अध्याय–1
नगर परिचय विकास

1.1 स्थिति

डबरा नगर ग्वालियर जिले के अंतर्गत तहसील मुख्यालय है । यह राज्य के उत्तरी भाग मे 25^0 54′ उत्तरी अक्षांश तथा 78^0 23′ पूर्वी देशांश के बीच झांसी–ग्वालियर रेल्वे लाइन पर स्थित है । यह नगर ग्वालियर–झॉसी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–75 पर स्थित होने से नगरीय केन्द्रों पिछोर, भितरवार से जुड़ा हुआ है। यह नगर मध्यम श्रेणी का वाणिज्यिक केन्द्र है तथा समुद्र सतह से 205 मीटर ऊंचाई पर स्थित है ।

1.2 निवेश क्षेत्र

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13(1) के अंतर्गत डबरा नगर पालिका क्षेत्र तथा संस्पर्शी 5 ग्रामों को समाहित करते हुये मध्यप्रदेश शासन नगर तथा ग्रामीण नियोजन विभाग की अधिसूचना क्रमांक 282/स्था/एफ/17/33/74 दिनांक 24.01.1974 द्वारा निवेश क्षेत्र का गठन किया गया था। जिला योजना समिति, ग्वालियर द्वारा निवेश क्षेत्र की सीमाओं को अधिसूचना क्रमांक 29 दिनांक 22 जनवरी 2001 के द्वारा पुनरीक्षित किया गया है जिसमें डबरा नगर पालिका के अतिरिक्त 15 ग्रामों को निवेश क्षेत्र में सम्मिलित हैं, जिनका विवरण सारणी 1–सा–1 में दिया गया है

डबरा : निवेश क्षेत्र

1–सा–1

अनुक्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हे0 में)	जनसंख्या 2001
1.	2.	3.	4
(अ) ग्रामीण			
1.	सिमरिया ताल	1468.94	3427
2.	अरू	491.37	1612
3.	इटायल	794.38	2177
4.	सिरोही	287.85	1401
5.	बरोठा	541.80	2527
6.	कर्रा	531.14	899
7.	तिघरू	116.66	526
8.	गेडोलकला	242.00	750
9.	गेडोलखुर्द	208.41	402
10.	सहराई	304.66	703
11.	खेडी नटवा	184.49	636
12.	सुल्तानपुर	197.00	798

1.	2.	3.	4
13.	मगरोरा	1356.36	2351
14.	निभेरा	423.71	531
15.	चांदपुर	1148.07	2925
	योग–	**8296.84**	**21665**
(ब)	नगर पालिका डबरा (ग्राम डबरा, रामगढ एवं बुजुर्ग)	1606.87	67506
योग (अ + ब)		**9903.71**	**89171**

1.3 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि

ईसा पूर्व छठी शताब्दी के आरम्भ में इस क्षेत्र पर पाटलीपुत्र के नंदवंश का राज्य था। पदमावती नामक ऐतिहासिक नगरी जिसे आज ''पदम पवाया'' कहते है, जो ग्वालियर के दक्षिण–पश्चिम मे बसा हुआ है । किसी समय मे उस साम्राज्य की, जिसमे वर्तमान ग्वालियर जिले का अधिकांश भाग सम्मिलित था, राजधानी थी । इस बात का प्रमाण मिलता है कि ईसा पश्चात पहली शताब्दी के प्रारम्भ में ग्वालियर क्षेत्र के आसपास नाग राज्य था । पवाया में प्राप्त हुये एक पुरालेख से यह पता चलता है कि नाग राजवंश के प्रारंभिक राजा स्वाविन शिवनंदी के राजकमल के चतुर्थ वर्ष में किसी लोक निकाय के कुछ सदस्यों ने यक्ष मणिभद्र की एक मूर्ति अर्पित की थी । ऐसा प्रतीत होता है कि उसके पश्चात कुषाणों ने, जो कि उस समय उत्तर में प्रमुख राजनैतिक शक्ति के रूप मे थे, इस क्षेत्र से नागों को अपदस्थ कर दिया । कुषाणो ने एक विशाल साम्राज्य का निर्माण किया, जो बहुत काल तक बना रहा ।

