुर	389.94	7593
2.	टीलाखेड़ी	189.55	387
3.	मोड़जपुरा	113.72	42
4.	पिपलियालोरका	717.83	698
5.	खनपुर	239.60	504
6.	झलारकला	123.25	403
7.	नयापुरामेवाती	193.20	870
8.	खामखेड़ा	199.92	281
9.	सराकिया	675.04	2045

1	2	3	4
10.	बैरसिया	160.96	581
11.	सिमरई	379.40	1460
12.	शोभापुर	111.15	47
13.	प्रेमतालाब	439.97	1022
14.	मण्डकासिया	303.10	531
15.	नानाखेड़ी	161.40	800
16.	इटायाकला	377.30	651
17.	पिपलियागज्जू	326.10	1461
	योग-	5101.43	19376
	(ब) नगरीय क्षेत्र (दीप+मंडदेहरी)	1288.35	59677
	महायोग (अ+ब)	6389.78	79053

स्रोत : भारत की जनगणना 2011

टीप- उपरोक्त में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 1(4)(ग) के प्रावधान अंतर्गत आने वाला रेल्वे प्रशासन के आधिपत्य एवं नियंत्रण का क्षेत्र भी सम्मिलित है।

1.2.1 नगरपालिका परिषद् एवं आय-व्यय

नगर पालिका परिषद् मंडीदीप का गठन 30.7.1996 को किया गया इसका कुल क्षेत्रफल 1288.35 है जिसे कुल 18 वार्डों में विभक्त किया गया है।

किसी भी नगर की आर्थिक क्षमता का आंकलन इस नगर में कार्यरत स्थानीय संस्था के आय-व्यय के व्योरे से किया जा सकता है। इसी तरह से नगर की सामाजिक सांस्कृतिक उन्नति की जानकारी इस नगर की स्थानीय संस्था द्वारा विभिन्न विकास कार्यक्रमों में किए जा रहे व्यय से अनुमानित की जा सकती है। नगर पालिका का मुख्य दायित्व सार्वजनिक मार्गों, नालियों, सीवरेज लाइन का रख-रखाव, जल प्रदाय व्यवस्था की देखरेख, नगर में साफ-सफाई तथा नगर वासियों को स्वच्छ पर्यावरण उपलब्ध कराना है। नगरपालिका के आय-व्यय से संबंधित विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है।

मंडीदीप : नगरपालिका आय-व्यय

1-सा-2

वर्ष	कुल आय	कुल व्यय
1	2	3
2009-10	84556727	66146404
2010-11	79398554	23977123
2011-12	292028511	22908732

स्रोत : नगर पालिका परिषद् मंडीदीप

सारणी से स्पष्ट है कि विगत वर्षों में नगर पालिका की आय-व्यय में वृद्धि हुई है किन्तु जनसंख्या की दृष्टि से वर्ष 2011-12 में प्रति व्यक्ति आय रूपये 4893 के विरुद्ध व्यय रूपये 3838 दर्शाता है। अतः समृद्ध आर्थिक स्वरूप हेतु आय के स्रोतों में वृद्धि के सुझाव जुटाना उपयुक्त होगा।

1.2.2 रेल्वे क्षेत्र

नगर में रेल्वे स्टेशन के दोनों ओर रेल्वे प्रशासन के आधिपत्य की भूमि पर रेल्वे कर्मचारियों के आवास निर्मित हैं। यहां निवासरत व्यक्तियों के लिए जल सेवा के अलावा नगर में उपलब्ध समस्त सेवा सुविधाओं हेतु रेल्वे का क्षेत्र नगरपालिका पर आश्रित हैं। रेल्वे प्रशासन का क्षेत्रफल 94.00 हेक्टेयर क्षेत्र है।

1.3 क्षेत्रीय महत्व एवं ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि

राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 12 मंडीदीप नगर के मध्य से तथा नई दिल्ली-मुम्बई एवं चैन्नई की ओर जाने वाली रेलगाड़ियों का आवागमन होने तथा राजधानी भोपाल का औद्योगिक क्षेत्र एवं जनसंख्या दबाव के कारण मंडीदीप में विगत 15 वर्षों से बृहद् तथा लघु औद्योगिक इकाइयां स्थापित होने से नगर का तीव्र गति से विकास हो रहा है। नगर के समीप भोजपुर मंदिर तथा पर्यटन/पुरातत्व स्थल भीमबैठका स्थित है। साथ ही मंडीदीप की भूमि पथरीली होने से औद्योगिक उपयोग हेतु भूमि उपयुक्त है।

(अ) भोजपुर

मंडीदीप से 12 कि.मी. दूर 11वीं शताब्दी का भोजपुर मंदिर नगर के उत्तर पूर्व दिशा में स्थित है, जो राजा भोज के गुंजायमान व्यक्तित्व और मानव जीवन के अलौकिक और उनकी बहुमुखी समन्वयवाही दृष्टि का अनश्वर प्रयास है। यह एक विशाल मंदिर है, जिसके गर्भगृह का क्षेत्रफल बाहर से 65 वर्गफीट है, जो कि 115 फीट लंबे, 82 फीट चौड़े एवं 13 फुट ऊंचे चबूतरे पर स्थित है। मंदिर के अंदर एक अति विशाल शिवलिंग स्थित है। गर्भगृह के अंदर 33 फुट ऊंचे दीर्घाकार दरवाजे से पहुंचा जा सकता है।

(ब) भीम बैठका

राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 पर मंडीदीप नगर से करीब 12 कि.मी. दूरी पर स्थित है। यह विन्ध्य पर्वत श्रृंखला के उत्तरी सिरे पर स्थित है। यह पर्वत बड़ी-बड़ी चट्टानों एवं घने जंगलों से आच्छादित है। यहां गुफाओं में पाषाण कालीन मानव द्वारा बनाए गए शैल चित्र मौजूद हैं। इन गुफाओं की खोज करीब 100 साल पहले की गई थी। यहां गुफाओं की कुल संख्या लगभग 500 है। इन चित्रों से हमें प्रागैतिहासिक मानव की कुल संख्या 754 है, जिसमें से चित्र गुफाओं की संख्या लगभग 500 है। इन चित्रों से हमें प्रागैतिहासिक मानव के जीवन के संबंध में अनेक बहुमूल्य जानकारियां प्राप्त होती हैं। यहां शिकार, नृत्य, संगीत, घुड़सवारी, हाथी की सवारी तथा जानवरों में हिरण, बारहसिंगा, कछुआ, शेर, बाघ, गाय, सारस आदि दिखाई देते हैं। यहां युद्ध एवं शिकार की उपलब्धियों को ज्यादा दर्शाया गया है। निर्माण कर्ताओं का मुख्य उद्देश्य इन गुफाओं को अपने दैनिक जीवन के अनुभव से सजाने का रहा होगा।

भीम बैठका की खुदाई में पाषाण हथियार, बर्तन, धातु के गहने और अन्य विभिन्न उपयोग की वस्तुएं प्राप्त होना पाया गया है। भीम बैठका प्रागैतिहासिक मानव के जीवन के विभिन्न पहलुओं के अध्ययन के लिए कीमती सामग्री प्रदान करता है।

(स) नादूर

यह स्थान मंडीदीप नगर से 10 कि.मी. उत्तर पश्चिम दिशा में स्थित है। नादूर का वर्ष 1981-82 में पुरातत्वियों द्वारा उत्खनन किया गया था, जिसमें इस स्थल का यहां

जनपद काल में एक नगरी के रूप में विकसित होना पाया जाता है । सात वाहन काल में वेतवा नदी के बाढ़ से बचाव के लिए यहां पर एक मिट्टी का बांध बनाया गया था । माजताल के निर्माण के बाद इस स्थल का महत्व समाप्त हो गया ।

1.4 भौतिक स्वरूप

मंडीदीप नगर सेन्डस्टोन रिज पर स्थित है । इसका विस्तार राष्ट्रीय राजमार्ग और रेल्वे लाईन के बीच हुआ है तथा अभी भी इस नगर का विस्तार सड़क मार्ग और रेल्वे लाईन के मध्य ही हो रहा है । नगर के विकास की दिशा भोपाल की ओर है और इसी दिशा में काफी विकास हुआ है । दक्षिण में औबेदुल्लागंज पश्चिम में मंडीदीप ग्राम है, जो वहां की पुरानी बस्ती है । नगर का ढाल पूर्व की तरफ है । यह नगर तीन सतहों पर स्थित है । पूर्व में ऊँचाई वाली सतह पर सतलापुर बीच की सतह में वर्तमान फैलाव तथा पश्चिम के निचली सतह पर मंडीदीप बस्ती स्थित है । अतः प्राकृतिक बनावट समतल नहीं है । नगर की प्राकृतिक जल निकासी वेतवा और कलियासोत नदियाँ हैं, जिनमें कई छोटे-बड़े नाले भी मिलते हैं । कहा जाता है कि मंडीदीप बस्ती की बसाहट पटेल बाबा का मोहल्ला, खिड़िया मोहल्ला और बड़वाला कुआ से आरंभ हुआ है । आबादी बढ़ने के साथ-साथ नगर का स्वरूप भी बदलता गया, जो आज की दशा में विद्यमान है ।

1.4.1 शैल समूह एवं वनस्पति

रायसेन जिले में पाये जाने वाले मुख्य शैल समूह एवं वनस्पति निम्नानुसार है-

(अ) शैल समूह

1. जलोढक : मुख्यतः नदी घाटियों तथा बड़ी सरिताओं में ही पाई जाती है। उसमें कंकर के साथ पाई जाने वाली सामान्य वफ रंग की मृत्तिका के अतिरिक्त अनेक आवरणों में उसके नीचे अभिनव शैली वाली बलुई मेट्रिक्स के साथ स्थूल उपयोनित संगुटिकाध्य पाये जाते हैं, जो कि 6 मीटर तक मोटा होता है । यह मुख्यतः पीला, धूसर भूरी मिट्टी का बना होता है तथा इसमें कड़ी का अनुपात अधिक होता है । इसके अलावा वारना तथा चमरासिल की घाटियों में समतल भूमि के उपजाऊ भूखंड भी गौहरगंज तहसील में पाये जाते हैं ।
2. लेटेराइट : यह कुछ ऊंचे ट्रेपों या पहाड़ी के आच्छादन के रूप में कतिपय स्थानों में पाया जाता है । किन्तु सामान्यतः दक्षिण ट्रेप की कम ऊंचाई वाली पहाड़ियों को आच्छादित करने वाली लाइम कोषकीन शैली के रूप में पाया जाता है ।
3. वनस्पति : रायसेन जिला विस्तृत रूप से वनाच्छादित जिलों में से एक है । औबेदुल्लागंज रेंज के अंतर्गत आरक्षित वनों का क्षेत्रफल 62160 वर्ग कि.मी. तथा संरक्षित वनों का क्षेत्रफल 303.028 वर्ग कि.मी. में फैला हुआ है । गौहरगंज रेंज के नागरी खण्ड तथा औबेदुल्लागंज रेंज के वरुसोत खंड में मिश्रित वन क्षेत्र में सागौन, साज, धावड़ा, सलई आदि के वृक्ष पाए जाते हैं ।

1.5 जलवायु

तापमान अभिलिखित करने के लिए कोई वैधशाला नहीं है । नर्मदाघाटी तथा पहाड़ी प्रदेश की जलवायु विषम है । यह महसूस किया जाता है कि पन्द्रहवीं शताब्दी में भोजपुर

के बड़े तालाब को तोड़ दिए जाने के कारण जलवायु सारभूत रूप से प्रभावित हुई है । मार्च से लगभग जून के दूसरे सप्ताह तक की अवधि ग्रीष्म ऋतु होती है । दक्षिण-पश्चिम मानसून ऋतु जो कि उसके बाद शुरू होती है, सितम्बर के अंत तक चलती है । अक्टूबर तथा नवम्बर में मानसूमोत्ता ऋतु रहती है । शीत ऋतु दिसम्बर से फरवरी तक रहती है । क्षेत्र का तापमान उच्चता के प्रभाव के कारण अक्षांश की दृष्टि से सौम्य है । दक्षिण पश्चिम मानसून जून से सितम्बर तक रहता है जिनमें जुलाई अधिकतम वर्षा का माह है । इस दौरान वार्षिक वर्षा की 22 प्रतिशत वर्षा होती है । प्रतिवर्ष वर्षा में अधिक भिन्नता पाई जाती है ।

1.5.1 हवाएं

हवाएं सामान्यतः हल्की होती हैं और ग्रीष्म ऋतु के उत्तर काल में मानसून ऋतु के प्रारंभिक भाग में उनकी गति तेज हो जाती है । दक्षिण पश्चिम के मानसून ऋतु के दौरान हवाएं उत्तर-पश्चिम तथा दक्षिण पश्चिम की दिशा में चलने लगती हैं । अक्टूबर में हवाएं हल्की होती हैं और उनकी दिशा बदलती रहती है । शीत ऋतु में पूर्वाभिमुखी हवाएं चलती हैं । जनवरी से दोपहर के बाद पश्चिमाभिमुखी से उत्तर पश्चिमाभिमुखी हवाएं चलने लगती हैं तथा ग्रीष्म ऋतु तक ये हवाएं सुबह तथा दोपहर के बाद दोनों समय चलती हैं ।

1.6 जनसंख्या परिवर्तन

मंडीदीप नगर म.प्र. का एक प्रमुख औद्योगिक तथा सांस्कृतिक धरोहर का नगर है जो भोपाल, ओबेदुल्लागंज, रायसेन आदि नगरीय केन्द्रों से जुड़ा हुआ है । नगर विकास योजना के सृजन के लिए जनसंख्या वृद्धि का अध्ययन उसके विभिन्न पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुए करना आवश्यक है ।

मंडीदीप नगर की जनसंख्या वृद्धि की पूर्व प्रवृत्ति वर्तमान आर्थिक तथा सामाजिक संरचना के अध्ययन से नगर की भावी जनसंख्या एवं भावी आवश्यकताओं का अनुमान करना संभव होगा । नगर की जनसंख्या वर्ष 2001 में 39898 थी जो वर्ष 2011 में बढ़कर 59677 हो गई, जिसका विवरण सारणी 1-सा-3 में दिया गया है ।

मंडीदीप : जनसंख्या में परिवर्तन

1-सा-3

क्रमांक	वर्ष	जनसंख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	1971	3134	—
2.	1981	9800	212.69
3.	1991	20913	113.39
4.	2001	39898	90.78
5.	2011	59677	49.57

स्रोत : भारत की जनगणना 2011

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि प्रारंभिक दशक में वृद्धि 212.69 प्रतिशत हुई है, जिसका प्रमुख कारण नगर में औद्योगिक इकाइयों की स्थापना है । मंडीदीप नगर में

औद्योगिक गतिविधियों में बढ़ोत्तरी होने के कारण श्रमिकों की वृद्धि इतनी आकस्मिक थी कि उपलब्ध सभी सेवायें और सुविधाएं अपर्याप्त सिद्ध हुईं और इसी कारण बहुत सी जगह पर झुग्गी-झोपड़ी बस्तियों की स्थापना हुई । भोपाल विकास प्राधिकरण तथा म.प्र. गृह निर्माण मण्डल ने कुछ वर्ष पहले आवासीय भवनों का निर्माण कार्य किया है । फिर भी आवासों की कमी है । मंडीदीप में विकास का पूर्ण प्रभाव हुआ है । पिछले दशक में लोग यहां रोजगार हेतु आते रहे हैं तथा साथ ही आसपास के गांवों से भी मजदूर मंडीदीप आते हैं ।

1.7 आर्थिक रूपरेखा एवं व्यवसायिक संरचना (नगर)

नगर की आत्मनिर्भरता नगर में उपलब्ध रोजगार में संलग्न श्रमिकों की संख्या से आंकी जाती है । द्वितीय एवं तृतीयक आर्थिक क्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले श्रमिकों के आंकड़ों की समीक्षा करने पर नगर की आर्थिक व्यवस्था की जानकारी प्राप्त की जा सकती है । जनसंख्या आंकड़ों के आधार पर मंडीदीप नगर में 1000 जनसंख्या के पीछे श्रमिकों की संख्या (सहभागिता दर) 2001 में 236 थी, जो 2011 में 282 हो गई । वर्ष 2011 में प्राथमिक क्षेत्रों में 6.07 प्रतिशत श्रमिक कार्यरत पाए गए जबकि द्वितीय क्षेत्र में 15.23 प्रतिशत तथा तृतीयक क्षेत्र में 78.69 प्रतिशत रहा, जो कि नगर का आत्मनिर्भर आर्थिक दशा का परिचायक है । निम्न सारणी में मंडीदीप नगर की वर्ष 2011 की व्यवसायिक संरचना दर्शाई गई है ।

मंडीदीप : व्यवसायिक संरचना 2011

1-सा-4

क्रमांक	वर्ग/प्रकार	श्रमिक	1000 श्रमिकों के पीछे श्रमिकों का विभाजन	प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे श्रमिकों का विभाजन
1	2	3	4	5
(अ) प्राथमिक क्षेत्र				
1.	कास्तकार	660	39	11
2.	खेतीहर मजदूर	362	22	6
	योग-	1022	61	17
(ब) द्वितीयक क्षेत्र				
3.	पारिवारिक उद्योग कर्मी	2565	152	43
	योग-	2565	152	43
(स) तृतीयक क्षेत्र				
4.	अन्य कर्मी	12246	787	222
	योग-	13246	787	222
	महायोग	16833	1000	282

स्रोत : भारत की जनगणना 2011

1.7.1 थोक व्यापार एवं कृषि उपज

किसी भी नगर की आर्थिक प्रमुख उन्नति का आधार यहां के कृषि उत्पादक एवं उनका व्यापार है । कृषि उपज का थोक व्यापार मंडीदीप नगर की महत्वपूर्ण व्यवसायिक गतिविधि के अंतर्गत औद्योगिक के पश्चात् द्वितीय स्थान कृषि उपज का है। नगर के आसपास के कृषक उपज उत्पादन विक्रय करने यहां स्थित कृषि उपज मंडी में लाते हैं । यहां के प्रमुख कृषि उत्पाद में गेहूं, चना, मसूर, तेवड़ा, सोयाबीन इत्यादि है । यहां की कृषि उपज मंडी राष्ट्रीय राजमार्ग 12 पर स्थित है, जिसका क्षेत्र लगभग 2.5 हेक्टर है, जो वर्तमान आवश्यकता की दृष्टि से कम प्रतीत होता है, जिसे भावी आवश्यकता हेतु क्षेत्र में वृद्धि की जाना आवश्यक है । कृषि उपज मंडी औबेदुल्लागंज से प्राप्त आंकड़ों के अनुसार वर्ष 2010-11 में 751876 क्विंटल उपज मंडी में विक्रय हेतु लाई गई थी, जबकि वर्ष 2011-12 में 541672 तथा 2012-13 में (जनवरी 2013 तक) 715958 क्विंटल आवक हुई, जो उक्त अवधि में 32.17 प्रतिशत है, जिसका कारण नगर में मंडी हेतु अपर्याप्त स्थान होने से कृषि उपज मंडी औबेदुल्लागंज द्वारा उपज का क्रय किया जाना तथा औद्योगिक इकाइयों में वृद्धि होना पाया जाता है ।

1.8 नगर के मुख्य कार्यकलाप

नगर का मुख्य कार्यकलाप राष्ट्रीय राजमार्ग एवं रेलवे लाईन पर स्थित होने के कारण परोक्ष या अपरोक्ष रूप से संबंधित गतिविधियों के साथ-साथ यह नगर म.प्र. की राजधानी के समीप स्थित है तथा यहां मुख्य रूप से औद्योगिक गतिविधियां संचालित हैं । जिसके अंतर्गत विभिन्न प्रदेश एवं नगरों को माल भेजा जाता है । यहां शासकीय एवं अशासकीय कार्यालय स्थापित है । इसके साथ कृषि उपज व्यापारिक केन्द्र है ।



अध्याय-2
वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

2.1 वर्तमान भूमि उपयोग

किसी नगर का आकार एवं विकास, उसके भौतिक स्वरूप एवं भौतिक विकास पर निर्भर करता है । मंडीदीप नगर के वर्तमान विकास में राष्ट्रीय राज्य मार्ग 12 एवं रेल मार्ग की महत्वपूर्ण भूमिका रही है । नगर के पश्चिम कें रेलमार्ग एवं उत्तर पूर्व में कलियासोत नदी के भौतिक अवरोध के कारण नगर का विकास दक्षिण भाग में एक ओर है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों ओर समानान्तर विकसित हुआ मंडीदीप तृतीय श्रेणी का एक महत्वपूर्ण औद्योगिक नगर है । इसी के कारण यातायात सड़क, परिवहन एवं व्यापारिक गतिविधियों में वृद्धि पाई गई है । नगर की मुख्य आबादी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 के पश्चिम दिशा में निवासरत है, भोपाल मार्ग पर औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना के बाद मार्ग के समानान्तर दोनों ओर अधिक विकास हुआ है ।

2.2 भूमि उपलब्धता

मंडीदीप निवेश क्षेत्र में 17 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित किया गया है जिसमें नगर पालिका का 1288.35 हेक्टेयर क्षेत्र शामिल है । इस प्रकार कुल निवेश क्षेत्र 6389.78 हेक्टर है, जिसमें से लगभग 4432.63 हेक्टर भूमि भावी विकास के लिए उपलब्ध है । विस्तृत विवरण सारणी 2-सा-1 में दिया गया है –

मंडीदीप : भूमि उपलब्धता

2-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित क्षेत्र	1495.31	23.40
	अ- नगर पालिका सीमा के अंदर	975.00	
	ब- नगरपालिका सीमा के बाहर	520.31	
2.	जलाशय/वन	461.84	7.22
3.	विकास हेतु उपलब्ध क्षेत्र	4432.63	69.38
	योग-	6389.78	100.00

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण ।

2.3 भूमि उपयोग वर्गीकरण

नगर के भिन्न-भिन्न कार्यों के अनुरूप भूमि उपयोग का निर्धारण भिन्न-भिन्न उपयोग में होता है, जिसका नगर की गतिविधियों से सीधा संबंध रहता है । भूमि उपयोग का आवासी सहसंबंध एवं उपयोगिता का अध्ययन आवश्यक है ताकि असंगत एवं अकार्यक्षेत्र भूमि उपयोग का विश्लेषण किया जा सके । नगर में विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि उपलब्धता का आंकलन करने के लिए भूमि उपयोग को निम्न दस वर्गों में विभाजित किया गया है –

1. आवासीय 2. वाणिज्यिक 3. औद्योगिक, 4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, 5. सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा सुविधायें, 6. आमोद-प्रमोद, 7. यातायात एवं परिवहन, 8. रिक्त भूमि, 9. कृषि भूमि, 10. जलाशय

उपरोक्त भूमि उपयोग के वर्गीकरण का उपयोग नगर के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र एवं रजिस्टर तैयार कर वैधानिक प्रकाशन भी किया गया है ।

2.4 वर्तमान भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता

किसी भी नगर के भावी स्वरूप का अनुमान करने एवं नगर की भावी योजना तैयार करने के लिए उनके भूमि उपयोग का अध्ययन आवश्यक है । वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्रों का प्रकाशन म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन किया गया, जिसका प्रकाशन म.प्र. राजपत्र दिनांक 9 अगस्त 2002 में किया गया है एवं अधिसूचना क्रमांक 624 दिनांक 5 अक्टूबर 2002 के द्वारा अधिनियम की धारा 15(3) के अधीन अंगीकृत किया गया तथा अधिनियम की धारा 15(4) के अनुसरण में मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 18 अक्टूबर 2002 में प्रकाशन किया गया ।

नगर विकास एक सतत प्रक्रिया है । अतः वर्ष 2002 में स्थरीकृत वर्तमान भूमि उपयोग को वर्ष 2013 जनवरी की स्थिति के अनुरूप अद्यतित किया गया है । इस प्रकार वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण सारणी 2-सा-2 में दर्शाया गया है –

मंडीदीप : वर्तमान भूमि उपयोग 2013 (क्षेत्रफल हेक्टर में)