ग्वालियर रियासत के पिछोर परगने के अंतर्गत इंडियन पेनिनसुला रेल्वे का स्टेशन डबरा 1901 में एक छोटे से गांव के रूप में विद्यमान था। 1942 में शुगर मिल की स्थापना एवं 1947 में भारत विभाजन के समय सिन्ध के विस्थापितों की बसाहट के बाद डबरा की आबादी में तेजी से वृद्धि हुई।

1.3.1 भौतिक विकास

नगर का विस्तार एक निरंतर प्रक्रिया है । इस प्रक्रिया में नैसर्गिक प्रतिबंध, ऐतिहासिक घटनायें, महत्वपूर्ण प्रशासकीय एवं नीति संबंधी निर्णय तथा भौतिक सुधार के मानवीय प्रयत्न बसाहट के आकार एवं संरचना को प्रायः स्थायी रूप से प्रभावित करते हैं तथा विस्तार में इन घटकों का प्रभाव परिलक्षित होता है । डबरा का भौतिक विकासक्रम निम्नानुसार है –

डबरा : प्रमुख स्थापनाएं

1-सा-2

अनुक्रमांक	स्थापना	निर्माण /स्थापना वर्ष
1.	**2.**	**3.**
1	रेल्वे लाइन	1889
2	रेल्वे स्टेशन	1901
3	नगर पालिका	1941
4	डबरा शक्कर मिल	1942
5	राष्ट्रीय राज्यमार्ग	2000

1.4 भू-आकृति एवं जलवायु

प्रकृति की विविधता, भौमिकी, भूसंरचना, जलवायु, मिट्‌टी, जीव–जन्तु मूलभूत स्त्रोत भूमि के उपयोग मे स्पष्ट रूप से दिखायी देती है ।

(अ) भू-संरचना

यह क्षेत्र दक्षिण–पश्चिम में मालवा के पठार और उत्तर–पूर्व में गंगा के विशाल मैदान के संगम पर स्थित है । प्राकृतिक संरचना के अनुसार इसके चार भाग हैं । पश्चिम में पठारी भाग, मध्यवर्ती पहाड़ी क्षेत्र, दक्षिणी–पूर्वी मैदान तथा उत्तरी–पूर्वी मैदान। सिंध नदी तथा उसकी सहायक नदियों का मैदान क्षेत्र के दक्षिणी–पूर्वी भाग मे विस्तृत रूप से फैला हुआ है ।

(ब) प्राकृतिक जल निकास

यह क्षेत्र पश्चिम में, पश्चिमी पठार और उत्तर मे मध्यवर्ती पहाडी क्षेत्र से धिरा है पूर्व या दक्षिण पूर्व की ओर ही भूमि ढलान युक्त है । नगर का ढाल पूर्वी भाग की अपेक्षा पश्चिमी भाग में कम है। सिंध नदी जो कि पिछोर तहसील की दक्षिणी–पूर्वी सीमा बनाती है तथा इस नदी में वर्षभर जल रहता है ।

सिंध, पार्वती, नून, छछुन्द नदियां पूर्व की ओर बहती है । यह मध्यवर्ती पहाड़ी क्षेत्र से निकलकर इस मैदानी क्षेत्र में बहती है । सम्पूर्ण दक्षिणी/पूर्वी मैदान में अत्याधिक उपजाऊ जढोल मिट्टी है, जो कृषि के लिये उपयुक्त है।

भू–सतह पर बहने वाले जल के अतिरिक्त भूमिगत जल भी जलापूर्ति का एक महत्वपूर्ण साधन है। यह उन चट्‌टानी भू–भागों में अधिक महत्वपूर्ण हैं। जहां ग्रीष्म्‌ऋतु में सामान्यतः सतह पर जल उपलब्ध नहीं होता । क्षेत्र के जलोढ मिट्‌टी वाले क्षेत्र में भूमिगत जलस्तर के सम्बन्ध में कोई जानकारी उपलब्ध नहीं है।

(स) मिटटी के प्रकार

भू–आकृति विज्ञान के अनुसार इस क्षेत्र की रचना सामान्य है, पश्चिमी भाग में फैली हुई पर्वत मालाऐं बलुआ पत्थर की बनी हैं, जो क्षरण तथा ऋतु क्षरण को अधिकतर बाधित करती है तथा क्षेत्र की अधिक ऊँचाई बनाये रखने में सहयोग देती है । काफी लम्बे समय तक उपवर्णीय भू–पृष्ठीय स्थितियों का प्रभाव पड़ते रहने के कारण दक्षिणी सीमानुवर्ती बुंदेलखण्ड नाइस निचले स्तर की सम्भूमि बना दिया गया है ।

इस क्षेत्र की सबसे पुरानी ज्ञात तलछटी चट्टानें ग्वालियर प्रणाली अत्याधिक अपक्षरित तथा समतलकृत प्राचीनतम (आर्कियन) पर विषम रूप में अव्यवस्थित है । यद्यपि ग्वालियर प्रणाली तथा ऊपरी विन्ध्य प्रणाली का संबंध विन्यास युक्त है। तथापि विषय विन्यास की सतह अत्याधिक विचिरन है । यह तथ्य इस बात का संकेत करता है कि लगभग 45 करोड़ वर्ष पूर्व ऊपरी विन्ध्या प्रणाली का तलछटीकरण प्रारम्भ होने से पूर्व लम्बी अवधि तक भू–पृष्ठीय उपवर्णीय करण होता रहता है ।

ग्वालियर प्रणाली की मुरार उप प्रणाली के लोहयुक्त तथा जैस्पयुक्त स्लेटी पत्थरों पर मिट्टी के कई भण्डार है, जिनका उपयोग बहुत समय तक किया जाता रहा है । दस फिट तक के तत्व इस श्रेणी के विभिन्न स्तरों पर बिछे हैं । सबसे महत्वपूर्ण भण्डार बेला की बावडी, मोगांव, महावीर की गौठ, घिरौली, बस्तरी, बंधोली आदि स्थानों पर हैं ।

(द) वनस्पति

इस क्षेत्र की वनस्पति सूखी तथा पर्णपाती किस्म की है । यह स्थिति मिट्टी के प्रकार तथा क्षेत्र की जलवायु के परिणामस्वरूप है । मिट्टी सामान्यतः कड़ी और छिछली है। इसलिये क्षेत्र मे सघन वनस्पति दिखाई नहीं देती है इस क्षेत्र का अधिकाश भाग वनाच्छादित है, परन्तु 70 प्रतिशत वन निम्न कोटि के हैं, क्योंकि इनमें झाड़ियां तथा घास का बाहुल्य है ।

(ई) जलवायु

क्षेत्रीय स्थिति के कारण गर्मी का मौसम मार्च से प्रारंभ होता है और जून में मानसून के प्रारंभ होने तक रहता है । यहां का तापमान जनवरी के बाद धीरे–धीरे बढ़ने लगता है, जो समान्यतः मई मे 43.1^0 सें. से 48^0 सें. तक हो जाता है । तापमान घीरे–धीरे मई के बाद घटने लगता है, किन्तु फिर सितम्बर में अधिकतम हो जाता है । रात्रि का तापमान जून में उच्चतम और दिसम्बर में निम्नतम होता है । वर्षान्त एवं शीत ऋतु में हवायें अपेक्षाकृत मंद होती हैं और सामान्यतः उत्तर से उत्तर–पश्चिम दिशा की ओर बहती हैं। ग्रीष्म के महीनों में हवायें तेज होती हैं और इनकी दिशा पश्चिम की ओर हो जाती है। वर्षाकाल मे पश्चिमी और पूर्वी दोनों हवायें सामान्य रूप से बहती हैं। वर्षा जून के महीने मे अधिकतम होती है ।

1.5 जनसंख्या परिवर्तन

डबरा नगर की जनसंख्या वृद्धि की प्रवृति सारणी 1–सा–3 में दर्शायी गई है ।

डबरा : दशक जनसंख्या वृद्धि

1-सा-3

वर्ष	नगर की कुल जनसंख्या	दशक वृद्धि (प्रतिशत)		
		डबरा	भिण्ड	दतिया
1.	2.	3.	4.	5.
1951	6381	—	+ 25.48	+ 19.75
1961	12661	+ 98.42	+ 69.74	+ 11.28
1971	21430	+ 69.26	+ 62.32	+ 27.20
1981	33421	+ 55.95	+ 62.72	+ 31.92
1991	46588	+39.41	+ 46.26	+ 32.76
2001	56672	+21.13	+ 40.13	+ 26.19