2-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग वर्गीकरण	क्षेत्रफल	प्रतिशत	विकसित क्षेत्र		भूमि उपयोग दर
				क्षेत्रफल	प्रतिशत	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	413.77	6.47	413.77	24.19	5.77
2.	वाणिज्यिक	130.83	2.05	130.83	7.65	1.82
3.	औद्योगिक	1083.44	16.96	1083.44	63.35	15.12
4.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	13.32	0.21	13.32	0.77	7.78
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	11.50	0.17	11.50	0.68	0.16
6.	आमोद-प्रमोद	35.11	0.54	35.11	2.05	0.49
7.	यातायात एवं परिवहन	22.12	0.35	22.12	1.30	0.30
8.	वन क्षेत्र	201.61	3.16	—	—	—
9.	जलस्रोत	260.23	4.08	—	—	—
10.	कृषि भूमि	4217.85	66.01	—	—	—
	योग-	6389.78	100.00	1710.09	100.00	31.44

1. भूमि उपयोग दर प्रति हजार संख्या में दी गई है ।
2. मंडीदीप नगर की वर्ष 2013 की जनसंख्या 71612 अनुमानित है ।

मंडीदीप में औद्योगिक इकाईयां संचालित होने के कारण विकसित सर्वाधिक औद्योगिक क्षेत्र का 63.35 एवं निवेश क्षेत्र का कुल 16.96 प्रतिशत है । उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि नगर में अन्य नगरों की तुलना में औद्योगिक क्षेत्र अधिक है, इसके बाद द्वितीय स्थान आवासीय 24.19 प्रतिशत, वाणिज्यिक 7.65 प्रतिशत, आमोद-प्रमोद 2.06 प्रतिशत, यातायात एवं परिवहन 1.30 प्रतिशत, सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं के लिए 0.77 प्रतिशत एवं सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक 0.68 प्रतिशत है, जो काफी कम है । यह वर्तमान भूमि उपयोग में असंतुलन प्रकट करने के साथ-साथ सघन औद्योगिक एवं आवासीय विकास तथा मूलभूत सेवाओं की अपर्याप्तता दर्शाता है । अतः वर्तमान भूमि उपयोग के विश्लेषण से स्पष्ट होता है कि नगर का विकास सुनियोजित नहीं है, जिसके विकास हेतु विकास योजना में सुनियोजित प्रस्ताव ध्यान में रखा जाना आवश्यक है ।

नगर की बसाहट अधिकांशतः नगर पालिका सीमा के अंदर स्थित है, अपितु कुछ नवीन विकास औबेदुल्लागंज एवं भोपाल मार्ग पर नगरपालिका सीमा के बाहर भी हुआ है । जिसे बाह्य वृद्धि क्षेत्र के रूप में भी माना गया है । नगर का कुल विकसित क्षेत्र 1710.09 हेक्टर है, जो 41 व्यक्ति प्रति हेक्टर का कुल घनत्व दर्शाता है । इसके अतिरिक्त औद्योगिक क्षेत्र को छोड़कर 114 व्यक्ति प्रति हेक्टर का सकल घनत्व दर्शाता है । जबकि वर्तमान भूमि उपयोग दर 31.44 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या है । यह दर सामान्य नगरों की तुलना में अत्यंत अधिक है । इसका मुख्य कारण नगर में औद्योगीकरण है ।

2.5 आवासीय घनत्व

किसी भी नगर के विभिन्न भू-उपयोग में आवासीय उपयोग के अंतर्गत सबसे अधिक क्षेत्र समाहित होता है । मंडीदीप नगर औद्योगिक क्षेत्र होने के कारण इसका अपवाद है । यह उपयोग नगर की संरचना स्वरूप आर्थिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक व्यवस्था को प्रभावित करता है । नगर में विद्यमान, आवासीय व्यवस्था के गुणात्मक एवं संख्यात्मक अध्ययन एवं जनसंख्या के आधार पर आवास गृहों की कमी, मकानों की दशा, आवासीय घनत्व, आवासीय क्षेत्र का वर्गीकरण आदि का अध्ययन किया जा सकता है ।

मंडीदीप की वर्तमान आवासीय संरचना के अध्ययन अनुसार नगरपालिका क्षेत्र सामान्यतः अत्यंत सघन बसा हुआ है, जिसका औसत आवासीय घनत्व 950 व्यक्ति प्रति हेक्टर है तथा औद्योगिक क्षेत्र कम करने के पश्चात् 1394 व्यक्ति प्रति हेक्टर है, जो सामान्य नगरों की तुलना में काफी अधिक है । आवासीय उपयोग अंतर्गत 5.77 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की भू-उपयोग दर आती है । यहां अधिवासी दर अधिक होकर भवन घने तथा अव्यवस्थित हैं । वर्तमान में सबसे अधिक आवासीय घनत्व 3868 व्यक्ति प्रति हेक्टर वार्ड नं. 6 तथा सबसे कम घनत्व 387 व्यक्ति प्रति हेक्टर वार्ड क्रमांक 18 में है । नगर के विभिन्न वार्डों में आवासीय घनत्व निम्न सारणी में दर्शाया गया है -

मंडीदीप : वार्डवार आवासीय घनत्व

2-सा-3

वार्ड क्रमांक एवं नाम	वार्ड का क्षेत्रफल (हेक्टर में)	आवासीय क्षेत्र (हेक्टर में)	जनसंख्या 2011	आवासीय घनत्व व्यक्ति/हेक्टर
1	2	3	4	5
1. महावीर वार्ड	82.90	1.10	2456	2233
2. बालगंगाधर तिलक	48.34	2.81	2511	894
3. राजाभोज वार्ड	56.40	2.62	2127	812
4. इंदिरगांधी वार्ड	44.90	3.31	3399	1027
5. दुर्गा चौक	47.34	1.31	1172	895
6. सुभाष चन्द्र बोस	49.35	0.62	2398	3868
7. महात्मा गांधी वार्ड	39.50	4.12	3005	729
8. लालबहादुर शास्त्री	34.40	2.65	1868	705
9. डॉ.जाकिर हुसैन	85.57	7.93	8305	1047
10. डॉ.भीमराव अंबेडकर	59.00	1.75	3649	2085
11. स्वामी विवेकानंद	55.00	4.37	4683	1072
12. चन्द्रशेखर आजाद	45.35	2.75	2691	979
13. गुरुनानक वार्ड	121.50	1.00	1637	1637
14. शिवाजी वार्ड	120.40	4.00	7565	1891
15. गोविंद वल्लभ पंत	125.50	2.12	2567	1211
16. सरदार वल्लभ भाई पटेल	55.40	1.75	2224	1271
17. महाराणा प्रताप वार्ड	104.50	10.00	5483	548
18. राजीव गांधी	113.00	5.00	1937	387
योग-	1288.35	62.79	59677	950

स्रोत : नगरपालिका मंडीदीप

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि नगरपालिका क्षेत्र अधिक सघन तथा बाह्य वृद्धि क्षेत्र में घनता के आधिक्य का कारण अधिवासी दर का अधिक होना एवं मकानों का आसपास संकीर्ण रूप से स्थित होना है । नगर का आवासीय घनत्व तीन श्रेणियों में बाँटा जा सकता है -

मंडीदीप : आवासीय घनत्व

2-सा-4

वर्ग	व्यक्ति प्रति हेक्टर	जनसंख्या 2011	प्रतिशत
1	2	3	4
उच्च घनत्व	1501 या उससे अधिक	17705	29.66
मध्यम घनत्व	1001 से 1500	16387	27.46
निम्न घनत्व	1000 या उससे कम	25585	42.88
	योग-	59677	100.00

बाह्य वृद्धि क्षेत्र जनसंख्या सम्मिलित नहीं है ।

2.5.1 अधिवासी दर

जनगणना 2001 के अनुसार मंडीदीप नगर की औसत अधिवासी दर 4.5 व्यक्ति प्रति आवास है तथा औसत परिवार आकार 4.43 आता है । उक्त आंकड़े नगर में आवासों की कमी के साथ-साथ परिवार के बड़े आकार होना प्रदर्शित करते हैं । अतः विकास योजना प्रस्ताव में इसके लिए उचित प्रावधान किया जाना आवश्यक है ।

2.5.2 आवासों की स्थिति

नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा एकत्रित जानकारी के आधार पर नगर में लगभग 25 प्रतिशत आवास कच्चे वर्ग के अंतर्गत जबकि शेष 75 प्रतिशत आवास कच्चे अथवा अर्द्ध पक्के वर्ग के अंतर्गत आते हैं ।

2.5.3 गंदी बस्तियां एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्र

वर्तमान में 8 वार्ड गंदी बस्ती क्षेत्र हैं । इन गंदी बस्ती क्षेत्रों में अधिकांश आवास कच्चे अथवा झुग्गी-झोपड़ी के रूप में जीर्ण-शीर्ण दशा में हैं । अतः जिन आवासीय क्षेत्रों में अत्यधिक सघनता, कच्चे एवं टूटे-फूटे मकान, अस्वास्थ्यप्रद पर्यावरण तथा मूलभूत नागरिक सेवा सुविधाओं का अभाव है, उन क्षेत्रों को साधारणतः गंदी बस्ती क्षेत्र कहा जाता है । म.प्र. गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम 1976 के अंतर्गत नगर पालिका मंडीदीप के 8 वार्डों को गंदी बस्ती वार्ड के रूप में अधिसूचित किये गये हैं, जो निम्नानुसार हैं -

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| 1. बालगंगाधर तिलक वार्ड | 2. इंदिरा गांधी वार्ड |
| 3. सुभाषचन्द्र बोस वार्ड | 4. महात्मा गांधी वार्ड |
| 5. डॉ. जाकिर हुसैन वार्ड | 6. भीमराव अंबेडकर वार्ड |
| 7. शिवाजी नगर वार्ड | 8. राजीव गांधी वार्ड |

जनगणना 2011 के अनुसार उक्त वार्डों एवं झुग्गी-झोपड़ियों में 3741 आवास है, जिनमें वर्तमान में लगभग 27967 जनसंख्या निवासित है । मंडीदीप नगर पालिका से प्राप्त जानकारी अनुसार उक्त आवासों में संपूर्ण क्षेत्र गंदी बस्ती क्षेत्र अंतर्गत आता है । इन गंदी बस्ती क्षेत्रों का पर्यावरण की दृष्टि से इनका उन्नयन किया जाना आवश्यक है ।

मंडीदीप : गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपडियाँ

2-सा-5

क्र.	गंदी बस्ती का नाम	क्षेत्रफल (हे. में)	झुग्गियों की संख्या	जनसंख्या 2012
1	2	3	4	5
1.	बालगंगाधर तिलक वार्ड नं.2	1.20	181	2106
2.	राजा भोज वार्ड नं.3	1.00	43	2080
3.	इंदिरा गांधी वार्ड नं.4	1.75	291	3031
4.	महात्मा गांधी वार्ड नं.7	5.00	215	2700
5.	डॉ. जाकिर हुसैन वार्ड नं.9	6.20	390	6910
6.	सुभाष चन्द्र बोस वार्ड नं.6	0.70	88	1748
7.	डॉ. भीमराव अंबेडकर वार्ड.नं. 10	5.15	265	3005
8.	चन्द्रशेखर आजाद वार्ड नं. 12	6.60	335	1904
9.	शिवाजी वार्ड नं. 14	10.18	1895	2387
10.	राजीव गांधी वार्ड नं. 18	1.05	38	2096
	योग-	38.83	3741	27967

स्रोत : नगरपालिका मंडीदीप

2.5.4 आवासों की कमी

जनगणना 2001 के अनुसार मंडीदीप नगर समूह की जनसंख्या 39898 है जिसके 9006 परिवार 8857 आवासों में निवास करते हैं जिसके मान से औसत परिवार आकार 4.43 आता है । प्रत्येक परिवार के लिए एक स्वतंत्र आवास की अवधारणा के आधार पर मंडीदीप नगर समूह में वर्ष 2001 में 149 की कमी आती है । वर्ष 2001 की गणना अनुसार वर्ष 2011 में आवासों की लगभग 3141 कमी आंकलित की गई है ।

आवासों की कमी के आंकलन में नगर समूह को लिया गया है । नगर स्थित गंदी बस्ती तथा झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्र के भवनों के 80 प्रतिशत एवं वर्तमान मकानों के 2 प्रतिशत का पुनर्निर्माण को कमी के रूप में शामिल करते हुए नगर में कुल 3318 आवासों की कमी आंकलित की गई है, जिसका विवरण निम्नानुसार है -

मंडीदीप : आवासों की कमी

2-सा-6

क्र.	विवरण	मकानों की संख्या	प्रतिस्थापन योग्य मकानों का प्रतिशत	आवासों की कमी
1	2	3	4	5
1.	वर्ष 2001 तक शेष पूर्ति	—	—	149
2.	रहवास हेतु अनुपयुक्त आवास (गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी)	3741	80	2992
3.	निकृष्ट आवासों का पुनर्निर्माण	8857	2	177
	योग			3318

2.6 वाणिज्यिक

रेल एवं सड़क यातायात की दृष्टि से मंडीदीप नगर का संपर्क प्रदेश एवं देश के बड़े नगरों से होने के कारण यहां औद्योगिक एवं व्यापारिक गतिविधियों में निरन्तर वृद्धि हो रही है । आसपास के क्षेत्र से प्रचुर मात्रा में कृषि उत्पाद एवं वनोपज पैदा होने के कारण सोया, आंवला, मैदा, आटा मिल, फ्रूट जूस, प्लायवुड कारखाना आदि कृषि से संबंधित उद्योग संचालित हैं । राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 एवं रेलवे लाइन नगर से गुजरने के कारण नगर वाणिज्यिक गतिविधियों का केन्द्र बन गया है, इसके कारण नगर की अर्थ व्यवस्था को विविधता प्राप्त होने के साथ-साथ नगर को वर्तमान आर्थिक एवं सामाजिक परिवेश प्राप्त हुआ है । नगर में वाणिज्यिक गतिविधियां लगभग सभी मुख्य मार्गों पर स्थित है । वाणिज्यिक गतिविधियों के मुख्य केन्द्र नगर पालिका के पास एवं राष्ट्रीय राजमार्ग 12 के समानान्तर संचालित हैं । भूमि उपयोग वर्गीकरण के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 130.63 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 7.65 प्रतिशत है । नगर के बाजार समूहों की गतिविधियों को निम्न सारणी में दर्शाया गया है ।

मंडीदीप : विशिष्ट वाणिज्यिक गतिविधियां

2-सा-7

क्रमांक	व्यापार का प्रकार	स्थान
1	2	3
1.	कपड़ा बाजार	मंगल बाजार
2.	सब्जी एवं फल बाजार	नगरपालिका के सामने
3.	अनाज बाजार	मंगल बाजार
4.	माँस एवं मछली बाजार	बस स्टॉप के पास

2.6.1 थोक एवं फुटकर बाजार

(अ) कपड़ा बाजार – बाजार क्षेत्र में स्थित मंगल बाजार, नया बाजार, रेल्वे स्टेशन मार्ग पर यह बाजार स्थित है, लेकिन मिश्रित रूप से यह बाजार मुख्य बाजार क्षेत्र में भी संचालित है ।

(ब) सब्जी एवं फल बाजार – सब्जी एवं फल का थोक एवं फुटकर व्यापार मुख्य रूप से हायर सेकेण्डरी स्कूल के सामने एवं मंगल बाजार, रेल्वे स्टेशन के आसपास स्थित हैं । इसके साथ ही सब्जी बाजार नगर पालिका के आसपास के क्षेत्र तथा मुख्य मार्केट में भी बिखरे हैं । नगर में सब्जी/फल बाजार के लिए व्यवस्थित स्थल न होने के कारण यातायात में असुविधा होती है । अतः विकास योजना में अलग से सुव्यवस्थित बाजार का प्रावधान किया जाना नितांत आवश्यक है ।

(स) अनाज बाजार – अनाज जिसमें गेहूँ, चावल, दालें, सूखे मेवे आदि शामिल हैं, का व्यवसाय मुख्य रूप से बिखरे बाजारों में ही सम्पन्न होता है । यहां माल का लदान एवं उतारना मार्ग स्थल पर ही ट्रकों द्वारा किया जाता है, जो यातायात में व्यवधान उत्पन्न करता है । वर्तमान में स्थित अनाज मंडी छोटी है, जिसमें व्यापारियों के तौल फड़ (दुकानें) नहीं हैं । अतः विकास योजना में अनाज व्यापार हेतु अन्य स्थल का प्रावधान किया जाना आवश्यक है ।

(द) इमारती लकड़ी व्यापार – यह बाजार मुख्यतः शहर में अन्यत्र स्थानों पर संचालित हैं, जिन्हें सुरक्षा तथा यातायात सुविधा को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक क्षेत्र में स्थानांतरित कर गतिविधियां संचालित किया जाना होगा ।

(इ) वर्गीकृत बाजार – आटो पार्ट्स की दुकानें मुख्यतः बस स्टैण्ड के आसपास के क्षेत्र में स्थित होने के कारण पार्किंग स्थल के अभाव में सुगम यातायात में अवरोध उत्पन्न करते हैं । इस समस्या के निराकरण हेतु नगर के निकट अलग से यातायात नगर की व्यवस्था का प्रावधान विकास योजना में किया जाना आवश्यक है ।

(फ) पशुवध गृह, माँस एवं मछली बाजार – वर्तमान ये गतिविधियां बस स्टॉप के निकट राष्ट्रीय राजमार्ग के किनारे व्यवसायिक क्षेत्र में संचालित है, जो आसपास की गतिविधियों से असंगतता रखने के साथ-साथ इस क्षेत्र के पर्यावरण को भी प्रभावित करती है । अतः इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना नितांत आवश्यक है ।

(ग) कृषि उपज मंडी – नगर की वर्तमान कृषि उपज मंडी राष्ट्रीय राजमार्ग 12 पर नगर में स्थित लगभग 2.5 हेक्टेयर भूमि पर संचालित है । यहां अनाज का थोक व्यापार होता है तथा ट्रकों एवं अन्य माल वाहक वाहनों के आवागमन की बहुलता रहती है । यह क्षेत्र आबादी से घिरा हुआ है तथा मालवाहक वाहनों एवं ट्रकों के सतत आवागमन के कारण सुगम यातायात प्रभावित होता है । यहां वाहनों के विश्राम एवं अवसान हेतु भी स्थानाभाव है । अतः वर्तमान कृषि उपज मंडी को स्थानांतरित कर भावी विकास हेतु विस्तार किया जाना आवश्यक होगा ।

(ह) दुग्ध डेरियां – नगर में यत्र-तत्र स्थित एवं संभावित दुग्ध डेरियां नागरिक जीवन के लिए पर्यावरणीय समस्याएं उत्पन्न करने के साथ-साथ यातायात संबंधी

समस्यायें भी उत्पन्न करती हैं । अतः इन्हें अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है ।

2.6.2 दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

वर्ष 2010 में नगर में 557 दुकानें एवं 85 वाणिज्यिक प्रतिष्ठान कार्यरत थे, जो बढ़कर 2012 में 410 दुकानें एवं 280 प्रतिष्ठान हो गए । इस प्रकार विगत वर्ष में वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों की संख्या में लगभग 27.82 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। उक्त संबंधी विस्तृत जानकारी 2-सा-8 में दर्शायी गयी है –

मंडीदीप : दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

2-सा-8

वर्ष	दुकानें	वाणिज्यिक स्थापनाएं	होटल/ रेस्टोरेंट	छविगृह	योग
1	2	3	4	5	6
2010	435	85	35	2	557
2011	515	110	46	2	673
2012	410	280	22	—	712

स्रोत : श्रम कार्यालय, मंडीदीप

2.7 औद्योगिक क्षेत्र

नगर एक औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित होकर उभरा है, जिसमें प्रमुख रूप से मंडीदीप, मंडदेहरी, नयापुरा मेवाती, जलालकला एवं सतलापुर का क्षेत्र शामिल है । औद्योगिक इकाईयों की बहुलता के अंतर्गत वर्तमान में 1083.44 हेक्टर भूमि औद्योगिक क्षेत्र के अंतर्गत आती है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 63.35 प्रतिशत है। भावी विकास एवं रोजगार की दृष्टि से औद्योगिक इकाईयों हेतु विकास योजना में आवश्यक भूमि के प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक है ।

नगर में विभिन्न स्थानों पर लगभग 40 बृहद एवं मध्यम तथा 325 लघु उद्यम इकाईयां कार्यरत हैं । इन इकाईयों में वैष्टित पूंजी लगभग 17528.90 लाख है तथा 14028 व्यक्ति इन इकाईयों में कार्यरत हैं । पंजीकृत उद्योगों के अतिरिक्त नगर में विभिन्न स्थानों पर अन्य लघु एवं गृह उद्योग, आरा मशीनें, कर्मशाला, तेल मिलें भी कार्यरत हैं ।

2.7.1 औद्योगिक अधोसंरचना

किसी भी नगर के औद्योगिक विकास हेतु भूमि की उपलब्धता कच्चे माल की उपलब्धता, विद्युत प्रदाय एवं जल प्रदाय, उपयुक्त संचार एवं यातायात व्यवस्था आवश्यक होती है । नगर एवं आसपास पर्याप्त मात्रा में खुली भूमि उपलब्ध है । नगर में कृषि आधारित उद्योगों के विकास की पूर्ण संभावनाएं हैं ।

नगर में सारणी एवं विरसिंहपुर पाली ताप विद्युत गृह से विद्युत प्रदाय की व्यवस्था है । भावी औद्योगीकरण की संभावना की दृष्टि से भी विद्युत प्रदाय की स्थिति संतोषजनक है । जल प्रदाय हेतु कलिया सोत नदी एवं निजी स्रोतों का उपयोग किया जा रहा है ।

संचार के सभी आधुनिकतम साधन भी नगर में उपलब्ध हैं, जैसे— डाक—तार, टेलीफोन, टेलेक्स आदि । रेल एवं सड़क द्वारा यह प्रदेश एवं देश के प्रमुख नगरों से जुड़ा हुआ है ।

2.8 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

नगर में इस वर्ग के अंतर्गत 11.50 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 0.68 प्रतिशत है । इसके अंतर्गत शैक्षणिक स्वास्थ्य प्रशासकीय, सामाजिक, सांस्कृतिक आदि गतिविधियां आती हैं ।

2.8.1 स्वास्थ्य

नगर में स्वास्थ्य सेवाओं का सर्वथा अभाव है । यहां शासकीय सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र जिसमें केवल 30 बिस्तर की चिकित्सा सेवा उपलब्ध हैं तथा एक शासकीय आयुर्वेदिक औषधालय संचालित हैं । उक्त के अलावा विशेष रोगों की चिकित्सा हेतु अन्य कोई चिकित्सालय नहीं है । इस हेतु नगरवासी भोपाल नगर स्थित स्वास्थ्य सुविधाओं पर निर्भर है । रेल्वे क्षेत्र में एक चिकित्सालय है, जहां रेल्वे कर्मचारियों का इलाज किया जाता है । नगर में निजी चिकित्सक एवं निजी नर्सिंग होम की संख्या 4 है, जो यहां संचालित हैं। यह नगर की आवश्यकता को आंशिक रूप से पूरा करते हैं। मंडीदीप नगर की वर्तमान एवं भावी जनसंख्या हेतु पर्याप्त स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु विकास योजना में प्रस्ताव किया जाना नितान्त आवश्यक है ।

2.8.2 शैक्षणिक

मंडीदीप नगर में एक प्राइवेट महाविद्यालय सहित उच्चतर एवं माध्यमिक विद्यालय तथा प्राथमिक शालाओं की संख्या 42 हैं । नगर में शैक्षणिक, उच्च शैक्षणिक संस्थाओं की कमी को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में प्रस्ताव किया जाना आवश्यक है । वर्तमान में उपलब्ध शैक्षणिक संस्थाओं का विवरण निम्नानुसार है —

मंडीदीप : प्रशिक्षण संस्थान एवं महाविद्यालय

2-सा-9

क्र.	संस्था का नाम	वर्तमान स्थल	लगभग क्षेत्रफल (हेक्टर)	खेल का मैदान	भवन स्वामित्व	भवन की दशा	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6	7	8
(अ) तकनीकी संस्थान एवं महाविद्यालय							
1.	रेणु महाविद्यालय	एन.एच.12	1.10	हां	निजी	सामान्य	उपयुक्त
2.	औद्योगिक प्रशिक्षण संस्था मंडीदीप	औद्योगिक क्षेत्र	0.50	है	शासकीय / निजी	सामान्य	उपयुक्त
3.	शासकीय महाविद्यालय	सतलापुर	1.50	है	शासकीय	सामान्य	उपयुक्त