स्त्रोत—भारत की जनगणना

उपरोक्त सारणी से यह स्पष्ट होता है कि सन् 1961 में नगर की जनसंख्या लगभग दुगुनी हो गई है । सन् 1961—1971 के बीच +69.26 प्रतिशत वृद्धि हुई एवं 1971—1981 के बीच 55.95 प्रतिशत वृद्धि हुई। वर्ष 1981 से 1991 के बीच 39.41 प्रतिशत वृद्धि हुई। डबरा नगर की वृद्धि 1961, 1971, 1981 मे अधिक हुई है एवं 2001 में कम हुई है । अन्य नगरों की वृद्धिदर सामान्य है। वर्ष 2001 की जनगणना में डबरा निवेश क्षेत्र के अंतर्गत सम्मिलित गांवों की वृद्धि दर 51.96 एवं नगरीय क्षेत्र की वृद्धि दर 21.13 प्रतिशत दर्ज की गई है। इससे यह भी स्पष्ट होता है कि नगर पालिका क्षेत्र के अंतर्गत भूमि की उपलब्धता कम होने के कारण इससे संलग्न क्षेत्रों में आवासीय विकास हो रहा है। सम्पूर्ण निवेश की वृद्धि दर वर्ष 2001 में 31.2 प्रतिशत रही है। डबरा नगर की पिछले पांच दशकों की जनसंख्या वृद्धि दर का औसत लगभग 57 प्रतिशत है।

1.6 नगर की आर्थिक रूपरेखा

नगर का स्वरूप निर्धारित करने में उसकी सामाजिक, सांस्कृतिक एवं आर्थिक पृष्ठभूमि का महत्वपूर्ण योगदान होता है । यह नगर नई दिल्ली—मुम्बई रेल्वे लाइन पर स्थित होने से एक महत्वपूर्ण उपक्षेत्रीय औघोगिक एवं वाणिज्यिक नगर के रूप में तीव्रगति से उभर रहा है । दतिया एवं ग्वालियर नगरों को जोड़ने हेतु एक कड़ी के रूप में कार्यरत है । शासन द्वारा औद्योगीकरण की नीति के अंतर्गत बहुत सी सुविधायें उद्योग लगाने हेतु दी जाने के कारण इस नगर के विकास का मार्ग प्रशस्त हो गया है । इसके औद्योगिक एवं वाणिज्यिक विकास के साथ—साथ बढ़ती हुई जनसंख्या हेतु और विशेषकर विद्यमान उद्योग में कार्यरत कामगारों हेतु आवास एवं अन्य सेवा—सुविधायें भी जुटाना आवश्यक हो गया है ।

1.6.1 व्यवसायिक संरचना

व्यावसायिक संरचना मोटे तौर पर तीन प्रमुख क्षेत्रो में विभाजित है । इससे नगर में कार्यरत जनसंख्या के संबंध में जानकारी प्राप्त होती है । निम्न सारणी में नगर की व्यवसायिक संरचना के संबंध में जानकारी दी गई है।

डबरा : व्यवसायिक संरचना–2001

1–सा–4

क्रमांक	वर्ग/प्रकार	कार्यशील श्रमिकों की संख्या	1000 श्रमिकों का विभाजन
1.	2.	3.	4.
1.	प्राथमिक क्षेत्र	863	99
2.	द्धितीयक क्षेत्र	342	39
3.	तृतीयक क्षेत्र	7504	862
	योग–	**8709**	**1000**

स्त्रोत :– भारत की जनगणना 2001

1.6.2 कृषि उपज एवं थोक व्यापार

नगर की गतिविधियों में कृषि कार्य एवं थोक व्यापार प्रमुख है । यहां पर कृषकों एवं छोटे व्यापारियों द्वारा समीपस्थ ग्रामों से विक्रय हेतु कृषि उपजें लाई जाती है। मण्डी में आने वाले कृषक, कृषि उपज मण्डी के जरिये कृषकों को उचित मूल्य उपलब्ध कराने के साथ–साथ कृषि उपज में थोक भाव के संबंध में जानकारी भी प्राप्त होती है। सारणी क्रमांक 1–सा–5 में डबरा मण्डी से प्राप्त कृषि उपज की मात्रा एवं मूल्य आदि की जानकारी दी गई है ।

डबरा : कृषि उपज

1–सा–5

क्र	वस्तु का नाम	मात्रा (क्विटल में)				मूल्य (लाखों में)			
		1999-2000	2000-01	2001-02	2002-03	1999-2000	2000-01	2001-02	2002-03
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ज्वार	1554	2345	972	184	699300	1289750	583200	121072
2	गेहूं	581083	713826	42647	645421	331217310	428295600	255244083	424687018
3	चना	111718	100685	68742	157894	139647500	140959000	119611080	229577876
4	मूगफली	10808	10632	9756	777	9726200	13821600	10243800	854700
5	धान	1252524	1288583	1578497	390957	538585320	631405670	781356510	230664630
	योग	**1957687**	**2116071**	**1700614**	**1195233**	**1019875630**	**1215771620**	**1167038673**	**885905296**

स्त्रोत : कृषि उपज मण्डी समिति, डबरा ।

1.6.3 नगर पालिका की वित्तीय स्थिति

नगर पालिका के आय व्यय के आंकड़ों से भी आर्थिक स्थिति के संबंध में पता चलता है । सारणी क्रमांक 1–सा–6 में नगर पालिका की आय–व्यय संबंधी जानकारी दी जा रही है ।

डबरा : नगर पालिका की वित्तीय स्थिति

1–सा–6

क्रमांक	वर्ष	कुल आय (लाख रूपये में)	कुल व्यय (लाख रूपये में)
1	2	3	4
1	1998—1999	251.51	261.29
2	1999—2000	379.72	304.44
3	2000—2001	391.45	402.12
4	2001—2002	452.62	497.27
5	2002—2003	364.13	360.75

स्त्रोत :– नगर पालिका परिषद डबरा

1.6.4 आर्थिक विकास

यह नगर झांसी ग्वालियर रेल्वे लाइन पर स्थित है और औद्योगिक क्षेत्र में इसका विशिष्ट स्थान है । डबरा की शुगर मिल इस क्षेत्र में विख्यात है । खनिज एवं वन संपदा का धनी यह क्षेत्र औद्योगिक प्रगति हेतु उपयुक्त वातावरण प्रस्तुत करता है ।

1.7 नगर के मुख्य कार्यकलाप

औद्योगिक केन्द्र के रूप में विकसित यह नगर ग्वालियर जिले का प्रमुख नगर है। खनिज एवं वन उपज के आधार पर उद्योग तथा क्षेत्रीय वाणिज्यिक तथा शैक्षणिक केन्द्र आदि अन्य कार्यकलाप हैं, जिनका विवरण निम्नानुसार है :–

1. तहसील स्तरीय प्रशासनिक केन्द्र
2. तहसील स्तरीय वाणिज्यिक केन्द्र (डबरा शुगर मिल)
3. तहसील स्तरीय शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य केन्द्र ।

1.8 प्राकृतिक संकट उन्मुख क्षेत्र

नगरीय बसाहटों में प्राकृतिक संकट के निम्नानुसार तीन प्रमुख कारण होते हैं –

- भूमियों का अति उच्च जोखिम परिक्षेत्र में होना ।
- बाढ़ प्रवाह या जल प्लावन के संकट
- संभाव्य भूमि फिसलन अथवा झुकाव में होना ।

डबरा निवेश क्षेत्र भूकम्प की दृष्टि से जोन–2 में होने के कारण अति उच्च जोखित परिक्षेत्र में नहीं आता है । निवेश क्षेत्र के अंतर्गत प्रस्तावित बसाहटों में भूमि फिसलन

अथवा झुकान में भी नहीं है । अतः निवेश क्षेत्र में इनके लिए अतिरिक्त प्रावधानों की आवश्यकता नहीं है । निवेश क्षेत्र में अनियोजित आवासीय बसाहट के कारण प्राकृतिक जल प्रवाह अवरूद्ध होने के कारण नालों के किनारे की बसाहटों में वर्षा ऋतु में पानी के संभावित भराव को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

अध्याय- 2
वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

वर्तमान भूमि उपयोग की व्यवस्था एवं परस्पर समन्वय के संबंध में समस्याओं का क्रमवद्ध विश्लेषण करने के उद्देश्य से अध्ययन करना आवश्यक है। विभिन्न उपयोगों के मध्य कार्यात्मक संबंध स्थापित करने के लिये निवेश क्षेत्र स्थित भूमि उपयोग का विश्लेषण किया गया है।

2.1 भूमि उपलब्धता

डबरा निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 9903.71 हेक्टर है, जिसमें से 579.40 हेक्टर क्षेत्र विकसित क्षेत्र है। निवेश क्षेत्र में स्थित उपयोगी एवं अनुपयोगी भूमि के संबंध में जानकारी निम्न सारणी में प्रस्तुत है।