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण ।

मंडीदीप : उच्चतर माध्यमिक एवं माध्यमिक विद्यालय

2-सा-10

क्र.	विद्यालय का नाम	खेल का मैदान	भवन का स्वामित्व	भवन की दशा	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6
1.	शा. बालक उच्च. मा. विद्यालय	है	शासकीय	सामान्य	उपयुक्त
2.	शा. कन्या उच्च.मा.विद्यालय	है	शासकीय	सामान्य	उपयुक्त
3.	शा.बालक मा. विद्यालय	है	शासकीय	सामान्य	उपयुक्त
4.	शा. बालक प्रा. विद्यालय	है	शासकीय	सामान्य	जीर्ण अवस्था में
5.	शा. कन्या मा.विद्यालय	है	शासकीय	सामान्य	जीर्ण अवस्था में
6.	शा. कन्य प्रा. विद्यालय	है	शासकीय	सामान्य	जीर्ण अवस्था में
7.	विवेक जागृति उ.मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	जीर्ण अवस्था में
8.	तक्षशिला उ.मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	जीर्ण अवस्था में
9.	सुभाष विद्या मंदिर मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	जीर्ण अवस्था में
10.	अलकनंदा मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
11.	सरस्वती शिक्षा मंदिर मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
12.	विवेक जागृति इन्दिरा नगर मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
13.	महाराणा प्रताप मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
14.	इंडियन पब्लिक स्कूल मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
15.	न्यू मेमोरियल स्कूल मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
16.	गुरु वशिष्ठ विद्या मंदिर मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
17.	आदेश कान्वेंट मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
18.	कोणार कान्वेंट मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
19.	आलमाइटी एंजिल्स मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
20.	विकास मिडिल स्कूल मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
21.	ग्रेफाइट हाई स्कूल	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
22.	डोको डिल मिडिल हाई स्कूल	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
23.	सेन्ट पीटर्स हा.से. स्कूल	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
24.	दीप विद्या निकेतन उ.मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
25.	इंग्लिस फाउन्डेशन मिडिल स्कूल	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
26.	जे.पी.के. मेमोरियल मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
27.	चावड़ा विद्या मंदिर मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
28.	अक्षय विद्या मंदिर, मा. वि.	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
29.	विद्या पब्लिक स्कूल हाई स्कूल	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त

1	2	3	4	5	6
30.	सी.एल.आर्य उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
31.	विक्रमादित्य मिडिल मा. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
32.	गायत्री विद्या मंदिर माध्यमिक विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
33.	कैरियर कान्चेन्ट स्कूल माध्यमिक विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
34.	सेन्ट थामस मिशन स्कूल माध्यमिक विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
35.	राजीव गांधी माध्यमिक विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
36.	अंकुर विद्यालय माध्यमिक विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
37.	गोल्डन केटी हाई स्कूल	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
38.	ऐवेनेजर मिडिल स्कूल	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
39.	एकलव्य मान्टेंसरी पब्लि स्कूल माध्यमिक विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
40.	रोज कान्चेन्ट स्कूल माध्यमिक विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
41.	संस्कार भारती माध्यमिक विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त
42.	प्रयाग विद्यापीठ प्राथ. विद्यालय	—	निजी	सामान्य	उपयुक्त

2.8.3 कार्यालय

नगर में अधिकांशतः औद्योगिक इकाईयां स्थित हैं । यहां राज्य शासन के कुछ कार्यालय विद्यमान हैं, यह कार्यालय भोपाल-औबेदुल्लागंज मार्ग पर स्थित है । कुछ कार्यालय नगर में यत्र-तत्र बिखरे हुए हैं । निम्न सारणी में नगर में स्थित समस्त कार्यालयों की जानकारी दर्शाई गई है -

मंडीदीप : कार्यालय

2-सा-11

क्रमांक	प्रकार	कार्यालयों की संख्या	कार्यरत कर्मचारियों की संख्या
1	2	3	4
1.	केन्द्र शासन (कन्टेनर डिपो रेल्वे)	1	30
2.	राज्य शासन	3	46
3.	अर्द्ध केन्द्रीय शासन	1	20
4.	अर्द्ध राज्य शासन	1	574
5.	स्वायत्त संस्थायें	1	50
6.	निजी क्षेत्र	23	7522

स्रोत: जिला रोजगार कार्यालय, रायसेन

2.8.4 सामाजिक एवं सांस्कृतिक

सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियां नागरिकों के जीवन स्तर को उन्नत करने के साथ-साथ जनमानस में आपसी भावनात्मक एकता उत्पन्न करती है । नगर में मुख्यतः दशहरा मेले का आयोजन होता है एवं सांस्कृतिक राष्ट्रीय कार्यक्रम हेतु खेल मैदान हैं ।

2.9 सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं

इस उपयोग के अंतर्गत लगभग 13.32 हेक्टर भूमि है जो विकसित क्षेत्र का 0.77 प्रतिशत है । इसके अंतर्गत विद्युत केन्द्र, उपकेन्द्र, श्मशान, कब्रिस्तान, जल प्रदाय, जल-मल निकास, अग्निशमन केन्द्र आते हैं । नगर पालिका का फायर स्टेशन नहीं है । अतः विकास योजना में फायर स्टेशन प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है ।

2.10 आमोद-प्रमोद

वर्तमान में नगर में इस वर्ग के अंतर्गत 35.11 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 2.06 प्रतिशत आता है । नगर में 4 पार्क हैं – 1- लायन्स पार्क, इन्दिरा नगर बी.डी.ए, 2- ल्युपिन पार्क, 3- म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, 4- नगरपालिका केम्पस । नगर में खेल मैदान हायर सेकेण्डरी स्कूल परिसर में ही है। कुल मिलाकर नगर में आमोद-प्रमोद गतिविधियों का अभाव है, जिनके विकास का प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है ।

2.11 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अंतर्गत नगर में कुल 22.12 हेक्टर भूमि आती है, जो कुल विकसित क्षेत्र का लगभग 1.30 प्रतिशत है । इसमें राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 क्षेत्रीय मार्ग, अन्य मार्ग एवं स्थानीय मार्ग, बस स्थानक, बस डिपो, वाहन विराम स्थल इत्यादि आते हैं । अवसान केन्द्र सघन क्षेत्र में स्थित होने से उसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है ।

2.12 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

कार्य संपादन की विशेषताओं के आधार पर यह परिलक्षित होता है कि नगर में कई गतिविधियां स्थान की कमी, संकीर्णता एवं आसपास के भूमि उपयोग से सामंजस्यता न रखते हुए कार्यरत है । जिन्हें आसपास के वातावरण यातायात समस्या तथा पर्यावरणीय दृष्टिकोण से वर्तमान स्थल पर सतत कार्यरत रखना उचित नहीं होगा। इन उपयोगों के असंगत भूमि उपयोग की श्रेणी में शामिल किया जाकर उनके वर्तमान स्थल से अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है ।

उक्त के साथ-साथ कुछ गतिविधियां ऐसी भी पाई गई हैं, जो आसपास के क्षेत्रों की आवश्यकता की पूर्ति के दृष्टिकोण से आवश्यक क्षमता के साथ कार्यरत नहीं है तथा उनके वर्तमान स्थल पर इनकी क्षमता बढ़ाना अथवा विस्तार करना संभव नहीं है । अतः ऐसे भूमि उपयोगों को अकार्यक्षम भूमि उपयोग की श्रेणी के अंतर्गत शामिल किया जाकर विकास योजना प्रस्ताव में अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है किन्तु इन गतिविधियों को तत्काल स्थानांतरित करना आवश्यक होने के कारण इन्हें अपने वर्तमान स्थल पर विस्तार/विकास या क्षमता बढ़ाने की अनुमति नहीं होगी । नगर के असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की सूची निम्न सारणी में दी गई है ।

मंडीदीप : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2-सा-12

क्रमांक	गतिविधि का प्रकार	वर्तमान स्थिति	समस्या
1	2	3	4
(क) असंगत भूमि उपयोग			
1.	सब्जी एवं फल बाजार	हायर सेकेण्डरी स्कूल के सामने मंगल बाजार	स्थल अभाव एवं यातायात में बाधा
2.	पशुवध गृह एवं मांस-मछली बाजार	बस स्टाप के पास राष्ट्रीय राजमार्ग के समानान्तर	पर्यावरणीय समस्या एवं यातायात में बाधा
3.	कृषि उपज मंडी	राजाभोज वार्ड क्रमांक-3	अपर्याप्त स्थान एवं यातायात में अवरोध

2.13 सेवा-सुविधाएं

नगर में उपलब्ध सेवा-सुविधाओं का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है ।

मंडीदीप : वर्तमान सेवा सुविधाएं

2-सा-13

क्रमांक	सेवा सुविधाएं	उपलब्ध संख्या
1	2	3
(अ)	स्वास्थ्य	
	1. चिकित्सालय	2 शासकीय
	2. प्रसूति गृह	1 शासकीय
	3. निजी चिकित्सालय	30 बिस्तर
	4. निजी प्रसूतिगृह	3
(ब)	सामाजिक एवं सांस्कृतिक	
	1. सभागृह	1
(स)	आमोद-प्रमोद	
	1. उद्यान	4
	2. छोटे खेल मैदान	1
(द)	अन्य सुविधाएं	
	1. उप डाकघर	1
	2. दूरभाष कार्यालय	1
	3. विद्युत उपकेन्द्र	3
	4. पुलिस थाना	1
	5. अग्नि शमन केन्द्र	1
	6. कब्रिस्तान	3
	7. श्मशान घाट	2



अध्याय - तीन
वर्तमान यातायात संरचना एवं
नगरीय अधोसंरचना

3.1 यातायात एवं परिवहन

नगर के बढ़ते आकार 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 कार्यकेन्द्र एवं भूमि उपयोग पर निर्भर करता है। इस प्रकार दोनों एक दूसरे पर आधारित हैं। नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात स्वरूप, यातायात मात्रा, मार्ग क्षमता आदि सभी नगर में एक स्थान से दूसरे स्थान पर जाने में लगने वाले समय, दूरी आदि को निर्धारित करती है।

3.2 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

मंडीदीप नगर मध्य रेल्वे के नई दिल्ली-मुम्बई एवं चैन्नई-नई दिल्ली मुख्य रेल्वे लाइन पर स्थित होने के साथ-साथ यह नगर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 भोपाल-होशंगाबाद पर स्थित है। इस प्रकार यह नगर नई दिल्ली-मुम्बई, चैन्नई, हैदराबाद, इटारसी, भोपाल, इंदौर, बीना आदि प्रदेश एवं देश के प्रमुख नगरों से जुड़ा हुआ है। इस कारण नगर से गुजरने वाले यातायात की मात्रा अधिक है।

3.3 क्षेत्रीय यातायात (यात्री)

मंडीदीप नगर भोपाल-इटारसी, इंदौर, सागर, रायसेन आदि नगरों से सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 भोपाल-इटारसी नगर से होकर गुजरती है। नगर से प्रारंभ होने वाली बसों की संख्या की अपेक्षा नगर से गुजरने वाली बसों की संख्या अधिक है। औद्योगिक क्षेत्र होने के कारण आसपास के क्षेत्रों से यात्रियों का आवागमन होता है। नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा संकलित की गई जानकारी के आधार पर वर्तमान में विभिन्न मार्गों से नगर में प्रवेश एवं बहिर्गमन करने वाली बसों की संख्या 70 है। इसके अतिरिक्त 20 बसें भोपाल, होशंगाबाद, इटारसी एवं अन्य नगरों की ओर आती एवं जाती हैं। वर्तमान में लगभग 84 यात्री बसों की सेवा नगर को उपलब्ध है। सारणी क्रमांक 3-सा-1 में जानकारी दी गई है -

मंडीदीप : क्षेत्रीय यातायात (बस)

3-सा-1

क्रमांक	मार्ग खंड	आगमन	बहिर्गमन	योग
1	2	3	4	5
1.	औबेदुल्लागंज - भोपाल	35	35	70
2.	भोपाल-मंडीदीप	40	40	80
3.	भोपाल-इटारसी	8	8	16
4.	भोपाल-होशंगाबाद	15	15	30
	योग-	98	98	196

स्रोत : निजी संस्थाओं से प्राप्त जानकारी अनुसार

उपरोक्त के अलावा भोपाल से मंडीदीप आने-जाने हेतु मिनी बसें उपलब्ध हैं । टैम्पो, टैक्सी, जीप आदि का प्रचलन भी निकटस्थ स्थलों यथा पिपलिया गज्जू, दाहोद रूपेरी, औबेदुल्लागंज, गोहरगंज आदि तक आने-जाने के लिए है।

3.4 क्षेत्रीय यातायात (माल)

क्षेत्रीय माल यातायात का परिमाण नगर की सुदृढ़ आर्थिक स्थिति का द्योतक है। यह क्षेत्र औद्योगिक द्वीप के नाम से जाना जाता है। यहां से राज्य के अन्य नगरों एवं पड़ोसी राज्यों को भी निर्यात किया जाता है। अधिकांश निर्यात सड़क यातायात द्वारा ही किया जाता है। अतः इस नगर में सड़क यातायात का अपना एक विशिष्ट स्थान है। अपितु ट्रक यातायात के आंकड़े उपलब्ध नहीं हैं। फिर भी ट्रकों की भारी संख्या नगर से गुजरती है। अतः नगर में बिना अवसान किए सीधे गुजरने वाले ट्रकों की बाहुल्यता को ध्यान में रखते हुए क्षेत्रीय यातायात संरचना के प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है। रेल मार्ग द्वारा भी यात्री एवं माल का आगमन एवं बहिर्गमन होता है।

मंडीदीप : यातायात सर्वेक्षण

3-सा-2

क्र.	समय	ट्रक/बस	टैक्सी/ कार	आटे मालवाहक	स्कूटर/ मोटर सायकल	ट्रेक्टर	अन्य
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	भोपाल की ओर						
	11-12 बजे दोपहर	80	175	40	105	1	20
2.	होशंगाबाद की ओर						
	11-12 बजे दोपहर	68	180	36	112	—	16

स्रोत : यातायात सर्वे, नगर तथा ग्राम निवेश, विदिशा.

3.5 नगरीय परिवहन संरचना

नगर के पूर्व-पश्चिम दिशा की ओर जाने वाला राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 स्थित है। नगर की प्रमुख परिवहन संरचना लोक निर्माण विभाग एवं नगर पालिका द्वारा निर्मित की गई सड़कें विकसित हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों ओर औद्योगिक एवं व्यवसायिक गतिविधियां संचालित हैं। रेलवे स्टेशन नगर के लगभग मध्य में स्थित है। अतः लगभग संपूर्ण नगर यातायात संबंधी विभिन्न समस्याओं से ग्रसित है। नगर में समस्त प्रकार के वाहनों के लिए अन्य नगरों के ही समान एक ही मार्ग प्रयुक्त होता है। अतः यहां का मार्ग यातायात मिश्रित वर्ग में आता है। नगर के अन्दर के प्रायः सभी मार्ग संकीर्ण हैं। अतिक्रमण तथा मार्गाधिकार में फुटपाथ, दुकानें, चलित दुकानें, वाहन विराम तथा माल

लदान-उतार गतिविधियों के संचालित होने के कारण मार्गों में संकीर्णता में वृद्धि होकर यातायात में अवरोध होता है । नगर का प्रमुख यातायात निम्न मार्गों पर रहता है –

1. राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12
2. रेलवे स्टेशन मार्ग
3. सतलापुर मार्ग
4. मैन बाजार मार्ग
5. विवेक जागृति स्कूल मार्ग
6. इन्दिरा नगर मंगल बाजार

3.5.1 यातायात उदित केन्द्र

नगर के निम्न मुख्य क्रियाकलाप क्षेत्रों से अधिकांशतः यातायात उदित होता रहता है—

1. बस स्टॉप (माल एवं यात्री)
2. रेलवे स्टेशन (माल एवं यात्री)
3. नगर पालिका के पास (माल एवं यात्री)
4. सतलापुर तिराहा (माल एवं यात्री)
5. कृषि उपज मंडी (माल एवं यात्री)
6. ल्यूपिन तिराहा (माल एवं यात्री)

उपरोक्त के अतिरिक्त विशेष अवसरों पर गणेश मंदिर, भोज होटल के सामने बाला मार्ग गांधी मार्केट इत्यादि से भी यातायात उदित होता है । माल वाहन यातायात मुख्यतः भोपाल-होशंगाबाद एवं बायपास रायसेन से नगर में प्रवेश करता है ।

3.5.2 यातायात अवसान केन्द्र

नगर के मुख्य यातायात अवसान केन्द्र बस स्टैण्ड, रेलवे स्टेशन, कृषि उपज मंडी, सतलापुर तिराहा, औद्योगिक क्षेत्र इत्यादि है ।

(अ) बस स्टाप

नगर के मध्य में पुलिस थाने के पास राजमार्ग क्रमांक 12 के निकट स्थित है । यद्यपि बढ़ते यातायात को देखते हुए वर्तमान बस स्टॉप पर्याप्त प्रतीत नहीं होता है । अतः यह आवश्यक है कि पर्याप्त क्षेत्रफल एवं सुगम पहुंच वाले क्षेत्र में नया बस स्टैण्ड विकसित किया जाना होगा ।

(ब) रेलवे स्टेशन

वर्तमान रेलवे स्टेशन एवं माल गोदाम लगभग नगर के मध्य में स्थित है । वर्तमान रेलवे स्टेशन एवं माल गोदाम वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति करते हैं । नगर के भावी विकास को दृष्टिगत रखते हुए माल लदान एवं यात्री सुविधाओं के लिए यह स्थान अपर्याप्त है ।

(स) बस स्टैण्ड

वर्तमान में बस स्टैण्ड नहीं है । अतः विकास योजना में बस स्टैण्ड के प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक है ।

(द) ट्रक स्थानक एवं यातायात नगर

नगर में यातायात नगर अथवा निश्चित ट्रक स्थानक नहीं है। समस्त मालवाहक यातायात द्वारा सतलापुर रोड, औद्योगिक क्षेत्र तथा नगर में यत्र-तत्र मार्गों पर वाहन विराम कर माल के उतारने एवं लदान का कार्य होता है, जिससे नगर का यातायात प्रभावित होता है तथा दुर्घटनाओं की संभावना बनी रहती है। उपरोक्त कमी को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में यातायात नगर का प्रस्ताव किया जाना अति आवश्यक है। अतः पर्याप्त सुविधाओं के साथ-साथ आवश्यक क्षेत्रफल के यातायात नगर की स्थापना किया जाना नगर की प्रमुख आवश्यकता है। इसमें अग्रेषण अभिकरणों का भी समाहित किया जाना होगा, जो नगर यातायात में व्यवधान उत्पन्न करते हैं।

3.6 परिवहन के साधन

सामान्य रूप से यह देखा गया है कि मंडीदीप नगर में विभिन्न प्रकार के वाहन परिवहन हेतु उपयोग में लाए जाते हैं तथा तीव्र गति एवं मंद गति वाहनों हेतु अलग-अलग मार्ग व्यवस्था उपलब्ध न होने के कारण मिश्रित यातायात मार्गों की वास्तविक यातायात वहन क्षमता को प्रभावित करता है। नगर में यात्री यातायात के साधन के रूप में आटो रिक्शा, सायकिल, स्कूटर, कार, बस आदि का उपयोग होता है। इसके अलावा समस्त ढुलाई के लिए बैलगाड़ी हाथटेला, ट्रेक्टर ट्राली तथा छोटे-बड़े ट्रक उपयोग में लाए जाते हैं। यातायात हेतु पृथक-पृथक लेन न होने के कारण प्रमुख मार्गों के साथ-साथ संकीर्ण मार्गों पर मिश्रित यातायात गंभीर समस्या उत्पन्न करता है, जिसे उचित मार्ग संरचना तथा जनमानस में यातायात संबंधी ज्ञान वृद्धि द्वारा सुधारा जा सकता है।

3.7 यातायात समस्याएं

नगर जनसंख्या, औद्योगिक एवं व्यापार, वाणिज्यिक गतिविधियों के बढ़ने के कारण वाहन यातायात तथा परिवहन गतिविधियां बढ़ी हैं। नगर में उपलब्ध परिभ्रमण तंत्र पर वहन क्षमता से अधिक यातायात के दबाव के कारण अनेक समस्यायें उभर आई हैं, जो निम्नानुसार हैं –

3.7.1 यातायात संकुलता

नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र, मेन बाजार, सब्जी मंडी मार्ग, आयुर्वेदिक अस्पताल के सामने के मार्गों पर सबसे अधिक यातायात संकुलता है। वाहन विराम की कोई निर्धारित व्यवस्था नहीं है। फुटपाथ एवं चल खरची दुकानों ने मार्गाधिकार क्षेत्र को और कम कर दिया है। यहां तक कि रेल्वे स्टेशन तक बस स्टॉप के आसपास स्थित मार्ग भी संकुलता की स्थिति निर्मित करते हैं। अतः यातायात व्यवस्था एवं नियंत्रण में सुधार कर सुधार लाया जाना नितान्त आवश्यक है। नगर में वाहन विराम हेतु उपयुक्त स्थलों का चयन तथा उचित यातायात प्रबंधन की आवश्यकता है। नगर में प्रमुख मार्ग अपनी पूरी लंबाई में एक समान चौड़ाई में नहीं है। यह कहीं अधिक तथा कहीं कम चौड़े हैं, जिसके कारण जहां एक ओर सुगम यातायात में व्यवधान होता है, वहीं दूसरी ओर दुर्घटनाओं की संभावनाएं भी बनी रहती हैं।

3.7.2 दुर्घटना स्थल

नगर में कतिपय मार्गों पर असुविधाजनक मार्ग संगम एवं राष्ट्रीय राजमार्ग 12 पर यातायात अधिक होने के कारण ल्यूपिन तिराहे एवं संकीर्ण मार्गों पर दुर्घटनाओं की

संभावना बनी रहती है। पुलिस थाना मंडीदीप से प्राप्त जानकारी के अनुसार नगर में होने वाली दुर्घटनाओं का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है। जिसके अध्ययन से ज्ञात होता है कि सर्वाधिक दुर्घटनायें एच.ई.जी. घाटी, भोज होटल, सतलापुर तिराहा (ल्यूपिन तिराहा) पर हुई है। अतः इन पर नियंत्रण हेतु मार्ग संगम चौराहों एवं तिराहों का नियोजित रूप से विकास किया जाना एवं मार्ग की चौड़ाई पर्याप्त रूप से बढ़ाया जाना आवश्यक है।

मंडीदीप : यातायात दुर्घटनायें

3-सा-3

वर्ष	घातक सड़क दुर्घटनायें			अघातक सड़क दुर्घटनायें	
	प्रकरण संख्या	मृत संख्या	घायल संख्या	प्रकरण संख्या	घायल संख्या
1	2	3	4	5	6
2009-10	20	21	7	78	102
2010-11	17	31	6	79	116
2011-12	23	25	12	66	111
2012-13 (फरवरी 13 तक)	35	27	17	71	96

स्रोत : थाना प्रभारी मंडीदीप

3.7.3 असुविधाजनक मार्ग संगम

नगर में यातायात की दृष्टि से असुविधाजनक कई चौराहे एवं तिराहे विद्यमान हैं। इसके कारण अनियंत्रित यातायात से असुरक्षा एवं दुर्घटनाओं की संभावनायें सदैव बनी रहती हैं। इसके प्रमुख कारण चौराहे पर उचित खुली भूमि का अभाव, उपयुक्त रोटरी डिजाइन, अंधे मोड़ एवं तिराहों पर अतिक्रमण, असुविधाजनक मार्ग संगम है। नगर में निम्नलिखित चौराहों एवं तिराहों को सुगम यातायात एवं दुर्घटनाओं को रोके जाने हेतु विकसित किया जाना आवश्यक है।

1. रेल्वे स्टेशन रोड
2. बस स्टाप के पास का तिराहा
3. ल्यूपिन तिराहा
4. भोज होटल के सामने का तिराहा
5. प्रियंका लाज के सामने का तिराहा

3.7.4 वाहन विराम स्थल

किसी भी नगर के यातायात उदित एवं अवसान केन्द्र के आसपास वाहन विराम स्थलों का होना अत्यंत आवश्यक है ताकि वाहनों के आवागमन में बाधा उत्पन्न न हो। परन्तु यह पाया गया है कि नगर के वाणिज्यिक केन्द्रों के आसपास सामान्यतः नियत वाहन विराम स्थलों का अभाव है, जिसके कारण सभी प्रकार के वाहन मार्गों के किनारे खड़े होते हैं। अतः नगर में विभिन्न गतिविधि केन्द्रों, औद्योगिक वाणिज्यिक एवं राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 के निकट वाहन विराम के प्रस्ताव किया जाना अत्यंत आवश्यक है।