डबरा : भूमि उपलब्धता

2-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत
1.	2.	3.	4.
1.	विकसित क्षेत्र	579.40	5.85
2.	अनुपयोगी क्षेत्र	203.42	2.05
(अ)	जलाशय / नाले	102.02	1.03
(ब)	वन क्षेत्र	48.20	0.48
(स)	रेल्वे क्षेत्र	53.20	0.54
3.	विकास हेतु उपलब्ध भूमि	9120.89	92.10
	योग	9903.71	102.05

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण ।

2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

भूमि उपयोग संबंधी समस्याओं को स्पष्ट करने के उद्देश्य से विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि का परिमाप तथा इनके परस्पर संबंध का अध्ययन करना आवश्यक है। इस हेतु वर्तमान भूमि उपयोग को निम्न 10 श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है।

1. आवासीय
2. वाणिज्यिक
3. औद्योगिक
4. यातायात एवं परिवाहन
5. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
6. सार्वजनिक उपयोगिताए एवं सेवाए

7. आमोद–प्रमोद
8. कृषि भूमि
9. जलाशय/नदी
10. रिक्त भूमि

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

2.3 वर्तमान भूमि उपयोग

नगरीय जीवन की गुणात्मकता एवं कार्यकलापों की दक्षता वहां के वर्तमान भूमि उपयोग की संरचना पर निर्भर करती है। इसी उद्देश्य से म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15(1) के अधीन डबरा निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों का प्रकाशन किया गया । वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र धारा 15(4) के अंतर्गत दिनांक 10.07.2006 को अंतिम रूप से विभिन्न उपधाराओं की वैधानिक प्रक्रिया का पालन कर सम्यक रूप से अंगीकृत किये गये हैं।

नगर विकास एक सतत् प्रक्रिया है। अतः वर्ष 2006 में स्थिरीकृत मानचित्रों को वर्तमान स्थिति में अद्यतित किया गया हैं।

डबरा : वर्तमान भूमि उपयोग 2008

2–सा–2

क्रमांक	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (हे0 में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर प्रति 1000 व्यक्ति
1.	2.	3.	4.	5.
1.	आवासीय	301.90	52.10	3.30
2.	वाणिज्यिक	30.00	5.20	0.30
3.	औद्योगिक	92.90	16.00	1.00
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक	31.80	5.50	0.40
5.	सर्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	14.60	2.50	0.20
6.	आमोद–प्रमोद	5.60	1.00	0.10
7.	यातायात एवं परिवहन	102.60	17.70	1.10
योग		579.40	100	6.40

स्त्रोत–: नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सर्वेक्षण ।

नोट– वर्तमान निवेश क्षेत्र में बाह्यवृद्धि क्षेत्र भी सम्मिलित है।

2.3.2 भूमि उपयोग दर

नगर की वर्तमान भूमि उपयोग दर प्रति हजार जनसंख्या के पीछे 6.40 है। प्रति हजार व्यक्ति कितना विकसित क्षेत्र उपलब्ध है, यह तथ्य भूमि उपयोग दर से ज्ञात किया जाता है और इससे नगर सघन रूप से बसा हुआ या बिखरे रूप से, यह भी ज्ञात होता है। नगरीय भूमि की कमी को ध्यान में रखते हुये नगर को विकसित करना बहुत ही आवश्यक हो जाता है।

आबादी क्षेत्र नगर की चारो दिशाओं में फैला है, जिसमें मध्यवर्ती क्षेत्र में सघन आबादी एवं सीमावर्ती क्षेत्र में कम आबादी पाई गई है। नगर की वाणिज्यिक गतिविधियॉ मुख्यतः मध्यवर्ती क्षेत्र बस स्टेण्ड, भितरवार रोड, ग्वालियर तथा झांसी रोड पर केन्द्रित हैं।

जहां तक आबादी क्षेत्रों एवं कार्य स्थलों के आपसी सह–संबंध का प्रश्न है, डबरा में इस प्रकार की कोई समस्या नहीं है। नगर में अपेक्षाकृत अच्छी मार्ग संरचना होते हुये भी मध्यवर्ती क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों के संपादन हेतु मार्ग की चौड़ाई अपर्याप्त है। मध्यवर्ती क्षेत्र में थोक एवं फुटकर व्यापार से संबंधित गतिविधियों के संचालित होने के कारण मार्गों की कार्यक्षमता कम हो गई है। साथ ही माल एवं यात्री यातायात संयुक्त रूप से होने से यातायात की समस्यायें उत्पन्न हुई हैं।

2.4 आवासीय

नगर में वर्तमान में 301.90 हेक्टर क्षेत्र आवासीय उपयोग अन्तर्गत है, जो कुल क्षेत्र का 52.10 प्रतिशत है तथा भूमि उपयोग दर 3.30 हेक्टेयर प्रति हजार व्यक्ति है । जबकि नगर पालिका सीमा में कई क्षेत्रों का आवासीय धनत्व अधिक है। नगर स्थित सराफा बाजार, सिंधी बाजार, सुभाष गंज एवं जवाहर गंज आदि कुछ क्षेत्र मध्यम आय वर्ग क्षेत्र के रूप में चिन्हित हैं । नगर में भूमि को भूखण्डों में विभक्त कर भवन निर्माण गतिविधियां संचालित है। परिणाम स्वरूप मूलभूत सेवा सुविधाओं एवं अधोसंरचना का विकास न होने से ऐसे क्षेत्र समस्याग्रस्त बनते जा रहे हैं। औसतन यहां का पुराना आवासीय क्षेत्र भी समस्या ग्रस्त है तथा इस क्षेत्र में स्थित आवासों की दशा ठीक नहीं है। अतः आवासीय क्षेत्रों के उन्नयन की आवश्यकता है।

नगर में स्थित गंदी बस्ती क्षेत्र/झुग्गी–झोपडी क्षेत्रों को छोडकर शेष प्रमुख आवासीय क्षेत्रों को आवासीय घनत्व, आवासों की दशा, अधिवासी दर, अधोसंरचना एवं सेवा–सुविधाओं की उपलब्धता, आवागमन की सुविधा आदि के आधार पर निम्न तीन वर्गों में विभक्त किया गया है, जो निम्नानुसार हैं –

1. मानक स्तर के क्षेत्र 2. मध्यम स्तर के क्षेत्र 3. समस्याग्रस्त क्षेत्र

डबरा : आवासीय क्षेत्रों का वर्गीकरण

2–सा–3

क्रमांक	क्षेत्र का नाम	मानक स्तर के क्षेत्र	मध्यम स्तर के क्षेत्र	समस्याग्रस्त क्षेत्र
1.	2.	3.	4.	5.
1.	ग्वालियर–झांसी मार्ग	शासकीय आवास गृह	झांसी तिराहे से झांसी मार्ग पर स्थित आवास	कालम 3 से 4 को छोडकर शेष अन्य क्षेत्र
2.	डबरा–भितरवार मार्ग	सुभाष गंज एवं जवाहर गंज	मण्डी के सामने आवास	–
3.	रामगढ़ मार्ग	–	रामगढ़ मार्ग पर स्थित भवन	–

डबरा की भूमि उपयोग समस्यायें प्रमुखतः राजमार्ग से संलग्न सीमित क्षेत्र में विद्यमान हैं। ग्वालियर–झांसी राजमार्ग से भितरवार रोड संगम तक वाहन पार्किंग एवं यातायात से संबंधित गोडाउन तथा इससे संबंधित भारी वाहनों के विराम स्थल के रूप में उपयोग किये जाने के कारण राजमार्ग क्षेत्रीय यातायात के लिये समस्या है। इसके साथ ही आवासीय क्षेत्र में उद्योग लगाये गये है, जिसका मानवीय पर्यावरण पर विपरीत प्रभाव पड़ता है। इसके अलावा बरसात के दिनों में नगर के मध्य में बस स्टेण्ड के अधिकांश क्षेत्र में पानी भरा रहता है, जिससे यात्रियों को भी समस्याओं का सामना करना पड़ता हैं। साथ ही यातायात की दृष्टि से भितरवार–ग्वालियर–झांसी मार्ग संगम रोड, पिछोर जाने वाला मार्ग संगम असुविधाजनक हैं, जिसका विकास करना आवश्यक है। नगर में दैनिक आवश्यक सुविधायें जैसे पानी, नालियां, बिजली, शौचालय रहित कई बस्तियां विद्यमान हैं। इन बस्तियों का सुधार किया जा सकता है, किन्तु वह भूमि उपयोग, जो असंगत भूमि के दायरे में आता है, उनको क्रमशः उचित स्थानों पर स्थानांतरण अत्यंत आवश्यक होगा। जो भूमि के असंगत उपयोग की समस्या है, उसका योजनाबद्ध तरीके से हल निकालना आवश्यक है, जिससे नगरवासियों का जीवन सुगमता से चल सके।