3.7.5 रेल्वे लाइन पारण

नगर स्थित रेल्वे लाइन होने के कारण नगर विकास में अवरोध के साथ-साथ यह सुगम यातायात में बाधक है। अतः इस समस्या के निराकरण हेतु प्रस्ताव विकास योजना में दिया जाना आवश्यक होगा। कस्बा मंडीदीप से पिपलिया गज्जू जाने वाले रेल्वे क्रासिंग पर ओव्हरब्रिज निर्माणाधीन है तथा यातायात के दबाव को देखते हुए एक अन्य रेलवे ओव्हरब्रिज का प्रस्ताव विकास योजना में दिया जाना आवश्यक है।

3.8 नगरीय अधोसंरचना

3.8.1 जल प्रदाय

मंडीदीप नगर में जल प्रदाय के प्रमुख स्रोत कलियासोत नदी है। नगर में जल प्रदाय का मुख्य दायित्व नगरपालिका परिषद् मंडीदीप का है। नदी तट पर अवस्थित होने के कारण नगर में जल आपूर्ति पर्याप्त नहीं है। नगर की अधिकांश कालोनियों एवं औद्योगिक क्षेत्र में ट्यूब वेल द्वारा जलापूर्ति की जाती है। भविष्य के लिए जल आवर्धन योजना तैयार किया जाना आवश्यक होगा।

3.8.2 जल-मल निकास

नगर की अधिकांश भूमि पहाड़ी है किन्तु नालियों की कमी एवं उनके रखरखाव की ओर ध्यान न दिए जाने के कारण जल निकासी की व्यवस्था संतोषजनक नहीं है। नगर का ढाल दक्षिण-पूर्व दिशा से उत्तर-पश्चिम दिशा की ओर कलियासोत नदी की ओर है। वर्षा जल की निकासी का प्रमुख साधन नगर के मध्य बहने वाली नालियां ही हैं। नगर में नवीन आवासीय क्षेत्रों में प्लश शौचालय उपलब्ध हैं अपितु नगरपालिका एवं सुलभ इंटरनेशनल के सहयोग से नगर में सर्वत्र सफाई कर्मचारी रहित शौचालयों की स्थापना में प्रगति हो रही है। इसके अतिरिक्त नगरपालिका द्वारा आम नागरिकों की सुविधा हेतु सार्वजनिक शौचालय एवं सुलभ काम्पलेक्स की भी स्थापना की है। साधनों के अभाव में जल-मल नगर की संकरी नालियों एवं औद्योगिक क्षेत्र से प्रवाहित होने वाला गंदे पानी से नगर का पर्यावरण प्रदूषित होता है। अतः नगर में भूमिगत सीवेज प्रणाली लागू किया जाना आवश्यक है।

3.8.3 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ट्रेचिंग ग्राउण्ड का अभाव है, जिसके कारण नगर के ठोस अपशिष्ट का उपयुक्त उपचार एवं निराकरण नहीं हो पाता है। ठोस अपशिष्ट नगर के नालियों, नाले से प्रवाहित होकर प्रदूषण उत्पन्न करता है। नगर पालिका ठोस अपशिष्ट को यत्र-तत्र भूमि को समतल करने में प्रयुक्त करती रहती है। अतः विकास योजना में इस हेतु उपयुक्त स्थल का प्रावधान किया जाना आवश्यक है जिसे नगरीय निकाय तथा जिला प्रशासन की अनुशंसा पर कृषि उपयोग अंतर्गत किया जा सकेगा।

3.8.4 वर्षा जल निकास

नगर की अधिकांश भूमि पहाड़ी है, किन्तु नालियों की कमी एवं उनके रखरखाव की ओर पर्याप्त ध्यान न दिये जाने के कारण जल निकासी की व्यवस्था संतोषजनक नहीं है। वर्षा का अधिकांश जल नालियों से प्रवाहित होकर कलियासोत नदी से मिलकर जल प्रदूषित करता है। वर्षा जल के उचित निकास हेतु उपयुक्त व्यवस्था की जाना आवश्यक है।

3.8.5 विद्युत व्यवस्था

नगर में विद्युत शक्ति सारणी, चंबल तथा अमरकंटक ताप विद्युत गृहों से आपूर्ति की जाती है । यहां विभिन्न विद्युत दबाव के उपकेन्द्र हैं जो समूचे क्षेत्र को विद्युत प्रदाय करते हैं। मध्यप्रदेश मध्य क्षेत्र विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड मंडीदीप से प्राप्त जानकारी के अनुसार वर्ष 2011-12 में विद्युत खपत का विवरण 3-सा-3 में दर्शाया गया है –

मंडीदीप : विद्युत खपत

3-सा-4

(खपत लाख यूनिट में)

वर्ष	घरेलू एवं वाणिज्यिक उपयोग		औद्योगिक उपयोग		अन्य उपयोग		योग	
	कुल कनेक्शन	कुल खपत (लाख में)	कुल कनेक्शन	कुल खपत	कुल कनेक्शन	कुल खपत	कुल कनेक्शन	कुल खपत
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2011-12	6993	7.62	520	5.24	23	1.83	7536	5.33

स्रोत : सहायक यंत्री म.प्र. रा.वि.वि.कं.लि. मंडीदीप

नगर में वर्तमान विद्युत प्रदाय व्यवस्था संतोषजनक है किन्तु भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु अतिरिक्त उप केन्द्रों की स्थापना करनी होगी ।

3.9 अन्य सेवा सुविधाएं

3.9.1 मेला स्थल

नगर में मेला स्थल उपलब्ध नहीं है जिसके कारण नगर में सम्पन्न होने वाले मेले यत्र-तत्र आवश्यक सुविधाओं के अभाव के साथ आयोजित होते हैं । अतः इस हेतु विकास योजना में भूमि आरक्षित किया जाना आवश्यक है ।

3.9.2 डाकतार एवं दूरभाष केन्द्र

नगर में एक नगर स्तर का डाक तार घर, एक उप डाकघर तथा एक दूरभाष केन्द्र है, जो नगर की जनसंख्या एवं आवश्यकता के मान से पर्याप्त नहीं है ।

3.9.3 पुलिस थाना

वर्तमान में नगर में एक आरक्षी केन्द्र बस स्टैण्ड के पास तथा एक पुलिस चौकी स्थित है, जो नगर की जनसंख्या के मान से पर्याप्त नहीं है ।

3.9.4 अग्नि शमन केन्द्र

अग्निशमन केन्द्र नगर पालिका कार्यालय में ही स्थित है, जो नगर के बीचों बीच में है । नये औद्योगिक क्षेत्र की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए इस सेवा को नगर में अलग से आधुनिक उपकरण युक्त अग्निशमन केन्द्र की स्थापना आवश्यक है ।

3.9.5 कब्रिस्तान एवं श्मशान

नगर में वर्तमान में 3 कब्रिस्तान एवं 2 श्मशानघाट हैं ।

3.9.6 डेयरी एवं पशुपालन

नगर जनसंख्या वृद्धि के साथ ही साथ पशुपालन की गति भी बढ़ रही है । किन्तु इससे पर्यावरणीय समस्याएँ भी उत्पन्न होती हैं । नगर में यत्र-तत्र फैली डेरियों को संगठित कर डेयरी फार्म स्थापित करना आवश्यक है ।

3.9.7 निवेश क्षेत्र में स्थित ग्रामों में उपलब्ध सेवा एवं सुविधाएं

मंडीदीप निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्रामों की जनसंख्या चिकित्सा सेवा हेतु भोपाल नगर पर निर्भर हैं । निवेश क्षेत्र के ग्राम सराकिया को छोड़कर किसी भी ग्राम में प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र नहीं है । निवेश क्षेत्र के ग्रामों हेतु पक्के पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं है । केवल राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित ग्राम पक्के मार्ग से जुड़े हैं । कच्चे मार्ग होने के कारण वर्षा ऋतु में ग्रामीण निवासियों को कठिनाई का सामना करना पड़ता है ।



भावी आवश्यकतायें एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

नगर की वर्तमान समस्याओं, अधोसंरचना एवं अन्य सेवा-सुविधाओं की अपर्याप्तता तथा वर्तमान भूमि उपयोग संरचना में असंतुलनता के साथ-साथ नगर के वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं का आंकलन कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये 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 प्रावधान ।
3. सार्वजनिक सेवा सुविधाओं का पूर्वानुमान ।
4. नगरीय कार्यकलापों के दक्षतापूर्ण निष्पादन हेतु उपयुक्त परिवहन संरचना ।
5. व्यापारिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों के विकास की संभावनाओं का अनुमान ।

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान होता है। नगर के भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में ये 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) क्षेत्रीय वाणिज्यिक एवं व्यापारिक केन्द्र ।
- (2) कृषि एवं वनोपज का संग्रहण एवं वितरण केन्द्र ।
- (3) क्षेत्रीय रेल एवं माल यातायात का प्रमुख केन्द्र ।
- (4) शैक्षणिक स्वास्थ्य एवं चिकित्सा का केन्द्र
- (5) प्रशासकीय केन्द्र
- (6) औद्योगिक केन्द्र ।

4.2 योजना कालावधि

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

इस विकास योजना की कालावधि 2031 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 मंडीदीप 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 संतुप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे ।

4.3 योजना उद्देश्य एवं लक्ष्य

मंडीदीप नगर के लिए संतुलित एवं सुनियोजित भावी विकास को उचित दिशा प्रदान करना ही विकास योजना का प्रमुख उद्देश्य है । इस उद्देश्य की प्राप्ति हेतु नगर की संपूर्ण आर्थिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आवश्यकतानुसार निर्धारण कर इनका युक्तियुक्त वितरण इस प्रकार सुनिश्चित किया गया कि नगरवासियों को स्वास्थ्यकर एवं भौतिक परिस्थितियों के अनुकूल अच्छा पर्यावरण उपलब्ध हो सके ।

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

1. भूमि का समुचित एवं उपयुक्त उपयोग
2. वर्तमान अच्छे आवासीय क्षेत्रों को अतिक्रमण एवं अवांछित भूमि उपयोग से मुक्त रखते हुए संरक्षण देना ।
3. गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार, पुनर्स्थापन एवं उन्नयन करना ।
4. नागरिकों एवं माल के सुरक्षित एवं शीघ्र आवागमन हेतु नगर की परिवहन पद्धति की व्यवस्था ।
5. मध्य क्षेत्र की भीड़-भाड़ को कम करने हेतु नगर की प्रमुख धुरियों पर वाणिज्यिक केन्द्रों का विकास करना ।
6. औद्योगिक उपयोग हेतु पर्याप्त भूमि का प्रावधान करना ।
7. जल प्रदाय, जल-मल निकास, शैक्षणिक, स्वास्थ्य आदि मूलभूत सुविधाओं का समुचित प्रावधान ।

4.4 योजना अवधारणा

नगर की वर्तमान संरचना रेलवे लाईन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-12 से प्रभावित हैं । नगर की मुख्य बसाहट कलियासोत नदी एवं रेलवे लाइन के समानान्तर स्थित है । वाणिज्यिक एवं औद्योगिक क्षेत्र आदि की गतिविधियों होने के कारण नगर विकास में गति आई है । नगर में खुले स्थानों का सर्वथा अभाव है । नगरीय आबादी का विकास इस तरह से नियोजित किया गया है कि मुख्य कार्य केन्द्र एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का परस्पर समन्वय विकल्पों सहित बना रहे । नगर के अन्य कार्य कलापों को नये क्षेत्रों में स्थापित करना प्रस्तावित किया गया है ताकि नगर की बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके ।

यह भी प्रयास किया गया है कि नगर की यातायात संरचना एवं समस्त सेवा सुविधाएं नागरिकों को प्राप्त हो सकें । नगर की बसाहट को मार्गों की परिधि से जोड़ा गया है । इस अवधारणा पर नगर एक अच्छे शहर के रूप में विकसित होगा । इसी उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए विकास योजना प्रस्ताव निम्नलिखित लक्ष्यों पर आधारित है -

1. नगर के मध्यवर्ती भाग तथा भोपाल-होशंगाबाद राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-12 के दोनों ओर नगरीय दबाव को कम करना ।
2. प्रमुख जल स्रोतों की जल संग्रहण क्षमता बढ़ाने हेतु उसके परिसीमन क्षेत्र में निर्माणों पर प्रतिबंध एवं संरक्षण तथा संवर्धन हेतु उद्यान विकास एवं वृक्षारोपण के प्रस्ताव ।
3. घनी आबादी की भू-भौतिकी एवं वर्तमान सीमित विकास की संभावनाओं को देखते हुए तीनों ओर विस्तार के प्रस्ताव ।
4. नगर के मध्य क्षेत्र में संचालित असंगत भू उपयोगों का युक्तियुक्त स्थलों पर स्थानांतरण ।
5. यातायात एवं परिवहन की आवश्यकता अनुरूप नवीन यातायात नगर/मैकेनिक नगर का प्रावधान ।
6. औद्योगिक क्षेत्र में पिकअप स्टेशन का प्रावधान ।

4.5 भावी जनसंख्या

विकास योजना कालावधि तक के लिए विभिन्न आवश्यकताओं को आंकलन करने के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना अत्यंत आवश्यक है । अपितु नगर की भावी जनसंख्या का सही अनुमान लगाना कठिन है क्योंकि जिन कारणों से जनसंख्या में वृद्धि हो सकती है, उन कारकों का ठीक से पूर्वानुमान नहीं किया जा सकता है । नगरीयकरण के संबंध में प्रजनन की प्रवृत्ति, पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि दर को प्रभावित करते हैं । मंडीदीप नगर की भावी जनसंख्या के आंकलन हेतु ज्यामितीय पद्धति, वक्ररेखा आसंजन पद्धति एवं तुलनात्मक ग्राफ पद्धति को ग्राह्य कर अनुमान लगाने का प्रयास किया गया है जिसके आधार पर वर्ष 2021 एवं 2031 में जनसंख्या क्रमशः 1,00,000 एवं 1,35,000 अनुमानित की गयी है ।

4.5.1 अनुमानित व्यवसायिक संरचना

जनगणना 2001 के अनुसार नगर में 13012 कार्यशील व्यक्तियों में से 1.20 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र में, 1.69 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र तथा तृतीयक क्षेत्र के अंतर्गत 97 प्रतिशत कार्यरत पाये गये । नगर के अनुमानित भावी कार्यकलाप एवं नगर के स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए वर्ष 2031 में सहभागिता दर वर्ष 2001 के बराबर रहने का अनुमान है जो लगभग 236 होगी तो कार्यशील व्यक्तियों की कुल अनुमानित संख्या 38000 तक लगभग, प्राथमिक क्षेत्र में 14 प्रतिशत, द्वितीयक क्षेत्र में 10 प्रतिशत तथा तृतीयक क्षेत्र में 78 प्रतिशत व्यक्ति कार्यरत होंगे ।

4.6 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 मंडीदीप नगर में 8857 आवासों में 9006 परिवार निवास करते हैं जिसके अनुसार औसत परिवार आकार 4.43 है तथा वर्ष 2031 में औसत परिवार आकार 4.00 मानते हुए आवास आवश्यकता का आंकलन किया गया है ।

वर्ष 2031 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 1,35,000 तथा औसत परिवार आकार 4.0 व्यक्ति के आधार पर 20346 अतिरिक्त आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी । उक्त आवश्यकता का आंकलन करते हुए प्रतिवर्ष एक प्रतिशत मकान, जो आवासीय दृष्टि से अनुपयोगी होंगे, उनके प्रतिस्थापन का प्रावधान भी किया गया है । अनुमानित परिवार एवं आवासीय आवश्यकता का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है :-

मंडीदीप : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

4-सा-1

क्र.	विवरण	वर्ष		
		2011	2021	2031
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या (लाखों में)	59677	100000	135000
2.	अतिरिक्त जनसंख्या (लाखों में)	—	40343	94657
3.	औसत परिवार आकार	4.43	4.25	4.00
4.	अतिरिक्त परिवार	—	3867	10863
5.	वर्ष 2011 में 85 प्रतिशत एवं 2021 में 90 प्रतिशत दर से परिवारों हेतु आवास इकाईयों की आवश्यकता	—	5072	12150
6.	2001 की कमी सहित आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	3318	8196	16296
7.	वर्तमान आवासों का प्रतिवर्ष 1 प्रतिशत की दर से पुनर्निर्माण	—	885	1771
	योग (6+7) —	3124	9081	20346

4.7 आय वर्ग अनुसार आवास आवश्यकता

भावी आवासीय इकाईयों की आवश्यकता का अनुमान नगर के सभी आय वर्गों हेतु किया गया है । आय वर्ग के विभाजन के संबंधी में वर्गीकरण अनुसार 5 प्रतिशत उच्च आय वर्ग, 25 प्रतिशत मध्यम आय वर्ग, 30 प्रतिशत निम्न आय वर्ग तथा म.प्र.शासन द्वारा घोषित आवास नीति के प्रावधानानुसार 40 प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के अनुपालन में कुल आवासीय आवश्यकता का विभाजन निम्न सारणी में दिया गया है ।

मंडीदीप : आय वर्ग अनुसार आवास इकाईयों की आवश्यकता

4-सा-2

क्र.	आय समूह	प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की संख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	कमजोर आय वर्ग	8138	40
2.	निम्न आय वर्ग	6103	30
3.	मध्यम आय वर्ग	5087	25
4.	उच्च आय वर्ग	1018	05
	योग—	20346	100

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू आवंटन 2021

विकास योजना के उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखते हुए भूमि के सक्षम उपयोग हेतु विकास योजना तैयार की गई है। वर्तमान में 1495.31 हेक्टर भूमि में से 34.17 हेक्टर भूमि प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकसित है।

विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत उपलब्ध क्षेत्र की कमी तथा भविष्य की गतिविधियों हेतु आवश्यकता के आधार पर नगरीय क्षेत्र की भावी जनसंख्या को समाहित करने के लिए 12.00 हेक्टर प्रति हजार की दर से 1200.91 हेक्टर अतिरिक्त भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है, जिसके अनुसार विकास योजना में कुल 2911.00 हेक्टर क्षेत्र को वर्तमान एवं भावी विकास हेतु प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान भू-उपयोग अनुसार नगर की सकल घनता 42 व्यक्ति प्रति हेक्टर है एवं औद्योगिक क्षेत्र को छोड़कर 79.79 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। जिसे विकास योजना में 46.00 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर किया जाना प्रस्तावित है, जो वर्तमान के अनुरूप है, जिसका मुख्य कारण औद्योगीकरण है।

मंडीदीप : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू आवंटन 2031

4-सा-3

क्र.	भू उपयोग प्रकार	वर्तमान 2012			अतिरिक्त	प्रस्तावित 2031		
		क्षेत्रफल हेक्टर	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर		क्षेत्रफल हेक्टर	प्रतिशत	भूमि आवंटन दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	आवासीय	413.77	6.47	5.77	541.09	954.86	32.80	7.40
2.	वाणिज्यिक	130.83	2.05	1.82	20.79	151.62	5.20	1.12
3.	औद्योगिक	1083.44	16.96	15.12	449.71	1533.15	52.59	11.33
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	13.32	0.21	7.78	42.13	53.63	1.84	0.39
5.	सार्वजनिक सेवा एवं सुविधायें	11.50	0.17	0.16	1.74	15.06	0.51	0.11
6.	आमोद प्रमोद	35.11	0.54	0.49	112.19	147.30	5.06	1.09
7.	यातायात एवं परिवहन	22.12	0.35	0.30	33.26	55.38	1.90	0.41
	योग-	201.61	3.16	31.44	1200.91	2911.00	100.00	21.87

टीप : -

1. भूमि उपयोग दर एवं आवंटन दर प्रति हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या आंकी गयी है।
2. वर्ष 2031 की जनसंख्या 1,35,000 आंकलित है।

4.9 निवेश इकाईयां

तुलनात्मक दृष्टि से परिपूर्ण एवं आत्म निर्भर निवेश इकाई के मूल सिद्धान्तों के आधार पर नगर की विकास योजना तैयार की गई है। विकास योजना में नगर केन्द्र, प्रमुख कार्य केन्द्र, नगर स्तरीय विभिन्न स्वास्थ्य एवं आमोद-प्रमोद केन्द्र, बस स्टैण्ड से इन इकाईयों को समुचित रूप से जोड़ा गया है। प्रत्येक इकाई को आवासीय क्षेत्र एवं वृत्त

खण्डों में विभाजित किया गया है, जिसमें वृत्तखण्ड एवं उप वृत्तखण्ड स्तरीय बाजार एवं अन्य सेवा सुविधायें उपलब्ध होंगी ।

नगर में विद्यमान विभिन्न भूमि उपयोगों एवं प्रस्तावित विकास के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए नगर की भौतिक संरचना के अनुरूप इसे दो निवेश इकाईयों में विभाजित किया गया है ।

नगर से गुजरने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-12 के उत्तरी भाग को निवेश इकाई क्रमांक-1 तथा दक्षिणी भाग को निवेश इकाई क्रमांक-2 के अंतर्गत लिया गया निवेश इकाईवार वर्तमान एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग का पृथक-पृथक वर्गीकरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है ।

मंडीदीप : निवेश इकाई वार भू उपयोग वितरण (विकसित क्षेत्र)

4-सा-4

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय (हेक्टर में)	वाणिज्यिक (हेक्टर में)	औद्योगिक (हेक्टर में)	सार्वजनिक व अर्द्ध सार्वजनिक (हेक्टर में)	सार्वजनिक सेवायें एवं उपयोगिता (हेक्टर में)	आमोद प्रमोद (हेक्टर में)	यातायात (हेक्टर में)	योग
1	2	3	4	5	6	7	8	9
नि.इ.क्र.1	521.86	75.50	475.10	8.10	9.04	90.15	20.46	1200.21
नि.इ.क्र.2	433.00	76.12	1058.05	45.53	6.02	57.15	34.92	1710.79
योग	954.86	151.62	1533.15	53.63	15.06	147.30	55.38	2911.00

4.10 प्रस्तावित भूमि उपयोग

भूमि उपयोग संरचना द्वारा विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि का निर्धारण किया जाता है । नगर के वर्तमान स्वरूप अनुसार योजना प्रस्ताव मिश्रित भूमि उपयोग की अवधारणा पर आधारित है । ताकि नगर में वर्तमान भूमि उपयोगों को कम से कम परिवर्तित करना पड़े अपितु असंगत भूमि उपयोगों को अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है । प्रस्तावित भूमि उपयोग, विकास योजना के उद्देश्यों व अवधारणा को ध्यान में रखकर निर्धारित किया है ताकि सभी नगरीय गतिविधियों एवं कार्य केन्द्रों के मध्य सामंजस्य एवं सह-संबंध स्थापित हो सके ।

4.10.1 आवासीय

विकास योजना में नए आवासीय क्षेत्रों को प्रस्तावित करते समय यह प्रयत्न किया गया है कि क्षेत्र में सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं का प्रावधान कार्य केन्द्रों से उचित निकटता, प्रदूषण मुक्त वातावरण तथा सामाजिक गतिविधियों में उचित सामंजस्यता प्राप्त हो सके । वर्तमान एवं अनुमानित जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए कुल 954.86 हेक्टर आवासीय क्षेत्र विकास योजना में विकास हेतु प्रस्तावित किया गया है, जिसमें 413.77 हेक्टर वर्तमान आवासीय क्षेत्र सम्मिलित है । आवासीय वर्ग अंतर्गत प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र कुल विकास हेतु प्रस्तावित क्षेत्र का 32.80 प्रतिशत आता है तथा वर्तमान भूमि उपयोग दर 5.77 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या के विरुद्ध 12.00 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की प्रस्तावित भूमि उपयोग दर दर्शाता है । उक्त के आधार पर नगर का औसत आवासीय घनत्व 141 व्यक्ति

प्रति हेक्टर आता है। आवासीय भू-उपयोग हेतु वर्तमान दर से अधिक भू-आवंटन का कारण कुछ सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों की घनता कम करना तथा कुछ गंदी बस्तियों की पुनर्स्थापना तथा औद्योगीकरण के कारण है। अध्याय-2 में वर्णित गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों की पुनर्स्थापना अथवा पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है। इसका निर्धारण स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय निकाय के परामर्श से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा।

पर्यावरण सुधार अंतर्गत क्षेत्र का अभिन्यासीकरण कर मूलभूत सेवा-सुविधाओं एवं अधोसंरचना का प्रावधान यथा पक्के मार्ग, पेयजल की समुचित व्यवस्था, सुलभ काम्पलेक्स, विद्युत, जल-मल निकास की मानक स्तर की व्यवस्था इत्यादि किया जाना प्रस्तावित है। जबकि पुनर्स्थापन की दशा में रिक्त हुई भूमि का उपयोग स्थल स्थिति एवं आवश्यकता के अनुरूप वाहन विराम स्थल, उद्यान अथवा खेल मैदान के रूप में हो सकेगा। इसका निर्धारण भी स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय निकाय के परामर्श से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा।

4.10.2 वाणिज्यिक

नगर का वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र मुख्यतः मंगल बाजार, नया बाजार, स्टेशन मार्ग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.12 के दोनों ओर संचालित है। इन क्षेत्रों में अधिक यातायात तथा मार्ग संकीर्ण है एवं 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। साथ ही इस नगर केन्द्र पर भावी जनसंख्या दबाव को कम करने हेतु नवीन वाणिज्यिक क्षेत्र के प्रस्ताव दिए गए हैं। वर्तमान 130.83 हेक्टर भूमि के विरुद्ध 151.62 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 5.20 प्रतिशत है। विकास योजना में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों का विवरण निम्नानुसार है :-

(1) कृषि उपज मण्डी

कृषि उपज मंडी वर्तमान में राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 (भोपाल-होशंगाबाद) मार्ग पर स्थापित है जहां कि वर्तमान एवं भविष्य के लिए पर्याप्त स्थान होना नहीं पाया जाता है। नगर के समीपस्थ क्षेत्र में गेहूं, चना, मसूर एवं सोयाबीन तथा वनोपज संबंधी उपज मण्डी में विक्रय हेतु आती है। मण्डी के विस्तार हेतु ग्राम खामखेड़ा में भूमि प्रस्तावित है, जिसमें सब्जी मण्डी भी संचालित हो सकेगी।

(2) सब्जी मण्डी

वर्तमान में नगर में सब्जी मण्डी नहीं है। नगरपालिका के समीप स्थित सब्जी की दुकानें संचालित हैं, जहां स्थानाभाव है एवं पर्यावरण तथा सुगम यातायात में बाधक है। अतः इस सुविधा हेतु विकास योजना में प्रस्तावित कृषि उपजमंडी के लिए प्रस्तावित क्षेत्र में लगभग 1 हेक्टर भूमि पर संचालित होगी।

(3) माल गोदाम एवं शीतगृह

नगर में स्थित वर्तमान माल गोदाम, अनाज एवं बीज भण्डार 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 किए जा सकेंगे । अनाज गोदाम कृषि उपज मंडी परिसर में पूर्ववत् स्थापित किए जा सकेंगे ।

(4) भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी

वर्तमान में भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी हेतु अलग से बाजार नहीं है । इस हेतु विकास योजना में प्रस्तावित वाणिज्यिक भू-उपयोग अंतर्गत गतिविधियां संचालित हो सकेगी ।

(5) माँस एवं मछली बाजार

वर्तमान माँस एवं मछली बाजार राष्ट्रीय राजमार्ग के किनारे संचालित है, जिसे विकास योजना में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में लगभग 0.50 हेक्टर भूमि पर स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है ।

(5) यातायात एवं मैकेनिक नगर

इस हेतु लगभग 36.26 हेक्टर भूमि विकास योजना में ग्राम खामखेड़ा में प्रस्तावित है । यहां यातायात नगर की गतिविधियों के साथ-साथ समस्त अग्रगण्य अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह इत्यादि स्थापित हो सकेंगे । यातायात नगर एवं मैकेनिक नगर की गतिविधियाँ वन विभाग की भूमि छोड़कर रहेगी ।

(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 प्रस्तावित आबादी क्षेत्र से उपयुक्त दूरी पर कृषि भूमि में ऐसी गतिविधियों के भण्डारण हेतु डिपो स्थापित किये जा सकेंगे । इनके स्थल का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जायेगा । इसी प्रकार पेट्रोलियम गैस भण्डारण केन्द्र भी कृषि क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त कर स्थापित किये जा सकेंगे ।

4.10.3 औद्योगिक

विकास योजना प्रस्ताव में औद्योगिक उपयोग हेतु कुल 1533.15 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है, जो कुल प्रस्तावित विकास क्षेत्र का 52.59 प्रतिशत है । नगर में छोटे तथा बड़े उद्योगों की स्थापना की संभावना है । भविष्य की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए मंडीदीप एवं सतलापुर, टीलाखेड़ी, पिपलिया लोरका, मोइजपुरा, खनपुरा, मण्डदेहरी में औद्योगिक क्षेत्र हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है, जिसमें कृषि उपज एवं वनोपज आधारित उद्योगों के अलावा समस्त सामान्य औद्योगिक इकाइयां स्थापित की जा सकेंगी । इसी क्षेत्र में माल गोदाम व शीतगृह भी प्रस्तावित है ।

प्रदूषणकारी उद्योगों हेतु विकास योजनाओं में कोई भूमि उपदर्शित नहीं की गई 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 विचार किया जा सकेगा।

(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 के बहुमंजिले भवनों में भी स्थापित किया जा सकता है।

(ख) खनन एवं तत्संबंधी उद्योग

इसके अंतर्गत मिट्टी के बर्तन बनाना, ईंट भट्टे, पत्थर उद्योग, गिट्टी बनाना इत्यादि आते हैं, जो प्रदूषणकारी उद्योगों के अंतर्गत हैं। अतः इन्हें प्रस्तावित विकसित क्षेत्र के बाहर गैर कृषि उपयोग की पड़त भूमि पर जल स्रोत के निकट स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। 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 चयनित स्थल पर स्थानांतरित करना प्रस्तावित है।

4.10.4 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक

इस उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में 11.50 हेक्टर भूमि आती है। विकास योजना में भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 42.13 हेक्टर अतिरिक्त भूमि प्रस्तावित की गयी है। इस प्रकार कुल 53.63 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 एवं स्थानीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु वृत्त खण्ड स्तर पर सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक 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 प्रस्तावित पी.एस.पी. भू-उपयोग में स्थापित करना प्रस्तावित है।

4.10.5 सार्वजनिक उपयोगिताएँ एवं सुविधाएँ

इस उपयोग के अंतर्गत विभिन्न निवेश इकाईयों में विभिन्न स्तर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 15.06 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 0.51 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत कब्रिस्तान, श्मशान, विद्युत उप केन्द्र, जल वितरण एवं शुद्धिकरण संयंत्र इत्यादि आते हैं। नगर में विद्यमान श्मशान/कब्रिस्तान के अतिरिक्त भावी जनसंख्या एवं नगर के फैले हुए स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए ग्राम नयापुरा मेवाती में नाले के किनारे श्मशान हेतु लगभग 2.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है।

4.10.6 आमोद-प्रमोद

इस भूमि उपयोग के अंतर्गत पिकनिक स्थल, नगर उद्यान, तरणताल आदि का समावेश होता है। विकास योजना में नगर स्तर, निवेश इकाई स्तर, तथा वृत्तखण्ड स्तर के आमोद-प्रमोद की सुविधाओं का प्रावधान किया गया है। इसके अतिरिक्त प्राकृतिक सौंदर्य के स्थलों को अधिक आकर्षक ढंग से विकसित किया जा सकता है। विकास योजना में इस उपयोग हेतु 147.30 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल विकसित क्षेत्र का 5.06 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत क्षेत्रीय उद्यान, नगर उद्यान, खेल मैदान, खुले क्षेत्र, मेला मैदान, स्टेडियम एवं अन्य आमोद-प्रमोद गतिविधियां आती हैं। नगर उद्यान एवं मेला मैदान ग्राम दीप में पश्चिमी भाग में प्रस्तावित है।

4.10.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अंतर्गत मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो तथा परिवहन संबंधी सेवा सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में इस उपयोग हेतु 55.38 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 1.90 प्रतिशत है।

4.11 असंगत भूमि उपयोग

नगर की कुछ गतिविधियां उनकी कार्यशीलता की विशेषताओं को दृष्टिगत रखते हुए स्थान की कमी, आसपास की भूमि उपयोग के सामंजस्य न होना, संकीर्णता आदि के साथ नगर में कार्यरत है, जिन्हें यातायात समस्या, पर्यावरणीय असंतुलन तथा आसपास के वातावरण को ध्यान में रखते हुए वर्तमान स्थल पर निरंतर रखना उचित नहीं होगा। अतः नगर के विद्यमान असंगत उपयोगों का इस श्रेणी में चयन किया गया है। इन भूमि उपयोगों को स्थानांतरित कर पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से उपयोग प्रस्तावित किया गया। असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानांतरित करना प्रस्तावित है।

मंडीदीप : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

4-सा-5

क्र.	स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित	वर्तमान स्थल	समस्याएँ	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर प्रस्तावित भूमि उपयोग
1	2	3	4	5	6
(अ)	असंगत भूमि उपयोग				
1.	माँस-मछली बाजार	बस स्टाप के पास राष्ट्रीय राजमार्ग के समानान्तर	प्रदूषण एवं यातायात समस्या	प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग में	मार्ग
2.	सब्जी एवं फल बाजार	हायर सेकेण्डरी स्कूल के सामने मंगल बाजार	स्थल अभाव एवं यातायात समस्या	प्रस्तावित कृषि उपज मंडी क्षेत्र में।	मार्ग
3.	कृषि उपज मंडी	सतलापुर तिराहे के पास	अपर्याप्त स्थान	ग्राम खामखेड़ा में	वाणिज्यिक

4.12 ग्राम विकास

मंडीदीप 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 ।

4.13 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

मंडीदीप रायसेन जिले के मध्यम भूकंप क्षेत्र के अंतर्गत आता है । अतः प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्रों में भवनों का निर्माण भारतीय मानक संस्थान द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप होना चाहिये । सभी प्रकार के भवन चाहे वे शासकीय, अर्द्धशासकीय अथवा निजी हों, में निर्माण/पुनर्निर्माण की भवन अनुज्ञा देते समय म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 2012 एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 का कड़ाई से पालन किया जाना आवश्यक है ।



अध्याय-5

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना नगर के भावी आकार एवं स्वरूप का निर्धारण करती है। दक्ष यातायात एवं परिभ्रमण व्यवस्था के माध्यम से यात्रा का समय, दूरी तथा वाहन चालन, मूल्य, ईंधन की खपत आदि को कम किया जा सकता है। नगर के भौतिक विकास के लिए सक्षम, सुरक्षित एवं मितव्ययी परिभ्रमण संरचना का रूपांकन करना आवश्यक है जिससे तात्कालिक एवं भविष्य की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके।

मंडीदीप नगर की परिभ्रमण संरचना प्रमुख रूप से निम्न अवधारणाओं पर आधारित है :-

1. क्षेत्रीय यातायात एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण।
2. नगर गतिविधियों को जोड़ने वाला अंतर्संबद्ध मार्ग तंत्र।
3. मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना।
4. चौराहों एवं तिराहों का विकास।
5. वर्तमान बसाहट, भावी विकास हेतु प्रस्तावित क्षेत्रों तथा मुख्य गतिविधि केन्द्रों तक सुविधाजनक एवं सुरक्षित पहुँच मार्गों का प्रावधान।

5.2 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना की दृष्टि से मंडीदीप मध्य रेलवे का महत्वपूर्ण स्टेशन है। यह मुंबई-नई दिल्ली एवं चैन्नई-नई दिल्ली मुख्य रेलवे लाईन पर स्थित होकर देश एवं प्रदेश के विभिन्न छोटे-बड़े शहरों से जुड़ा हुआ है।

नगर से गुजरने वाले एवं प्रारंभ होने वाले क्षेत्रीय यातायात का सर्वेक्षण करने से यह परिलक्षित होता है कि भोपाल-इटारसी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-12 नगर से गुजरने के कारण यहां अधिकतम क्षेत्रीय यातायात सड़क मार्ग द्वारा होता है। क्षेत्रीय सड़क यातायात की बहुलता के कारण उक्त मार्ग पर क्षमता से अधिक दबाव पड़ता है जो नगर के सुगम यातायात को प्रभावित कर यातायात संबंधी विभिन्न समस्याओं में बढ़ोत्तरी करता है। इनमें वर्तमान बस स्टाप, सतलापुर तिराहा पर यह समस्याएँ अधिक परिलक्षित होती हैं। अतः नगर में बिना अवसान किए गुजरने वाला 100 प्रतिशत सीधे यातायात मानते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-12 के दबाव को कम करने हेतु मार्ग की उत्तर एवं दक्षिण दिशा को जोड़ते हुए समानान्तर मार्ग प्रस्तावित किया गया है जो भोपाल-होशंगाबाद यातायात दबाव को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में 60 एवं 45 मीटर चौड़े मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं।

5.3 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 यातायात की दृष्टि से अत्यंत महत्वपूर्ण है। अतः इस मार्ग पर क्षेत्रीय यातायात का दबाव कम करने हेतु नगर के दक्षिण दिशा में बायपास मार्ग प्रस्तावित किया है। वर्तमान नगर का आबादी क्षेत्र विभिन्न मार्गों से आपस में जुड़ा है। प्रस्तावित बायपास मार्ग के अलावा वर्तमान एवं प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र को युक्तिसंगत नवीन मार्ग संरचना द्वारा जोड़ने हेतु प्रस्ताव दिये

गये हैं । बस से यात्रा करने वाले यात्रियों को अपेक्षित सेवा-सुविधायें सुगमता से उपलब्ध हो, का ध्यान रखा गया है ।

5.3.1 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणीक्रम

नगर में विभिन्न प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार प्रस्तावित है :-

1. क्षेत्रीय मार्ग
2. मुख्य नगर मार्ग
3. खण्ड स्तरीय मार्ग
4. उपखण्ड स्तरीय मार्ग
5. स्थानीय मार्ग

5.4 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

क्रियात्मक महत्व दीर्घ कालीन यातायात संरचना, यातायात के प्रकार एवं उनकी विशेषताओं के आधार को दृष्टिगत रखते हुए मार्गों की चौड़ाई का निर्धारण किया जाता है। नगर के विकास हेतु विभिन्न वर्तमान क्षेत्रीय एवं प्रस्तावित मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई सारणी 5-सा-1 में एवं विद्यमान मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई सारणी 5-सा-2 में दर्शायी गयी है ।

मंडीदीप : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित चौड़ाई मीटर में	उद्देश्य
1	2	3	4
1.	बायपास मार्ग	60	नगर/क्षेत्रीय यातायात
	क्षेत्रीय मार्ग -		
2.	भोपाल-होशंगाबाद राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12	80	नगर/क्षेत्रीय यातायात
3.	मुख्य मार्ग -		
	मुख्य मार्ग क्रमांक-1	45	नगर यातायात
	मुख्य मार्ग क्रमांक-2	45	नगर यातायात
	मुख्य मार्ग क्रमांक-3	45	नगर यातायात
	मुख्य मार्ग क्रमांक-4 से मुख्य मार्ग क्रमांक 10 तक	30	नगर यातायात
4.	उपमुख्य मार्ग 1 से 5 तक एवं 8 से 17 तक	18	नगर यातायात
	उपमुख्य मार्ग 6 एवं 7	24	नगर यातायात

नोट : राष्ट्रीय राजमार्ग की चौड़ाई राष्ट्रीय राजमार्ग विभाग के प्रावधानों के तहत मान्य होगी ।

मंडीदीप : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-2

क्र.	मार्ग का नाम	मार्गों की चौड़ाई (मीटर में)	
		वर्तमान	प्रस्तावित
1	2	3	4
1.	सतलापुर मार्ग	12-18	24
2.	रेल्वे स्टेशन मार्ग	12-18	24
3.	मैन बाजार मार्ग	6-7.5	9
4.	विवेक जागृति स्कूल मार्ग	9-12	18
5.	इन्दिरा नगर मंगल बाजार मार्ग	12-18	18

टीप- जिन मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है, वहां वर्तमान चौड़ाई को यथावत रखा जावेगा तथा मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई पुनर्निर्माण होने पर प्रभावशील होगी ।

5.5 यातायात अवसान केन्द्र

नगर के मुख्य अवसान केन्द्र, बस स्टाप, कृषि उपज मण्डी, पेट्रोल पंप चौराहा, सतलापुर तिराहा, नगरपालिका कार्यालय के पास का क्षेत्र आता है, जहां बस, ट्रक, मिनी ट्रक, टैम्पो एवं अन्य माल वाहक वाहन अवसान किये जाते हैं ।

5.5.1 बस स्थानक

वर्तमान बस स्टाप थाने के समीप भोपाल-होशंगाबाद मार्ग पर संचालित है । वर्तमान में यह स्थल पर्याप्त नहीं है । परन्तु आसपास अव्यवस्थित रूप से संचालित वाणिज्यिक गतिविधियों को नियोजित तरीके से व्यवस्थित किया जाना प्रस्तावित है । इसके लिए राष्ट्रीय राज्य मार्ग पर ग्राम सराकिया में बस स्टेण्ड प्रस्तावित किया गया है ।

5.5.2 ट्रक स्थानक

ग्राम इटायाकला एवं खनपुरा की भूमि पर यातायात नगर उदित केन्द्रों पर ट्रकों के अवसान हेतु स्थान प्रावधित किये गये हैं । यातायात एवं मैकेनिक नगर हेतु लगभग 36.26 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है ।

5.5.3 पिकअप स्टेशन

यातायात संरचना के अंतर्गत क्षेत्रीय एवं स्थानीय यातायात को सुगम बनाने के लिए विकास योजना में ग्राम शोभापुर राष्ट्रीय राजमार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2 में पिकअप स्टेशन प्रस्तावित है ।

5.6 यातायात तंत्र में सुधार

5.6.1 मार्ग संगमों का सुधार

भोपाल-होशंगाबाद मार्ग पर सतलापुर तिराहा संगम का विशेष रूप से सुधार एवं विकास के साथ नगर स्थित अन्य मार्ग संगमों (तिराहों एवं चौराहों) का भी सुगम यातायात प्रवाह के दृष्टिकोण से सुधार एवं विकास किया जाना प्रस्तावित है ।

5.6.2 वाहन विराम स्थल

नगर में उपयुक्त एवं पर्याप्त वाहन विराम स्थल का सर्वथा अभाव है । लगभग प्रत्येक जगह बेतरतीब मार्गाधिकार क्षेत्र में वाहन विराम किये जाते हैं । अतः समस्त कार्य केन्द्रों, अवसान केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक केन्द्रों, आमोद-प्रमोद स्थल के निकट उपयुक्त एवं पर्याप्त स्थल वाहन विराम हेतु निर्धारित किया जाना प्रस्तावित है । वर्तमान सघन नगरीय क्षेत्रों में समुचित स्थल उपलब्ध न होने की दशा में ऑफ स्ट्रीट पार्किंग हेतु स्थल नियत किया जाना प्रस्तावित है । इनके स्थल का निर्धारण स्थानीय प्रशासन के सहयोग से किया जावेगा । अधिक गतिविधियों वाले क्षेत्रों में सड़कों से हटकर वाहन विराम हेतु स्थान उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है । जिसका निर्धारण स्थानीय प्रशासन एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जा सकेगा ।

5.6.3 मार्गों का उन्नयन

नगर की वर्तमान मार्ग संरचना एवं यातायात प्रणाली को दृष्टिगत रखते हुए यातायात तकनीकी के माध्यम से नगर की वर्तमान यातायात व्यवस्था में सुधार करके यातायात प्रवाह बढ़ाया जा सकता है ।

नगर के पुराने, सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों में पहुंच मार्ग उपलब्ध कराने के उद्देश्य से तथा यात्रा समय, दूरी एवं ईंधन मितव्ययिता को दृष्टिगत रखते हुए ऐसे क्षेत्रों के मार्गों का उपलब्धता के आधार पर चौड़ीकरण एवं उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है । साथ ही इनमें निम्न मार्गों अथवा मार्ग खण्डों का उन्नयन विशेष रूप से किया जाना प्रस्तावित है:-

1. सतलापुर मार्ग
2. रेल्वे स्टेशन मार्ग
3. मेन बाजार मार्ग
4. विवेक जागृति स्कूल मार्ग
5. इन्दिरा नगर मार्ग

5.6.4 रेल्वे लाइन पारण (ओव्हर ब्रिज)

विकास योजना प्रस्ताव में कस्बा मंडीदीप एवं ग्राम इटाया कला में दो ओव्हर ब्रिज प्रस्तावित है ।

5.7 नगरीय अधोसंरचना

नगर की वर्ष 2031 की अनुमानित भावी जनसंख्या 1,35,000 हेतु जल प्रदाय, विद्युत प्रदाय, जल-मल निकासी संबंधी नगरीय अधोसंरचना प्रणाली एवं ठोस अवशिष्ट विसर्जन व्यवस्था संबंधी आदि के संबंध में विस्तृत योजना, तैयार की जाना अत्यंत आवश्यक है ताकि बढ़ती जनसंख्या के अनुरूप आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके ।

5.7.1 जल प्रदाय

मंडीदीप नगर की वर्तमान जलपूर्ति व्यवस्था संतोषजनक नहीं है । जल प्रदाय का मुख्य स्रोत नलकूप है । अतः वर्ष 2031 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 1,35,000 हेतु 40 गैलन प्रति व्यक्ति प्रतिदिन की दर से 54 लाख गैलन जल की आवश्यकता होगी ।

इस हेतु नगरपालिका मंडीदीप द्वारा यू. आई.डी.एस.एस.एम.टी. योजना अंतर्गत बेतवा नदी पर योजना विचाराधीन है ।

5.7.2 जल-मल निकास

नगर में वर्तमान में भूमिगत जल मल निकास की समुचित व्यवस्था उपलब्ध नहीं है जिसके कारण नगर का पर्यावरण प्रदूषित हो रहा है । नगर के नवीन आवासीय क्षेत्रों में रहवासियों द्वारा सेप्टिक टैंक निर्मित कर उपयोग किया जा रहा है परन्तु पुरानी आबादी क्षेत्र में मल को आसपास की नालियों में छोड़ा जाता है । अतः नगर पालिका मंडीदीप द्वारा जल-मल निकासी व्यवस्था का क्रियान्वयन संबंधित निकाय/विभाग द्वारा किया जाना अपेक्षित है ।

5.7.3 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ऐसी कोई व्यवस्था उपलब्ध नहीं है । नगरपालिका द्वारा मुख्यतः मार्गों के किनारे में ठोस अपशिष्ट संग्रहण एवं निस्सारण किया जाता है जो पर्यावरणीय समस्या उत्पन्न करता है । अतः स्थानीय निकाय एवं जिला प्रशासन के सहयोग से कृषि भूमि उपयोग अंतर्गत ट्रेडिंग ग्राउण्ड हेतु भूमि चयनित की जावेगी ।

ठोस अपशिष्ट के अंशों का उपयोग ऊर्जा एवं जैविक खाद उत्पादों की वृद्धि का एक स्रोत बन जायेगा जो आसपास के ग्रामीण क्षेत्र के लिए कृषि की पैदावार बढ़ाने में अत्यन्त उपयोगी एवं किसानों के लिए हितकारी सिद्ध होगा ।

5.7.4 विद्युत प्रदाय

वर्तमान में नगर में विद्युत प्रदाय व्यवस्था सामान्य है । म.प्र. राज्य विद्युत मण्डल, विकास योजना में प्रस्तावित प्रमुख मार्ग संरचना को दृष्टिगत रखते हुए एवं वाणिज्यिक तथा औद्योगिक आवश्यकता हेतु नगर की आवश्यकता के अनुरूप विद्युत वितरण संबंधी व्यवस्था करेगा ।

5.7.5 श्मशान एवं कब्रिस्तान

इस उपयोग हेतु ग्राम नयापुरा मेवाती में नाले के समीप क्षेत्र प्रस्तावित है ।

5.7.6 धोबीघाट

वर्तमान में नगर में कलियासोत नदी पर यत्र-तत्र उक्त कार्य किया जाता है जिससे जल प्रदूषण होता है । लोक स्वास्थ्य एवं अन्य पर्यावरणीय समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए उचित स्थानों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुविधायें उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है ।

अग्नि शमन केन्द्र

नगर में वर्तमान उपलब्ध सेवा के स्थान अभाव के कारण राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-12 पर ईदगाह से लगे हुए भाग में स्थापित किया जाना प्रस्तावित है । नगर के मध्य में स्थापित होने से नगर के किसी भी स्थान पर शीघ्र पहुंचना सुलभ होगा । इसे और अधिक सक्षम एवं दक्ष बनाया जाना प्रस्तावित है ।

5.7.7 आरक्षी केन्द्र

वर्तमान में नगर में एक आरक्षी केन्द्र एवं एक पुलिस चौकी हैं । भावी जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए अतिरिक्त पुलिस चौकी स्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।

5.7.8 मेला मैदान

मेले के आयोजन हेतु ग्राम खामखेड़ा में क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है ।



अध्याय –6 विकास नियमन

इन नियमनों का उद्देश्य मंडीदीप नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। इसके लिये विकास योजना में उल्लेखित भूमि प्रस्तावों एवं विकास नीतियों के अनुरूप भूमि का उपयोग करने हेतु उपयोग गतिविधियों को निर्धारित करने के लिये यह नियम बनाये गये हैं।

6.1 प्रवृत्तशीलता

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 में जो नगर निगम सीमा से बाहर किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर है, भूमि का विकास/भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना।

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23-1973) की धारा 13(1) के अन्तर्गत अधिसूचना क्रमांक 530/एफ1-17/43/74 भोपाल, दिनांक 14.02.74 द्वारा गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं। वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जाता है। यह संभावना है, कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिपेक्ष्यों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधन करना पड़े ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
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 गये हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है। उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र नागरिकों के लिय आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

4. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे।
5. झुगियों में रहने वाले निवासी नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जल ग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
6. 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 लम्बाई, चौड़ाई नापी जाए, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाए। लम्बाई, चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो उसके आधार पर किया जाए।
7. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुरूप अलग-अलग विकास नियमन, परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी।
8. प्रत्येक उपयोग की परिक्षेत्रिक योजना/विकास अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमाएं स्थल पर विद्यमान वर्तमान गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।
9. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है, अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अन्तर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अन्तर्गत सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश विदिशा-रायसेन द्वारा स्वीकृत की गई है एवं उनकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
10. 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 हैं।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना, नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी के द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होगा।
12. कुछ विशिष्ट क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से भवन निर्माण पर प्रतिबंध है। राज्य शासन गृह विभाग से परामर्श करने के पश्चात ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा। भवनों की ऊँचाई पर प्रतिबंध तथा खिड़की एवं दरवाजे की स्थिति पर प्रतिबंध लगाया जावेगा।
13. उपयोग परिक्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली प्रथम 6 उपयोग श्रेणियों (कृषि उपयोग छोड़कर) का वर्तमान स्थित क्षेत्र यदि वैज्ञानिक रूप से स्वीकृत होकर स्थल पर

विद्यमान है तथा इन उपयोग श्रेणियों की सीमा विकास योजना मानचित्र में कहीं अधिक दर्शाई गई हो तो स्थल के अनुरूप ही इनका वर्तमान उपयोग मान्य होगा। इनके आस-पास का उपयोग आस-पास के प्रस्तावानुसार ही रहेगा।

6.3 परिभाषाएं

उपयोग-परिक्षेत्र

उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य यह है, कि प्रस्तावित उपयोग में किसी एक उपयोग का क्षेत्र।

उपयोग-परिसर

उपयोग-परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग क्षेत्र के उप विभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिये स्पष्ट किया गया हो एवं जो कि अनुसूची-1 में उल्लेखित उपयोग परिसरों में से एक हो।

अभिन्यास:-

अभिन्यास से तात्पर्य उप-विभाजन योजना से है। जिसमें उपयोग परिसर से सभी आकार एवं प्रकार इंगित हो।

भूमि उपयोग मानचित्र:-

सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलाएगा।

परिक्षेत्रिक योजना:-

निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो, ऐसे विस्तृत विवरण में सारणी 4-सा-17 में वर्णित सभी स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोगों तथा विकास नियमन के प्रावधानों के अनुरूप हो।

नगरीय ग्राम:-

भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलाएंगे।

नगरीय विरासत:-

नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आस-पास का परिसर सम्मिलित हो।

एकल-संयुक्त परिवार हेतु भू-खण्डीय विकास:-

अपने सभी समानांतर एवं ज्यामितिय बदलाव के साथ भू-खण्डीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भू-खण्डों 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।

समूह गृह निर्माण:-

समूह गृह निर्माण से अभिप्रेत है, कि किसी अविभाजित भू-खण्ड पर किसी संख्या में संयुक्त और सम्पूर्णतः निर्मित आवासीय इकाइयों का निर्माण करना जिनमें भूमि, भवन और सेवायें एक संयुक्त विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती है। भवन और सेवाये संयुक्त रूप से संधारित की जाती है और निर्माण कार्य एक ही अभिकरण/प्राधिकारी/व्यक्ति द्वारा किया जाता है।

बहु-इकाई भूखण्डीय विकास:-

नवीन क्षेत्रों में भू-खण्डीय विकास विशेषतः मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित प्रावधान अनुसार।

ऊंचे अपार्टमेंट का विकास:-

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित अनुसार।

आच्छादित क्षेत्र:-

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित प्रावधान अनुसार।

निर्माण योग्य क्षेत्र:-

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित प्रावधान अनुसार।

फर्शी क्षेत्र:-

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित प्रावधान अनुसार।

भवन की ऊंचाई:-

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित प्रावधान अनुसार।

6.4 उपयोग परिक्षेत्र एवं उपयोग परिसर

प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग के रूप में उपविभाजीत किये गये है। प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग/उपयोग गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का प्रतिबंध मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 49 के अनुसार भू-उपयोग प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा।

6.4.1 निर्धारित भू-उपयोग परिक्षेत्र

घोषित भू-उपयोग 7 उपयोग परिक्षेत्र में विभक्त होंगे। भू-उपयोग श्रेणियां, आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं, सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक, आमोद-प्रमोद, यातायात एवं परिवहन, कृषि तथा जलाशय है।

6.4.2 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में उपविभाजन:-

1. इस नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों हेतु अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित है। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनाएं, जल प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगरपालिक उपनियमनों के अनुरूप होंगे।

2. सामान्यतः भू खण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 या 1:2 होना चाहिए।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भू-खण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ.ए.आर., भू-तल आच्छादान, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है सारणी 4-सा-1 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादान का तथा सीमान्त खुले क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है। भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिए।
4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी। जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, मल निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवा एवं सुविधाएं प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिए।
5. विकसित क्षेत्र में पूर्णतः या आंशिक रूप से विकसित एकल/संयुक्त परिवार इकाई को आवश्यक सेवा तथा सुविधाओं के भौतिक सत्यापन के पश्चात बहु इकाई भूखण्डीय विकास में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा सकती है।
6. राज्य शासन द्वारा समय-समय पर जारी किये गये निर्देशों के अनुरूप प्रत्येक अभिन्यास का भाग अनौपाचारिक क्षेत्र (इन्फार्मल सेक्टर) के आवासीय क्षेत्र हेतु आरक्षित किया जायेगा।
7. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 99 में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए। सारणी 6-सा-1 में आवासीय भू-खण्ड विकास की अतिरिक्त श्रेणियां दर्शाई गयी है।

मंडीदीप: आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-1

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमान्त खुला क्षेत्र अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	4.0x8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0
2.	4.0x12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
3.	5.0x15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
4.	7.0x15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0
5.	9.0x15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0
6.	11.10x18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0
7.	11.10x18.0	200	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5

8.	12.0x18.0	216	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5
9.	12.0x24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5
10	15.0x24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0
11	15.0x27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0
12	18.0x30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0
13	20.0x30.0	600	पृथक्कृत	30	9.0	3.0	4.5	3.0
14	25.0x30.00	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5

नोट:- उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।

सारणी के अनुक्रमांक -1 से 4 के भू-खण्ड 7.50 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिल आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे। शेष भूखण्डों के लिये फर्शी क्षेत्रानुपात कण्डिका 2.11 (ख) एवं सारणी 2-सा-12 अनुरूप अनुज्ञेय होगा। सारणी के अनुक्रमांक -9 से 14 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखण्डीय विकास केवल 4 डेवलिंग यूनिट के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार आवासीय इकाईयों की गणना मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 द्वारा अधिशासित होंगे।

ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इनके पूर्व की श्रेणी के सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा नियोजन अनुज्ञा में वर्णन अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिए।

समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गई हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावे।

भवन की अधिकतम ऊंचाई मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित प्रावधान अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा मान्य की जा सकेगी। एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।

1. भूतल के नीचे बेसमेन्ट स्वीकार्य होगा, जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
2. निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में 2 कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंगे।
3. एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा। जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें कुकिंग, बरांडा, बाथरूम में शौचालय होना आवश्यक होगा।
4. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.4 का आवास माना जावेगा।

5. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिए।
6. झुग्गियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

6.4.3 समूह आवास एवं बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण

इस हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित प्रावधान अनुसार मापदण्ड लागू होंगे।

6.5 फार्म हाऊस

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं कृषि फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि फार्म हाऊस के अन्तर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है। इसके मापदण्ड निम्नानुसार होंगे।

1. भू-खण्ड का न्यूनतम आकार 0.409 हेक्टर होगा।
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 7.50 मीटर होगी।
4. फार्म हाऊस के भूखण्ड में न्यूनतम 100 जीवित वृक्ष प्रति, प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण कराना होगा।
5. फार्म हाऊस केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा जिसके लिये सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा न्यूनतम 7.50 मीटर चौड़ा पहुंच मार्ग उपलब्ध हो अथवा या क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।
6. फार्म हाऊस में सभी ओर से न्यूनतम 7.50 मीटर खुला क्षेत्र होगा।

6.6 मध्य क्षेत्र

मध्य क्षेत्र के वर्तमान निर्मित क्षेत्र में भू-खण्ड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है। चूंकि मध्य क्षेत्र में बहुत से आवासों के भू-खण्ड अव्यवस्थित आकार के हैं। मध्य क्षेत्र में कार्य स्थलों पर रोशनदान, सूर्य का प्रकाश आदि स्वस्थ परिवेश की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये फर्शी क्षेत्रानुपात एवं निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। निर्मित क्षेत्र संबंधी वर्तमान नगर निगम भवन नियमों में निम्नानुसार संशोधन करना होगा।

आवासीय विकास

निर्मित क्षेत्र (अधिकतम)

- | | |
|--|------------|
| 1. भू-खण्ड का क्षेत्रफल अधिकतम 100 वर्गमीटर का | 75 प्रतिशत |
| 2. भू-खण्ड का क्षेत्रफल 100 वर्गमीटर से अधिक 200 वर्गमीटर तक | 66 प्रतिशत |
| 3. भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर से अधिक 500 वर्गमीटर तक | 60 प्रतिशत |
| 4. 500 वर्गमीटर से अधिक | 40 प्रतिशत |

मध्य क्षेत्र हेतु फर्शी क्षेत्र अनुपात का निर्धारण अध्याय 2 में सारणी 2-सा-11 के अनुसार किया जावेगा।

अन्य शर्त :- उपरोक्त सूची में शामिल क्षेत्रों में भवन/उपयोग परिसर में भवन का नियंत्रण निम्नानुसार होगा।

1. भू-खण्डीय विकास में भूतल पर निर्मित क्षेत्रानुपात आवासीय क्षेत्र के ही अनुरूप रहेगा।
2. भवन को यथासंभव वर्तमान स्वरूप के अनुरूप ही निर्माण करना स्वीकार्य होगा।
3. इन क्षेत्रों में एकीकरण किये गये भू-खण्डों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ मान्य नहीं होंगे।

6.6.1 वाणिज्यिक क्षेत्र- (मध्यक्षेत्र)

अध्याय 2 में अंकित वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र 70 प्रतिशत स्वीकार्य होगा। ऊपर के तलो का निर्मित क्षेत्र एवं अन्य माप दण्ड परिसर के व्यवसाय पर नियंत्रित होंगे। विभिन्न वाणिज्यिक मार्गों पर फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार स्वीकार्य होंगे।

- | | |
|---------------------------------|------|
| 1. मार्ग चौड़ाई 12 मीटर से कम | 1.50 |
| 2. मार्ग चौड़ाई 12 मीटर से अधिक | 2.00 |

किसी भू-खण्ड के स्वामी द्वारा अपने भू-खण्डों में से मार्ग फुटपाथ, पार्किंग इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है। तो ऐसी दशा में उक्त भू-खण्ड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि का दुगना, फर्शी क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त रूप से स्वीकार होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा। छोड़ी गई भूमि की छतिपूर्ति भी हो सकेगी।

मध्यक्षेत्र में वाणिज्यिक मार्गों पर स्थित भूखण्डों पर नवीन निर्माण/पुनर्निर्माण किये जाने पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्दिष्ट मार्ग चौड़ाई पश्चात 100 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के भूखण्डों पर 4.50 मीटर केजुएल पार्किंग भूखण्ड के अग्र भाग में प्रावधानित किया जावेगा। शेष पार्किंग क्षेत्र की गणना मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होगी।

6.7 अनौपचारिक वर्ग के लिये प्रावधान

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

मंडीदीप- अनौपचारिक वर्ग के लिये योजना प्रावधान

6-सा-2

अनु क्र.	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटकर व्यापार - खण्ड केन्द्र - उपखण्ड केन्द्र - सुलभ शापिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकान
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति 1 हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं माल भाड़ा काम्पलेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें

1	2	3
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	बस विराम स्थल	1 इकाई 2 बस स्थान
6.	विद्यालय – प्राथमिक – माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक	3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
7.	उद्यान – क्षेत्रीय/नगर उद्यान – पासवर्ती उद्यान	8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
8.	आवासीय	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।

6.8 वाणिज्यिक क्षेत्र

मंडीदीप में वाणिज्यिक गतिविधियों को 5 स्तर प्रणाली के रूप में निम्नानुसार दर्शाया गया है।

मंडीदीप- वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये पांच स्तरीय प्रणाली

6-सा-3

नगरीय केन्द्र	निवेश इकाई केन्द्र	सामुदायिक केन्द्र	स्थानीय केन्द्र	सुविधाजनक बाजार केन्द्र
नगर	लगभग 2.5 लाख 20 हेक्टर	<u>जनसंख्या</u> लगभग 0.5 लाख 2.5 हेक्टर	लगभग 10 हजार 0.4 हेक्टर	लगभग 5 हजार 0.11 हेक्टर
स्तर-2 की सभी गतिविधियां	थोक बाजार खेरची दुकाने, सेवा दुकाने, सुधार दुकाने, सीमित थोक व्यापार अनौपचारिक दुकाने, वाणिज्यिक कार्यालय, छवि गृह, होटल अतिथि-गृह, उपचार केन्द्र सेवा उद्योग, नाट्य गृह संग्राहलय, पुस्तकालय, विज्ञान केन्द्र, कला शिल्पकारी, संगीत, नृत्यशाला, मेला, किताबों	<u>गतिविधियां</u> दुकान (खेरची, सेवा सुधार) अनौपचारिक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह होटल, अतिथि गृह, उपचार केन्द्र, सेवा उद्योग सामुदायिक भवन एवं पुस्तकालय	दुकानें, (खेरची सेवा, सुधार) अनौपचारिक दुकाने वाणिज्यिक कार्यालय विद्युत उपकेन्द्र सुविधायें	दुकाने (खेरची सेवा, सुधार) अनौपचारिक दुकानें विद्युत उपकेन्द्र सुविधायें

	का बाजार, साप्ताहिक बाजार, साप्ताहिक बाजार (अवकाश के दिन), विकास प्राधिकरण एवं नगर निगम के कार्यालय बस स्टॉप, अग्निशमन चौकी, आरक्षी चौकी, दूरभाष केन्द्र, विद्युत उप केन्द्र, डाक एवं तार घर, पेट्रोल पम्प, आवासीय (केवल मूल गतिविधि से संबंधित)	डाकघर, स्वास्थ्य केन्द्र, पेट्रोल पम्प (केवल भराव केन्द्र) साप्ताहिक बाजार आवकाश के दिन विद्युत उपकेन्द्र, सुविधाएं		
--	--	---	--	--

टीप- उपरोक्त के अतिरिक्त कार्य केन्द्रों तथा यातायात पुंजको में उपयुक्त स्तर की खेरची दुकानें उपलब्ध कराई जायेगी।

6.8.1 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका:-

नगर/निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे

- खेरची दुकाने
- वाणिज्यिक कार्यालय
- सेवा केन्द्र
- सुविधाएं
- सांस्कृतिक परिसर
- होटल
- भू-दृश्यीकरण
- थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हो)

कुछ परिस्थितियों में उपरोक्त सभी घटकों के लिये एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बिकने, कार्यावधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है। सुविधाओं, होटलो 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 शामिल करते हुये एकीकृत योजना बनाने करने का कार्य रूपांकन कार 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 चाहिए।

नगर/निवेश इकाई केन्द्र को चारों ओर के आवासीय क्षेत्रों से पादचारी पहुंच या उपमार्गों द्वारा निर्धारण होना चाहिए।

मंडीदीप- दुकानों के क्षेत्रों हेतु मापदण्ड

6-सा-4

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड निर्मित क्षेत्र (भू-खण्डीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगामित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	मध्य क्षेत्र (मुख्य मार्ग एवं एम.जी.मार्ग)	80%	50%	2.00
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र स्तर के वाणिज्यिक क्षेत्र	80%	50%	2.00
3.	वृत्त खण्ड स्तर केन्द्र / सामुदायिक	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्तावों के अनुरूप	80%	50%	1.75
4.	स्थानीय केन्द्र	तदैव	80%	50%	1.50
5.	सुविधाजनक दुकाने	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	80%	60%	1.00

- परिसरों का प्रतिशत भूमि उपविभाजन से असंबद्ध होगा।
- जिन क्षेत्रों में आवासीय विकास हेतु 0.75 फर्शी क्षेत्रानुपात है, उन क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास फर्शी क्षेत्रानुपात 0.75 होगा।
- संगठित बाजार केन्द्रों को अनुज्ञा केवल उप दर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी।

टीप – नियोजन एवं विकास के लिये सारणी 4-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे। भवन निर्माण अभिन्यास अनुमोदन आदि के लिये सारणी 4-सा-5 के प्रावधान लागू होंगे।

मंडीदीप- थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

6-सा-5

क्रमांक	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1.	भूखण्डों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत
4.	मार्गों की चौड़ाई -बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई -दुकानों के सामने ट्रको के खड़े होने एवं मुड़ने के लिये न्यूनतम चौड़ाई	15 मीटर 18 मीटर

	—दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	3 मीटर
5.	दुकानों के आकार —दुकानों के आकार —नीलामी चबुतरा —खण्ड लम्बाई	मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10X30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.5 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

6.8.2 ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिये मध्यप्रदेश भूमि विकास निगम 2012 के प्रचलित प्रावधान लागू होंगे।

6.8.3 छविगृहों /मल्टीप्लेक्स/ओपन माल/शापिंग माल आदि के लिये मापदण्ड—

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित प्रावधान लागू होंगे।

6.8.4 होटल हेतु मापदण्ड—

होटल हेतु निम्न मापदण्ड दिये गये हैं:—

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत
 2. अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1:1.50
 3. अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर
- फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से सम्बंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
 - अधिकतम तल घर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा। यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिये किया जाता है तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ ही की जावेगी।
 - वाहन विराम स्थल 4—सा—16 के अनुसार होंगे।

औद्योगिक परिक्षेत्र—

- (1) सुविधाजनक खुली जगह का औद्योगिक उपयोग— प्रत्येक औद्योगिक परिक्षेत्र में, कुल क्षेत्र का 5 प्रतिशत, खुले स्थान के रूप में आरक्षित किया जाएगा। ऐसे खुले स्थान का पार्किंग, बैंकिंग, केन्टीन, कल्याण केन्द्र और ऐसे अन्य सामान्य प्रयोजनों के लिये, जिन्हें कि प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जा सके।
- (2) औद्योगिक भू-खण्ड में खुला स्थान 1000 वर्ग मीटर या अधिक के औद्योगिक भू-खण्डों में, कुल क्षेत्र का 10 प्रतिशत सुविधाजनक खुली जगह के रूप में उपलब्ध कराया जायेगा। ऐसी सुविधाजनक खुली जगह तक पहुंच मार्ग हो और इस प्रकार

इसे स्थित होना चाहिए जिससे कि उद्योग में काम करने वाले व्यक्तियों द्वारा सहज रूप से उसका उपयोग किया जा सके।

(3) औद्योगिक भू-खण्डों के लिए विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:-

मंडीदीप : औद्योगिक भूखण्डों के लिए मानदण्ड

6-सा-6

अनुक्रमांक	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)
			आगे	अगल/बगल	पीछे	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	0.045 हैक्टर तक	60	3.20	2.10 / 2.10	2.10	1.25
2	0.045 हैक्टर से अधिक और 0.10 हैक्टर तक	60	4.50	3.00 / 3.00	3.00	1.25
3	0.10 हैक्टर से अधिक और 0.20 हैक्टर तक	60	7.50	3.75 / 3.75	4.50	1.00
4	0.20 हैक्टर से अधिक और 0.50 हैक्टर तक	60	9.00	4.50 / 4.50	4.50	1.00
5	0.50 हैक्टर से अधिक और 0.75 हैक्टर तक	60	12.0	6.00 / 6.00	6.00	1.00
6	0.75 हैक्टर से अधिक और 1.00 हैक्टर तक	60	15	7.50 / 7.50	7.50	1.00
7	1.00 हैक्टर से अधिक और 1.25 हैक्टर तक	60	18	9.00 / 9.00	9.00	1.00
8	1.25 हैक्टर से अधिक और 2.00 हैक्टर तक	60	21	10.50 / 10.50	10.50	1.00
9	2.00 हैक्टर से अधिक	60	24	12.00 / 12.00	12.00	1.00
फ्लैटेड - उद्योगों के लिए						
10	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1500 वर्ग मीटर (0.15 हैक्टर)	50	12	7.50 / 7.50	7.50	1.5

टिप्पणी:-

- (1) कालम क्रमांक (4), (5) और (6) में वर्णित एम.ओ.एस. न्यूनतम है। औद्योगिक भवन के एक से अधिक तल होने की दशा में, सामने का एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊंचाई के आधे के बराबर होगा, इसी प्रकार बाजू के एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊंचाई के एक तिहाई के बराबर होंगे।
- (2) राज्य सरकार, मामले के गुणागुण पर विचार करने पश्चात् उद्योग विभाग की अनुशंसा के आधार पर उपरोक्त मानदण्डों में छूट दे सकेगी।
- (3) खतरनाक उद्योग/प्रदूषण फैलाने वाले उद्योग/ऐसे उद्योगों को जिनके लिए कारखाना अधिनियम के अधीन अनुमति प्राप्त करना अपेक्षित है, यथास्थिति औद्योगिक स्वास्थ्य और सुरक्षा के अधीन और/या पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अधीन अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

6.9 अन्य सुविधाएं

सामान्यतः खुली जगहों के अतिरिक्त, अभिन्यासों की व्यवस्था सारणी-6 में दिए गए मान पर सामुदायिक सुविधाओं के लिए की जाएगी :-

मंडीदीप : सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताएं

6-सा-7

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
1	2	3	4	5
1.	शैक्षणिक सुविधाएं	नर्सरी शाला (3 से 5 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	0.1 हैक्टर
		प्राथमिक शाला (5 से 11 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए 1	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 0.6 हैक्टर
				प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 0.5 हैक्टर
				प्रति हैक्टर 501 और उससे अधिक व्यक्तियों के घनत्व के लिए 0.4 हैक्टर

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
1	2	3	4	5
		हाई स्कूल (11 से 16 वर्ष तक का आयु समूह)	16,000 जनसंख्या के लिए 1	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 2.0 हैक्टर प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 1.8 हैक्टर
2	स्वास्थ्य सुविधाएं	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रत्येक 16,000 की जनसंख्या के लिए 1	1.0 हैक्टर आवासीय कर्मचारी आवास गृहों सहित
		सामान्य चिकित्सालय	प्रत्येक 80,000 की जनसंख्या के लिए 1	4.0 हैक्टर सहायक सामग्री तथा कर्मचारी आवासीय गृहों सहित 200 बिस्तरों के लिए
3	वाणिज्यिक सुविधाएं जिनमें दुकानों की सुविधा सम्मिलित है	सुविधाजनक शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 100 की जनसंख्या के लिए 1	0.05 से 0.1 हैक्टर
		स्थानीय शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 16000 की जनसंख्या के लिए 1	0.4 हैक्टर
		क्षेत्रीय शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 80000 की जनसंख्या के लिए 1	2.5 हैक्टर
4	संचार सुविधाएं तथा आवश्यक सेवाएं	उप डाकघर	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	100 वर्ग मीटर
		डाक और तार कार्यालय सह डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनों का टेलीफोन एक्सचेंज सम्मिलित है	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	1.0 हैक्टर
		विद्युत उप केन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रों में एक	12 मीटर गुणा 12 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 50,000 जनसंख्या पर एक	0.8 हैक्टर

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
1	2	3	4	5
		पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 20,000 जनसंख्या पर एक	0.4 हैक्टर
		अग्निशमन केन्द्र, कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 5 किलोमीटर रेडियल दूरी पर 1	0.8 हैक्टर
5	सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएं	धार्मिक भवन	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.8 हैक्टर सड़कों के प्रतिच्छेदन पर न हो तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो
		कम्युनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हैक्टर
		सिनेमा घर	प्रति 25,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हैक्टर क्षेत्रीय शॉपिंग केन्द्र, कारोबार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र हो आवासीय क्षेत्र में न हो, अथवा प्रति स्थान तीन वर्ग मीटर की दर से जो भी अधिक हो, वाहन स्थान सहित।
6	औद्योगिक क्षेत्रों के लिए सुविधाएं	श्रमिक कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हैक्टर पर	0.2 हैक्टर
		सुविधाजनक दुकानें	10 वर्ग मीटर प्रत्येक की 5 दुकानें	0.2 हैक्टर
		स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हैक्टर पर	0.6 हैक्टर
		डाकघर	—	0.04 हैक्टर
		टेलीफोन एक्सचेंज	—	0.06 हैक्टर
		बैंक	—	200 वर्गमीटर
		पेट्रोल पम्प सह सर्विस स्टेशन	—	30 मीटर गुणा 35 मीटर

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
1	2	3	4	5
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	—	0.4 हैक्टर
		अग्निशमन केन्द्र कर्मचारी आवास गृहों सहित	—	0.8 हैक्टर

टिप्पणी :-

- (1) उपरोक्त कॉलम (5) में वर्णित विभिन्न सुख सुविधाओं के लिए अपेक्षित न्यूनतम भूमि केवल निर्देशित है। भूखण्ड का आकार, प्रशासकीय विभाग या किसी नियामक प्राधिकारी या भूखण्ड का न्यूनतम आकार विहित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा विहित किए गए अनुसार होगा। सारणी तदनुसार परिवर्तित हो जाएगी।
- (2) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह गृह निर्माण के लिए अत्यावश्यक सुख सुविधाओं की आवश्यकताएं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के परिशिष्ट-त्र में दिए गए अनुसार होंगी।
- (3) सारणी 6 उपविभाजन या अभिन्यास रेखांक की विभिन्न आवश्यकताओं का पता लगाने का मार्गदर्शी आधार होगी। विकास रेखांक में प्रस्तावित घनत्व किसी क्षेत्र की वास्तविक जनसंख्या को अवधारित करेगा। ऐसे क्षेत्रों में जिनमें कोई विकास रेखांक या परिक्षेत्रिक रेखांक तैयार नहीं किया गया हो, क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व तरीका संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अवधारित किया जाएगा।
- (4) उस भूमि के लिए जिसमें कि कोई आवेदक हितबद्ध हो सकता हो विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक के प्रस्ताव प्राप्त करने के लिए प्राधिकारी को परिशिष्ट-छ में दिए अनुसार विहित प्रारूप में कोई आवेदन किया जा सकता है। प्राधिकारी, ऐसे आवेदन की प्राप्ति के तीस दिनों के भीतर आवेदक को ऐसी जानकारी प्रदान करेगा जैसी कि उसके लिए यथास्थिति विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक अथवा किसी प्रस्तावित भू उपयोग अथवा घनत्व पद्धति के अनुसार उपविभाजन अथवा अभिन्यास रेखांक तैयार करने के लिए आवश्यक हो।
 - (एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 35 वर्गमीटर से विभाजित कर
 - (दो) भूमि के ऊपर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में आच्छादित पार्किंग 30 वर्गमीटर से विभाजित कर,
 - (तीन) खुला स्थान का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर से विभाजित कर,
 - (चार) सीमांत खुला स्थानों में पार्किंग अनुज्ञात नहीं की जाएगी।
- (6) मल्टीप्लेक्स पूर्णतः वातानुकूलित होगा।
- (7) सार्वजनिक सुविधाएं, इन नियमों के उपबंधों के अनुसार की जाएंगी।

6.9.1 शॉपिंग माल की स्थापना

शॉपिंग माल तथा खुले माल की स्थापना के लिए मापदण्ड निम्नलिखित होंगे :-

शॉपिंग माल तथा खुले माल की स्थापना के लिए अनुज्ञेयता तथा मानदण्ड विकास योजना में उल्लिखित अनुसार होंगे। जहां किसी नगर की विकास योजना में भवन, शॉपिंग माल तथा खुला माल के भवन के मानदण्ड स्पष्टतः नहीं दिए गए हैं और उन क्षेत्रों में जहां विकास योजना प्रवृत्त नहीं है, शॉपिंग माल तथा खुला माल स्थापित करने का मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

मंडीदीप : शॉपिंग माल के मानक

6-सा-8

स.क्र.	विकास माप खण्ड	शॉपिंग मॉल	खुला मॉल	
(1)	(2)	(3)	(4)	
1.	तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) जबकि भूखण्ड लगा हुआ हो	सड़क की चौड़ाई 18 मीटर	1.50	1.50
		सड़क की चौड़ाई 24 मीटर	1.75	1.75
		सड़क की चौड़ाई 30 मीटर और अधिक	2.00	2.00
		3 से 5 लाख जनसंख्या वाले शहरों के लिए	2000 वर्ग मीटर	7500 वर्ग मीटर
		5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहरों के लिए	2500 वर्ग मीटर	10000 वर्ग मीटर
2.	अधिकतम भूतल आच्छादन		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
3.	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (एमओएस)	सामने	9.0 मीटर	12.0 मीटर
		पीछे	6.0 मीटर	7.5 मीटर
		बाजू में	6.0 मीटर	7.5 मीटर
4.	अधिकतम ऊँचाई		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार
5.	अधिकतम ऊँचाई	3 लाख जनसंख्या तक	18 मीटर	18 मीटर
		3 से 5 लाख की जनसंख्या तक	24 मीटर	24 मीटर
		5 लाख से अधिक जनसंख्या तक	30 मीटर	30 मीटर
6.	भूखण्ड के सामने न्यूनतम सड़क की चौड़ाई		18 मीटर	18 मीटर

(2) पार्किंग क्षेत्र की गणना

कार स्पेस के समतुल्य उपलब्ध कराया गया कुल पार्किंग क्षेत्र निम्नलिखित को जोड़कर गणना में लिया जाएगा :-

(एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 35 वर्गमीटर से विभाजित कर

(दो) कवर्ड पार्किंग (पोडियम/स्टिल्ट) का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 30 वर्गमीटर से विभाजित कर

(तीन) खुला स्पेस का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर से विभाजित कर

3. इन नियमों के उपबंधों के अनुसार सार्वजनिक सुविधायें प्रदाय की जायेंगी।

खुले स्थानों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के लिए निम्न सारणी में वर्णित प्रावधान लागू होंगे।

मंडीदीप-खुले स्थानों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

6-सा-9

सुविधाएं	निम्नतम भूमी क्षेत्र (हैक्टर) प्रति व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (हैक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर में)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि. मी.)
01	02	03	04	05	06
टाटलाट	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 पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्त खंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
जिला क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 3 लाख	—
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	—
अन्य	0.10	20.00	300	3 लाख	5.00

टीप - टॉटलाट क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकताएं शामिल है।

अन्य सुविधाओं के अंतर्गत परेड मैदान, वनस्पति उद्यान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल है।

6.10 यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

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

मंडीदीप- यातायात/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-10

क्रमांक	कार्य का प्रकार	इकाईया प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई (वर्गमीटर में)
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30 -40	29-450
2.	कल पुर्जो की दुकानें	10- 15	09- 72
3.	यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशॉप	15 - 25	7.5-135
4.	टायर ट्यूब ब्रिकी दुकानें	12 - 20	7.5-90
5.	ढाबा	05 - 07	30-90
6.	चाय, नास्ता दुकान	08 -19	09-14
7.	पान, सिगरेट दुकान	10-14	02-05
8.	नाई, सिलाई दुकान	01	10-15

नोट- सकल क्षेत्र 1.1 से 1.5 हेक्टर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होती है।

सुविधाएं

प्रति 100 ट्रकों के लिये विभिन्न सेवाओं के प्रावधान निम्न मानकों के अनुरूप होंगे।

मंडीदीप- यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-11

क्र	सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्गमीटर)	टिप्पणी
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम
2.	डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिन्दु पर एक
3.	पेट्रोल पम्प	800	निर्गम/आगमन बिन्दू पर
4.	होटल, लॉज	600	ऊपरी मंजिल पर
5.	चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
6.	डपचार	200	-
7.	अग्नि शमन केन्द्र	200	-
8.	धर्म कांटा	300	निर्गम/आगमन बिन्दू पर

- टीप:-** 1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टर प्रति 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 के ओर के मार्ग—12—18 मीटर चौड़े
3. **पार्किंग एवं खुले स्थल :**
36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानन्तर पार्किंग वे या खुले यार्ड के रूप में

6.11 परिभ्रमण तंत्र में वाहनों का अलगाव

5 मीटर चौड़े मार्गों (एकांगी) तथा 9 मीटर चौड़े (दोनों दिशा में) पर तीव्रगामी एवं मंदगति यातायात का निर्धारण करना उचित होगा। 5 मीटर से कम चौड़े मार्गों को उपयोग केवल मंद गति वाहनो तथा दुपहिया वाहनों के विराम के लिये किया जाना चाहिए।

जब कभी भी अन्यत्र मोटर मार्ग उपलब्ध होगा। तब 5 मीटर से कम चौड़े मार्गों का पादचारी मार्ग के रूप में उपयोग किया जावेगा। जिस पर केवल मंद गति वाहनों एवं हाथ ढेलों को प्रवेश की अनुमति होगी। मध्य क्षेत्र में 7 मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्गों जिन पर अधिकतम प्रहर में चार हजार व्यक्ति से अधिक पैदल यात्री निकलते है का उपयोग विशेषकर उक्त प्रहर में केवल पादचारी मार्ग के रूप में होना चाहिए।

मंडीदीप- मार्गों एवं गलियों के मानक

6-सा-12

मार्ग वर्गीकरण	अनुशासित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभ्युक्ति
01	02	03
क्षेत्रीय मार्ग	30 से 60	औसत अंतर, 3 कि.मी. जिसमें बस मार्ग के साथ
प्रमुख नगरीय मार्ग	30 से 45	साइकिल मार्ग का अलग से प्रावधान होना चाहिए
वृत्तखण्ड मार्ग	18 से 24	औसत अंतर 1 कि.मी. जिसमें अलग साइकिल मार्ग सम्मिलित है।
संकलन मार्ग / नेबरहुड मार्ग एवं / उपवृत्तखण्ड मार्ग	12 से 18	ऊपरी सीमा में अलग साइकिल मार्ग शामिल है।
उपवृत्तखण्ड मार्ग स्थानीय मार्ग	9 से 12	तदैव

अन्य निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई :- लूप मार्ग, कलडीसेक, गली सामान्य आवासीय क्षेत्रों में, निम्नवर्ग आवासीय क्षेत्र, गंदी बस्तियों में	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।
पादचारी मार्ग:-साइकल पथ,	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।

मंदगति वाहनों हेतु मानक

साइकिल पथ का निर्माण उन मार्गों के साथ किया जाना चाहिए जहां मोटर वाहनो की संख्या 200 प्रति घण्टे से अधिक हो। प्रत्येक साइकिल पथ की चौड़ाई 2 मीटर होना चाहिए। तथा प्रत्येक अतिरिक्त लेन की चौड़ाई 1 मीटर होना चाहिए। इन साइकिल पथों का रूपांकन ऐसा हो जिससे अन्य वाहनों से यह सुरक्षित रहे इस दृष्टिकोण से मार्ग संगम स्थलों पर इनके रूपांकन पर विशेष ध्यान दिया जाना चाहिए। साइकिल पथों की चौड़ाई भारतीय सड़क कॉग्रेस के मानकों के अनुसार होगी।

मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

आवासीय क्षेत्रों में कलडीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7 से 9 मीटर अनुशंसित है। उच्च आय समूह के आवासीय क्षेत्र, जहां निजी वाहनों की संख्या अधिक होती है। में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती है।

6.12 कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक

बस स्थानक का आकार

मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी	75 मीटर
प्रत्येक बस स्टॉप विश्राम स्थल की दूरी	15 मीटर
टेपर वांछनीय न्यूनतम	1.8
	1.6

विश्राम स्थल की गहराई

एक बस स्थानक	4.5 मीटर
दोहरा बस स्थानक	7.0 मीटर

जनसुविधाएं के निकट बस वे के मापदण्ड (आई.आर.सी.) निम्नानुसार होंगे। इन्हें मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जावेगा।

चौड़ाई	3 मीटर
लम्बाई	30 मीटर
अंतिम टेपर	15 मीटर

सड़कों के किनारे कार पार्किंग

कोंपीय विराम का क्रियान्वयन तभी किया जाना चाहिए जबकि मार्ग की चौड़ाई कम से कम 20 मीटर हो तथा यातायात का आयतन बहुत अधिक न हो। कार विराम के लिये

सामान्यतः 2.5 मीटर से 5 मीटर तथा ट्रक के लिये 3.75 मीटर से 7.5 मीटर का स्थल सामान्य आकार के रूप में रखा जा सकता है।

मंडीदीप- सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

6-सा-13

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई (मीटर में)	कर्व लाइन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिये लंबाई की आवश्यकता (मीटर में)
समानान्तर	2.5	5.9
30	4.66	5.0
45	5.31	3.54
60	5.58	2.89
90	5.00	2.5

मंडीदीप- पार्किंग मानक

6-सा-14

उपयोग/अधिवास	नगर आकार: 4.5 लाख
बहु पारिवारिक आवासीय	एक कार पार्किंग स्थल 4 आवासीय इकाईयां जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर हो।
व्यवसायिक	(1) एक कार पार्किंग स्थल प्रति:- 50 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर से अधिक हो या उच्च आय वर्ग में हो। (2) 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य स्थानों में। (3) 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र (10 वर्गमीटर से कम आकार की दुकानों वाले क्षेत्र में)
होटल एवं लॉज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 75 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर 3 सितारे या अधिक वर्ग के होटलो में 200 वर्ग मीटर डायनिंग क्षेत्र पर अन्य होटलो में
उपहार गृह (रेस्टोरेंट)	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 50 वर्ग मीटर (विलासिता होटल) भोज्य क्षेत्र पर (अन्य होटलो में) 100 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर
शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं निजी कार्यालय तथा व्यापार गृह क्षेत्र	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित
छविगृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 1. 150 सीट्स पर 2. स्कूटर: एक प्रति 20 शीट्स 3. साइकिल- एक प्रति 12 शीट्स

शैक्षणिक	एक कार पार्किंग स्थल— 1. प्रति 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर प्रथम 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2. 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र से अधिक के भवनों के लिये। 3. अन्य वाहन: अतिरिक्त 100 प्रतिशत एक कार
उपचार गृह, चिकित्सालय	पार्किंग क्षेत्र प्रति— 1. 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाईयों में 2. 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाईयों में एक एम्बुलेंस क्षेत्र 10x4 मीटर, का प्रावधान 100 से अधिक बिस्तरों वाले चिकित्सालय/उपचार गृह में होना चाहिए।

6.13 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन—

- संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है।
- संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा।
- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोडा जाने वाला कम से कम क्षेत्र भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड़, मल निकास, सैपिटक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतो के कैच मेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा। कि तालाबों मे जलीय घास-फूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोछ आमोद-प्रमोद को 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 सैपिटक टैंक, ग्रिडल मल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाए जोड़ना होगा।

- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। व शर्तों की पूर्ण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गई 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 आधिपत्य में हो तो भी
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन

(अ) 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 चाहिए। 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 नियमनों द्वारा नियंत्रित होंगे।

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा।
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से स्वीकार्य होगा।
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी। चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हो।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत 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 चाहिए।
- मार्ग , नगरीय स्थल, चौराहे , आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं को सुरक्षित रखा जाना चाहिए। एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथा स्थित दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिए।

- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा। जिसमें परिवेश से मिला जुला वृक्षारोपण पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।

(ब) नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला के नियंत्रण हेतु नियमन

उन सभी अंकित नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला नियंत्रण क्षेत्रों का नियमन शासन द्वारा गठित तकनीकी समिति द्वारा निर्धारित किया जावेगा। नियमन में नगरीय रूपांकन के बिन्दू सम्मिलित होंगे। इस अभ्यास का उद्देश्य नगर की पहचान एवं इसकी स्थानीय विशेषता का उभारना है।

6.14 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियां

- (अ) मिश्रित उपयोग से तात्पर्य अनिवार्य रूप से आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय भूखण्ड या आवासीय भवन में होगी।
- (ब) परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने शहर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिए।

- 1- प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातायात अध्ययन किया जावे ताकि यह ज्ञात हो सके कि क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के पश्चात निर्मित अतिरिक्त यातायात का समायोजन हो सकेगा।
- 2 . उक्त के परिणाम का नगर पालिक सेवाओं एवं उस क्षेत्र की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिपेक्ष्य में विश्लेषण किया जावेगा।

- (स) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में यातायात से मुक्त पद यात्री मार्ग/क्षेत्र एवं एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था पर विचार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिप्रेक्ष्य में स्वीकृति दी जाती है। तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियंत्रित होगी।

1. स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर जो भी कम हो तक ही सीमित होगी।
2. निम्न गतिविधियां वर्जित होंगी।

क फुटकर दुकाने-भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी उत्पाद, संगमरमर, लोहा, स्टील और रेत , जलाऊ कोयला)

ख मरम्मत की दुकानें-

ऑटोमोबाइलस, रिपेयर एवं कार्यशाला

ग सेवा दुकानें

घ उपचार गृह

ड गोदाम, भण्डार गृह

च निर्माण इकाईयां (गृह उद्योग को छोड़कर)

छ कबाड़खाना

(द) ऐसे प्रकरणों में जहां मिश्रित भू-उपयोग विचारणीय होगा। आवेदक को सामने से सेटबैक को बिना शर्त स्थानीय संस्था को मार्गाधिकार एवं पार्किंग व्यवस्था के एक भाग के रूप में उपयोग हेतु देना होगा। ऐसे क्षेत्र का अभिन्यास निम्न बिन्दुओं के साथ सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति हेतु तैयार करना चाहिए।

अ- मानक के अनुरूप पार्किंग

ब- सेवा सुविधाएं

स- भू-दृश्यीकरण

द- निर्धारित सड़क राइट ऑफ वे

(इ) उपयोग गतिविधि में परिवर्तन हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगा।

1. पार्किंग, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावित लागत

2. आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि/उपयोग क्षेत्रों का अर्न्तमूल्य

(फ) उद्देशित मिश्रित भू-उपयोग

आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थल पर ऐसे भू खण्ड समूह प्रावधानित किये जावे जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकाने एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल पर आवास प्रस्तावित हो।

(उ) अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

अ- छात्रावास-

निर्मित क्षेत्र - 33.33 प्रतिशत अधिकतम

फर्शी क्षेत्रानुपात - 1.00 अधिकतम

ऊंचाई - 12 मीटर

अन्य नियंत्रण

1 सामने न्यूनतम मार्गाधिकार - 12 मीटर

2 तलघर अधिकतम भूतल निर्मित के नीचे मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात में नहीं की जावेगी।

3 अतिथि गृह, बॉडिंगगृह, लॉजिंग गृह-

न्यूनतम भूखंड आकार 500 वर्गमीटर

अधिकतम भू-आच्छादान 33.33 प्रतिशत

अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर

अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00

अन्य नियंत्रण-

सामने की सड़क की चौड़ाई	-	12 मीटर
4. धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्रामगृह:		
न्यूनतम भूखंड आकार		800 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादान		33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊंचाई		12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात		1.00

अन्य नियंत्रण

1. सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) - 16 मीटर
2. भूतल के नीचे तलघर अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य किया जावे एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं अन्य सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना नहीं की जावेगी।

6.15 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति-

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

मंडीदीप- स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-15

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1.	आवासीय	आवासगृह छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं वॉर्डिंग हाऊस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह बालक यातायात, उद्यान, प्रयोगशालाएं शिशु सदन, बाल -बिहार पाठशालाएं धार्मिक स्थान आमोद प्रमोद क्लब सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं टेक्सी व स्कूटर स्टेण्ड बस स्थानक, मैन्स पार्लर, ब्यूटी पार्लर, स्वल्पाहार, विडियो, लायब्रेरी, पुस्तकालय, सुलभ काम्पलैक्स, झूलाधर, विश्रान्ति भवन, औषधालय, पुलिस चौकी, नेचरोपेथि केन्द्र, साप्ताहिक	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, महाविद्यालय, शोध केन्द्र, अर्द्धशासकीय कार्यालय स्थानीय दुकानें आटा चक्की, पेट्रोल पम्प हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकाने खुला रंगमंच संग्रहालय प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, पैकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोग भंडार, सामुदायिक भवन, मल्टीप्लेक्स, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
		बाजार, वाटर पंपिंग स्टेशन।	वर्णित गतिविधियां, होस्टल।
2.	वाणिज्यिक अ-सामान्य वाणिज्यिक ब-विशेषीकृत वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें होटल, सुविधाजनक दुकाने वाणिज्यिक कार्यालय छबिगृह बस टर्मिनल नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर सेवाएं एवं सुविधाएं छात्रावास, उपाहार गृह, लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह, वाणिज्यिक कार्यालय, मेन्स पार्लर, ब्यूटी पार्लर, विधुत उपकेन्द्र, दूरभाष केन्द्र, मिल्क बूथ, थोक व्यापार, गोडाउन, छबिगृह सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, धार्मिक परिसर, मोटर गैरेज कार्यशाला, कबाड-खाना, मंडी, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवाएं, यातायात नगर, शौरूम, प्रदर्शनी स्थल, बैंक।	धर्मशाला, बारात घर, एक कमरें में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय, प्रयोगशाला, मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, पेट्रोल पम्प सामान्य बाजार आवासीय प्रकोष्ठ मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार गतिविधि में मल्टीप्लेक्स, आवासीय प्लेट्स, होस्टल, मैरिजगार्डन, शासकीय/अर्द्धशासकीय कार्यालय व्यवसायिक कार्यालय, मेला स्थल, क्लिनिक, नर्सिंगहोम, विश्राम गृह, क्लब, आडीटोरियम, सिनेमा, फायर स्टेशन, मल्टीप्लेक्स, उच्च शिक्षा संस्थान, शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर कर्मशाला, पेट्रोल पम्प, होटल।
3.	औद्योगिक अ- सेवा उद्योग	हल्के उद्योग जैसे आरामिल दाल तेल मिल, दूध डिब्बे भरना, डिब्बे बनाना मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र सार्वजनिक सेवा भवन, ट्रीटमेंट प्लान्ट।	पेट्रोल पम्प, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा करकट स्थान, शौरूम, दुकानें, उपाहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण, तथा सूचना तकनीक से संबंधित उद्योग, स्टेडियम, धार्मिक भवन, भवन-निर्माण सामग्री, अस्पताल, एस.ई.जेड. प्रशिक्षण केन्द्र, अनुसंधान केन्द्र, श्रमिक आवास

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
	ब- अन्य उद्योग	सामान्य भारी एवं मध्यम उद्योग गैस गोडाऊन शीत गृह एल.पी. जी. रिफिलिंग प्लांट रासायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग	आवश्यक हानिकारक उद्योगों से मिलते-जुलते उद्योग, कर्मचारी आवास, बस डिपो वर्कशाप, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह रेल्वे, माल गोदाम, पेट्रोल पम्प सेवा कर्मशाला गोदाम, आवासीय (उद्योग से संबंधित), सेवाएं
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय अर्द्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय वाणिज्यिक कार्यालय सार्वजनिक उपक्रम परिचर्चा हाल व्याख्यालय फुटकर एवं दुरस्ती की दुकानें औषधालय ग्रंथालय संग्रहालय, सांस्कृतिक संस्थाएं कला विधिका कला प्रदर्शन कक्ष शिक्षा संस्थाएं जैसे विश्वविद्यालय, महाविद्यालय शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं शोध प्रयोगशालाएं साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय चिकित्सा प्रयोग शालाएं स्वास्थ्य केन्द्र सार्वजनिक सेवाएं, सभा गृह, पुलिस पोस्ट, कलाविधिका, शिक्षा संस्थाएं, विविध कला केन्द्र, तकनीकी संस्थाएं, शोध केन्द्र, होस्टल, बैंक, आई.टी.उद्योग, म्यूजियम, सामुदायिक भवन, ओडिटोरियम, इन्डोरस्टेडियम, सभा भवन	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं पेट्रोल पम्प, सह सर्विस स्टेशन, विरामाश्रय आवासगृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपाहार गृह एवं खेल के मैदान, कला केन्द्र, बैंक, डाकघर, मंगलभवन, क्लब, सूचना प्रौद्योगिकी, संबंधित उद्योग, सभाभवन, नेचरो पेथी, प्रदर्शनी स्थल, विश्रामगृह, उपाहार-गृह, कर्मचारी आवास, सुलभ काम्पलेक्स, फायर स्टेशन, मल्टीप्लेक्ट्स, इलैक्ट्रानिक प्रिंटिंग प्रेस
5.	आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे- क्रीडागण तरण पुष्कर मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, खुला रंग मंच पिकनिक स्थल, उद्यान शूटिंग रेन्ज पक्षी अभ्यारण, एम्यूजमेंट पार्क, ओपन ऐयर थियेटर, मल्टीलेवल पार्किंग	अग्निशमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडीफार्म, रख-रखाव हेतु, पेट्रोल पम्प, उपाहार गृह, भोजनालय, होटल, मनोरंजन से संबंधित प्रासंगिक स्थान सेवाएं, क्लब, सेवा दुकाने, पेट्रोल पम्प, मोटल, रात्रि, विश्राम-गृह, धर्मशाला, ए.टी.

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
			एम.क्लीनिक, फायर स्टेशन
6.	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन माल प्रांगण सभागार प्रांगण नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस आगार, कर्मशाला ट्रक स्टेण्ड, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम, हवाई अड्डा एवं हवाई पट्टी सेवाए,यातायात नगर	अग्रेषण अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें उपकरणों की दुकानें, उपाहार गृह, मोटल भोजनालय, होटल, नेचरोपेथी सेंटर, हेल्थ सेंटर, जिम, सांस्कृतिक केन्द्र,
7.	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अन्तर्गत आते हैं। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शनी एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड विद्युत/दूरदर्शन/रेडियों केन्द्र खुले डिपो।	पेट्रोल पम्प, कब्रिस्तान, शमशान, ट्रेचिंग ग्राउंड, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी खनन से संबंधी उद्योग। पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माला गोदाम, ढाबा, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र, पेट्रोल डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, पशुहाट, पशुवध गृह, वाटरपार्क, पार्क, फार्म हाउस, जेल, पोल्टीफार्म, नर्सरी, स्कूल, कॉलेज, तकनीकी शिक्षा से संबंधित समस्त गतिविधि एवं कृषि से संबंधित समस्त गतिविधियां।

नोट— 1. स्वीकार्य मानचित्र के अन्तर्गत जो भी स्थल मानचित्र स्वीकृत किये जायेगे। उसके लिये सीमान्त खुले क्षेत्र मूल रूप में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार रहेगे।

- 2- शमशानघाट, ट्रेचिंग ग्राउण्ड आदि सार्वजनिक सेवाएं सुविधाएं, आमोद-प्रमोद/पार्क एवं मार्ग (यातायात एवं परिवहन) उपयोग को छोड़कर अन्य समस्त उपयोगों में स्वीकार्य होंगे, किन्तु इनके स्थल का चयन जन सामान्य की मांग पर कलेक्टर द्वारा किया जावेगा।
- 3- आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र के अंतर्गत स्वीकार्य गतिविधियां तभी मान्य की जा सकेगी, जब न्यूनतम अभिन्यासित क्षेत्र 5.0 हेक्टर रहेगा एवं स्वीकार्य गतिविधियां केवल 1000 हजार वर्ग मीटर पर मान्य होगी,जिसके लिए 12.0 मीटर का पहुंच मार्ग आवश्यक होगा।

6.16 निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन-पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न की जाना आवश्यक होगी – परिशिष्ट 1 (अ) तथा 1 (ब)

- (1) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानानुसार निर्धारित प्रपत्र पर अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए जिसमें नियम-17 में उल्लेखित जानकारी का समावेश होना चाहिए।
- (2) स्वामित्व सम्बंधी प्रमाण : खसरा पांचशाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण.
- (3) मध्यप्रदेश नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1999 में अन्तर्गत जानकारी.
- (4) भूमि का विवरण (स्थान के साथ सडक/सडकों के नाम) जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमाएं.
- (5) खसरा मानचित्र मूल्यांकन जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के खसरा 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 चिन्हित की जावें.
- (6) विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित
- (7) स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन.
- (8) 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे – नाले, गड्डे, पहाडियां, वृक्ष यदि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राइट 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.
- (9) सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से सम्बंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाती योजना/मानचित्र.
- (10) प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे.
- (11) विकास प्रस्तावों के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन.
- (12) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा. अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए.

- (13) 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 चाहिए.
- (14) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें.
- (15) अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण योजना, जहां आवश्यक हो, वहां की परिवहन योजना जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा।

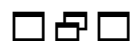
टीप :

- (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 सम्बंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिए.

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

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों 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 हो.
- (3) अद्यतन खसरा पंचशाला एवं खसरा खतौनी.
- (4) आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जावेगा.



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, पुनर्निर्माण 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 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 नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जाना है किन्तु इसके गठन होने तक यह दायित्व नगरपालिका परिषद् मंडीदीप द्वारा वहन किया जाएगा । इसके अतिरिक्त ग्राम पंचायत, म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग तथा म.प्र. औद्योगिक विकास निगम द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता हैं । उससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी । इसलिए यह अपेक्षित होगा 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

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2031 तक की कालावधि के लिए है । वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वयन करने में लगभग 75359.10 लाख रुपये का व्यय अनुमानित है । इसमें विभिन्न उपयोग हेतु 1200.91 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय नये मार्गों का निर्माण आदि शामिल है । भूमि अर्जन की औसत दर 10 लाख रुपये प्रतिहेक्टर मानी गयी है । जहां तक विकास व्यय का प्रश्न है, वह भूमि उपयोग के प्रकार अनुसार अलग-अलग माना गया है । संपूर्ण विकास योजना 2031 के क्रियान्वयन की लागत का अनुमान सारणी 7-सा-1 में दर्शाया गया है:-

मंडीदीप : योजना क्रियाव्ययन की लागत

7-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)			भू अर्जन रूपये 10 लाख प्रति हेक्टर की दर से	अर्जित भूमि का 60 प्रतिशत पर विकास व्यय			कुल लागत (6+9)
		वर्तमान	प्रस्तावित	शेष भूमि जो अर्जित करना है		क्षेत्रफल (हे. में)	विकास दर प्रति हेक्टर (लाख रु.)	लागत लाख रूपये में	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	आवासीय	413.77	954.86	541.09	5410.90	324.65	75	24348.75	29849.61
2	वाणिज्यिक	130.83	151.62	20.79	207.90	124.74	85	10602.90	10810.80
3	औद्योगिक	1083.44	1533.15	449.71	4497.10	269.82	85	22934.70	27431.84
4	सार्व. एवं अर्द्ध सार्वजनिक	11.50	53.63	42.13	121.30	25.27	75	1895.25	2316.55
5	सार्वजनिक सुविधायें एवं सेवायें	13.32	15.06	1.74	17.40	1.04	75	78.00	95.40
6	आमोद-प्रमोद	35.11	147.30	112.19	1121.90	67.51	40	2602.40	3724.30
7	यातायात एवं परिवहन	22.12	55.38	33.26	332.60	19.95	40	798.00	1130.60
	योग	1710.09	2911.00	1200.91	12009.10	832.98	-	63350.00	75359.10

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा आंकलित

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) आवास एवं पर्यावास नीति 2007 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. किसी भी तरह के स्वीकार्य भू-उपयोग 12 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे ।
9. 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 ।
10. 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, इनकी 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 के माध्यम 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 2007 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जायेगा । इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति 2007 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकास कर्ता द्वारा दिया 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 का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा । योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी ।

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 वर्ग विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों 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 का प्राथमिकता 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 विकास कर्ताओं 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 समयावधि 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 के 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 मूर्त रूप देना ।
5. योजना के दोनों चरणों के आवश्यक जल पूर्ति 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 इकाइयों 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 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 तुरंत आवश्यकताओं को भी प्रथम चरण में दिखा 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 कार्यक्रम

क्रमांक	घटक
1.	40.32 हेक्टर भूमि का अर्जन
2.	40.32 हेक्टर भूमि का विकास
3.	(वाणिज्यिक)
	अ) प्रस्तावित यातायात नगर का विकास 33.30 हेक्टर
	ब) मंडी का विकास 7.02 हेक्टर
4.	(आमोद-प्रमोद)
	अ) नगर उद्यान एवं वृक्षारोपण 5.00 हेक्टर
5.	यातायात
	अ) बायपास का विकास 4.00 हेक्टर

मंडीदीप : प्रथम चरण कार्यक्रम की लागत एवं अनुमानित व्यय

7-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग का विवरण	भू अर्जन		विकास कार्य		कुल लागत (4+6) (लाख रु)
		भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	लागत (लाख रु)	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	व्यय (लाख रु)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	-	-	-	-	-
2.	वाणिज्यिक	40.32	400.32	40.32	3427.20	3827.52
3.	औद्योगिक					-
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक					-
5.	सार्वजनिक सेवायें एवं सुविधायें	4.00	40.00	2.40	180.00	220.00
6.	आमोद-प्रमोद	5.00	50.00	5.00	200.00	250.00
7.	यातायात एवं परिवहन	4.00	40.00	4.00	160.00	200.00
(अ)	ओव्हर ब्रिज	एक मुश्त	-	1 No.	400.00	400.00
	योग-	53.32	530.32	-	4367.20	4897.52

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 पर्यवेक्षण करना ।
4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं अधोसंरचना एवं क्षेत्र में निवेश निर्धारण ।
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 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 संस्थानों 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 ।

7.8 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व नगर पालिका का होगा । अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएँ 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 20.1.1990 एवं एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.8.98 द्वारा कलेक्टर, रायसेन 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 ।

7.8.1 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

विकास प्राधिकरण/ 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 ।

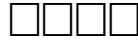
7.9 योजना की व्याख्या

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 के 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 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 ।
5. म.प्र. शासन द्वारा आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के क्रियान्वयन हेतु समय-समय पर जारी आदेशों/निर्देशों का पालन करना होगा ।



परिशिष्ट-1

नियम- 17 (1)

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

प्रति,

.....

महोदय,

मैं एतद द्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर..... मोहल्ला, बाजार, सड़क बस्ती मार्ग में भवन क्रमांक अथवा प्लॉट क्रमांक में पर तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के नियम-17 के के अनुसार विकास निर्माण पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता हूँ और मैं इसके साथ मेरे तथा वास्तुविद इंजीनियर पर्यवेक्षक नगर निवेशक, 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 नक्शे
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 लिये रूपरेखा तैयार की जा सकती है ।

विशेष विवरण पत्रक
प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

1. भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल वर्गफिट/वर्गमीटर
2. कुल निर्मित क्षेत्र वर्गफिट/वर्गमीटर
 - (अ) विद्यमान भू-तल व.फि./व.मी., प्रस्तावित व.फि./व.मी.
 - (ब) विद्यमान प्रथम-तल व.फि./व.मी., प्रस्तावित व.फि./व.मी.
 - (स) विद्यमान द्वितीय-तल व.फि./व.मी., प्रस्तावित व.फि./व.मी.
3. उद्देश्य कार्य जिसके लिये भवन का उपयोग प्रस्तावित है ।
4. विशेष विवरण जो निम्नलिखित के निर्माण में उपयोग में लाया जायेगा ।
 - (एक) नींव
 - (दो) दीवारें
 - (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 है ।
7. उन शौचालयों की संख्या जिनकी की व्यवस्था की जावेगी ।
8. क्या स्थल पर पूर्व से ही निर्माण हुआ है, यदि ऐसा हुआ हो तो पूर्ववर्ती भवन रहने के लिये कब से उपयुक्त नहीं है
9. भवन निर्माण के प्रयोजकों के लिये उपयोग किये जाने वाले जल का स्रोत ।

आवेदक के हस्ताक्षर

(नियम- 49 (3))

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी

.....

मध्यप्रदेश

महोदय,

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

स्थान :-

दिनांक :-

नाम- नगर/नगर निगम/नगर पालिका/
विकास प्राधिकरण/नगर निवेश अधिकारी

स्वामी के हस्ताक्षर

स्वामी का नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)

स्वामी का पता

मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 8 जून 2001

कार्यालय कलेक्टर, जिला रायसेन,
मध्यप्रदेश एवं पदेन उप सचिव, मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
रायसेन, दिनांक 2 जनवरी 2001

क्र.03-मंडीदीप नि. क्षे. 2000 ---- मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-25-99-32 भोपाल, दिनांक 30 मार्च 1999 द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 75 की उपधारा (1) सहपठित मध्यप्रदेश जिला योजना समिति अधिनियम, 1995 (क्रमांक 19 सन् 1995) की धारा 7-क के अंतर्गत जिला योजना समिति को प्रत्यायोजित शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा 2(क) के अंतर्गत मंडीदीप निवेश क्षेत्र की सीमा में परिवर्तन करते हुए तहसील गौहरगंज, जिला रायसेन के 19 ग्राम सम्मिलित कर मंडीदीप निवेश क्षेत्र की पुनरीक्षित सीमाएं निम्न अनुसूची में परिनिश्चित की जाती हैं :-

अनुसूची

मंडी निवेश क्षेत्र की पुनरीक्षित सीमायें -

उत्तर में	ग्राम पिपलिया गज्जू, दीप, सतलापुर, टीलाखेड़ी, पिपलिया लोरका, खनपुर की उत्तरी सीमा तक
पूर्व में	ग्राम खनपुर, नयापुरा मेवाती, सराकिया, बेरसिया, शोभापुर नानाखेड़ी, मंडकासिया एवं प्रेम तालाब की पूर्वी सीमा तक
दक्षिण में	ग्राम प्रेम तालाब की दक्षिणी सीमा तक
पश्चिम में	ग्राम प्रेमतालाब, मंडकासिया, नानाखेड़ी, सिमराई, इटायाकलां, खामखेड़ा, मंडदेहरी, दीप एवं पिपलिया गज्जू की पश्चिमी सीमा तक।

हस्ता/-

ए.के.शाह, कलेक्टर एवं पदेन सचिव

कार्यालय सहायक संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय विदिशा
दिनांक 3 अगस्त, 2002

क्र.459/06/1/विदिशा मंडीदीप— एतद्द्वारा यह सूचना दी जाती है कि मंडीदीप निवेश क्षेत्र के लिए भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्रों को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विदिशा-रायसेन द्वारा निम्नलिखित अनुसूची के अनुसार तैयार किया गया है और उसकी एक प्रति नगर पालिका, मंडीदीप, कलेक्ट्रेट जिला रायसेन एवं सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, विदिशा- रायसेन के कार्यालय में कार्यालयीन समय के दौरान कार्यालयीन दिवसों में निरीक्षण के लिए दिनांक 13.8.2002 से उपलब्ध है ।

मंडीदीप निवेश क्षेत्र की अनुसूची

उत्तर में	ग्राम पिपलिया गज्जू दीप, सतलापुर, टीलाखेड़ी, पिपलिया लोरका, खनपुर की उत्तरी सीमा तक
पूर्व में	ग्राम खनपुर, नयापुरा मेवाती, सराकिया, बेरसिया, शोभापुर नानाखेड़ी, मंडकासिया एवं प्रेम तालाब की पूर्वी सीमा तक
दक्षिण में	ग्राम प्रेम तालाब की दक्षिणी सीमा तक
पश्चिम में	ग्राम प्रेमतालाब, मंडकासिया, नानाखेड़ी, सिमराई, इटायाकलां, खामखेड़ा, मंडदेहरी, दीप एवं पिपलिया गज्जू की पश्चिमी सीमा तक ।

यदि इस प्रकार तैयार किये गये भूमि के वर्तमान उपयोगी संबंधी मानचित्रों के संबंध में कोई आपत्ति या सुझाव हो, तो उन्हें संचालक नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. भोपाल, सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय विदिशा-रायसेन को इस सूचना के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से 30 दिवस की कालावधि के भीतर भेजें अथवा प्रकाशन स्थल पर प्रस्तुत करें ।

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

स्थान : नगरपालिका विदिशा

हस्ता /—
परमजीत कलसी
सहायक संचालक

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्रमांक एफ-3/130/32/97, राज्य शासन एतद द्वारा 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/उपक्षेत्रीय अधिकारी | सदस्य |
| 3. | म.प्र.गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. | संबंधित आयुक्त, नगर पालिका निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी नगरपालिका | 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)
(ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/ मुख्य नगर पालिका अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी स्थापित नहीं है) | सदस्य सचिव |

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता/-
(जी.व्ही.उपाध्याय)
उप सचिव
मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

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
हस्ता/-
उप सचिव
मध्यप्रदेश शासन,
आवास एवं पर्यावरण विभाग

क्रमांक 588

रायसेन, दिनांक 25.9.2002

आदेश

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-25/99/32 भोपाल, दिनांक 30 मार्च 1999 द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 75 की उपधारा (1) सहपटित मध्यप्रदेश जिला योजना समिति अधिनियम 1995 (क्रमांक 19 सन् 1995) की धारा 7-क के अंतर्गत जिला योजना समिति को प्रत्यायोजित शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (संशोधित 1996) की धारा 17-क(2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी ।

अधिनियम की धारा	पद/व्यक्ति का नाम	संस्था/पता
1	2	3
(क)	अध्यक्ष	नगरपालिका परिषद् मंडीदीप
(ख)		जिला पंचायत, रायसेन
(ग)	लोकसभा सदस्य	विदिशा
(घ)	विधायक	भोजपुर
(ङ)	कोई नहीं	—
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत ओबेदुल्लागंज
(छ)	1. सरपंच	ग्राम पंचायत पिपलिया लोरका
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत सतलापुर
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत नयापुरा मेवाती
	4. सरपंच	ग्राम पंचायत सराकिया
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत इटायाकलां
	6. सरपंच	ग्राम पंचायत मण्डकासिया
	7. सरपंच	ग्राम पंचायत सिमराई
	8. सरपंच	ग्राम पंचायत हरई
(ज)	1. प्रतिनिधि	श्री एम.वाय.खान, इंस्टीट्यूट आफ टाउन प्लानर्स इंडिया (म.प्र. रीजनल चेप्टर)
	2. प्रतिनिधि	श्री इन्द्र प्रताप सिंह, काउंसिल ऑफ आर्कीटेक्चर
	3. प्रतिनिधि	कलेक्टर जिला रायसेन
	4. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण विभाग
	5. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग

	6. प्रतिनिधि	महाप्रबंधक, औद्योगिक केन्द्र विकास निगम, भोपाल
	7. प्रतिनिधि	जिला वन मण्डलाधिकारी, जिला वन मंडल कार्यालय रायसेन
(झ)	समिति का संयोजक	संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता / -
कलेक्टर एवं सचिव,
जिला योजना समिति
जिला रायसेन (म.प्र.)

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश, भोपाल

क्रमांक / 2876 / नग्रानि / वि०यो० / 98

भोपाल दिनांक 15 मई-1998

प्रति,

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

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

मध्यप्रदेश 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 / उपकेन्द्रों 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 सक्षम वार्षिक विकास 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 / -

(के०के० सिंह)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल

(म०प्र०)

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 प्लेट :

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 की 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 एवं 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, जो कि 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 फ्लेटेड 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 पड़ोसी 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 हरिज क्षेत्र आदि सम्मिलित होंगे ।

037 क्रीड़ांगन :

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 फ्लाईंग 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 रेलवे द्वारा ढोये गये माल के भंडारण हेतु किया जाता हो ।

052 रेल टिकट घर :

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेलवे टिकट घर के रूप में किया जाता हो ।

053 सड़क परिवहन टिकट घर :

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु सड़क परिवहन द्वारा टिकट घर के रूप में किया जाता हो जिसमें गोदाम भी सम्मिलित हो या सम्मिलित नहीं हो ।

054 वाहन विराम :

सार्वजनिक वाहन विराम हेतु उपयोग में लाया जाने वाला परिसर जो कि व्यवसायिक या गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित किया जाता हो ।

055 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 ।

056 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 ।

057 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 ।

058 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 ।
- 059 केन्द्र शासन के कार्यालय :**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग केन्द्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो ।
- 060 स्थानीय शासन के कार्यालय :**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो ।
- 061 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय :**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो ।
- 062 न्यायालय :**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो ।
- 063 शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग) :**
शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो ।

064 चिकित्सालय :

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो ।

065 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 ।

066 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 ।

067 औषधालय :

ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाईयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो ।

068 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 ।

069 उपचार प्रयोगशाला :

ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो ।

070 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 ।

071 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 ।

072 पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल :

ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हों ।

073 माध्यमिक शाला :

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो।

074 प्राथमिक शाला :

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 10 तक के छात्रों के पढ़ने खेलने की सुविधा हो। इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा 8 तक की माध्यमिक शालायें सम्मिलित हैं।

075 उच्चतर माध्यमिक शाला :

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 10 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।

076 एकीकृत शाला :

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।

077 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।

078 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।

079 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।

080 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।

081 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र :

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

082 पुस्तकालय :

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

083 तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र :

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

084 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण :

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

085 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र :

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

086 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।

087 वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र :

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

088 बाल यातायात उद्यान :

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

089 संग्रहालय :

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

090 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल :

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

091 सभागृह (ऑडीटोरियम) :

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

092 खुला रंगमंच :

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

093 सामुदायिक भवन :

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

094 मेला मैदान :

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

095 सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र :

ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधायें हों ।

096 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था :

ऐसा परिसर जिसमें गैर-वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधायें हों ।

097 सुधार गृह :

ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो ।

098 अनाथालय :

ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो । यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है ।

099 धार्मिक :

ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो । यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है ।

100 योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र :

ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधायें शामिल हों ।

101 पुलिस चौकी :

पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थाई स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर ।

102 पुलिस स्टेशन :

ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो ।

103 जिला पुलिस कार्यालय :

अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर ।

104 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक :

आंतरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर ।

105 न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला :

ऐसा परिसर जहां न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा प्राप्त हो ।

106 जेल :

ऐसा परिसर जहां कानून के अंतर्गत कारावास/बंदीगृह एवं अपराधियों के सुधार की व्यवस्था हो ।

107 अग्निशमन पोस्ट :

ऐसा परिसर जहां अल्प स्तर पर अग्निशमन व्यवस्था हो । अग्नि प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्नित की जा सकती है ।

108 अग्निशमन पोस्ट :

एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर ।

109 डाकघर :

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर ।

110 डाक एवं तार घर :

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर ।

111 मुख्य डाकघर :

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर ।

112 टेलीफोन एक्सचेंज :

परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो ।

113 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 टावरर्स जैसे सुविधायें भी सम्मिलित हो सकती हैं ।

114 ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन :

ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिए टावर निर्माण हेतु किया जाता हो ।

115 उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र :

ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधा उपलब्ध हो ।

116 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 ।

117 कब्रिस्तान :

मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर ।

118 विश्रामघाट (श्मशान) :

दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर ।

119 सिमिट्री :

ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर ।

120 विद्युत दाहगृह :

ऐसा परिसर जहां विद्युत फरनेस में मृतक का दाह किया जाता हो ।

121 बाग (ओरचर्ड) :

सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है ।

122 पौध नर्सरी :

पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर ।

123 वन :

सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर ।

124 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 ।

125 कुक्कुट फार्म :

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

126 सुअर पालन :

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

127 फार्म हाउस :

एक फार्म पर बनी आवासीय इकाई ।

128 ग्रामीण केन्द्र :

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