2.5 आवासीय घनत्व

नगर के क्षेत्रफल एवं वर्ष 2001 की जनसंख्या के अनुसार वार्डवार आवासीय घनत्व निम्नानुसार है ।

डबरा : आवासीय घनत्व (वार्डवार)

2–सा–4

वार्ड क्रमांक	वार्ड का नाम	वार्डवार क्षेत्रफल (हेक्टर में)	आवासीय क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2001	आवासीय घनत्व व्यक्ति प्रति हेक्टर
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	लक्ष्मीबाई वार्ड	14.8	13.8	2331	169
2.	सरदार पटेल वार्ड	18.0	15.8	2930	185
3.	अम्बेडकर वार्ड	6.5	6.0	3012	502
4.	लाल बहादुर शास्त्री	4.5	4.0	2367	592
5.	सुभाष बार्ड	5.5	5.1	2065	405
6.	किदवई वार्ड	15.7	13.8	2280	165
7.	भगतसिंह वार्ड	7.0	6.3	2032	323
8.	चन्द्रशेखर वार्ड	16.5	14.7	2535	172
9.	लाला लाजपत राय	12.8	11.1	3019	272
10.	कबीर वार्ड	10.7	9.3	2492	268
11	आजाद वार्ड	5.7	5.0	1938	388
12	जवाहर वार्ड	6.4	5.5	1955	355
13.	गांधी वार्ड	12.0	10.4	2618	252
14.	तिलक वार्ड	17.2	14.9	2131	143
15.	राजेन्द्र प्रसाद वार्ड	56.0	49.2	1481	30
16.	गुरूद्वारा वार्ड	7.0	6.2	1929	311
17.	जैन मंदिर	14.7	12.8	1887	147
18.	ठाकुरबाबा वार्ड	7.0	6.1	1719	282
19.	तात्याटोपे वार्ड	7.2	6.4	1578	247
20.	संत कवरराम वार्ड	14.2	12.4	2164	174
21.	तिलगोरा वार्ड	23.0	20.0	2952	148
22.	विश्वकर्मा वार्ड	5.0	4.4	1578	359
23.		47.0	40.9	4880	119
24.		44.6	37.8	2799	74
योग –		379.0	331.70	56672	171

2.5.1 अधिवासी दर

जनगणना 2001 के अनुसार डबरा नगर की औसत अधिवासी दर 5.1 व्यक्ति प्रति आवास है, जबकि औसत परिवार आकार 6.39 व्यक्ति आता है। उक्त आंकड़े परिवार के बड़े आकार एवं नगर में आवासों की कमी दर्शाते है।

2.5.2 गंदी बस्तियाँ

निम्न आवासीय क्षेत्रों में अधिक सघनता, कच्चे टूटे–फूटे मकान, अस्वास्थ्यप्रद पर्यावरण तथा मूलभूत सेवा सुविधाओं का अभाव है। उन क्षेत्रों को साधारणतः गंदी बस्ती क्षेत्र कहा जाता है। नगर में बसी हुई इन अनाधिकृत बस्तियों में मानव निवास हेतु आवश्यक सुविधाओं का अभाव है। इन बस्तियों में उपयुक्त पर्यावरण का अभाव होने के साथ ही मकानों की दशा दयनीय है। इन बस्तियों में कच्चे निर्मित मकान झुग्गी–झोपडी की श्रेणी में आते है।

डबरा नगर पालिका के प्रस्ताव क्रमांक 25 दिनांक 14.03.1997 द्वारा गंदी बस्ती क्षेत्र घोषित किया गया है, जिसकी जनसंख्या निम्नानुसार है–

डबरा : गंदी बस्ती क्षेत्र

2–सा–5

क्र.	वार्ड क्रमांक	घोषित क्षेत्र का नाम	जनसंख्या 2001
1.	2.	3.	4.
1	1	पोखर के पास का क्षेत्र एवं टिट्घर से देवपाल तक	395
2.	2	रामगढ स्कूल के पास का क्षेत्र एवं नरिया किनारे का क्षेत्र	461
3.	3	सम्पूर्ण वार्ड का क्षेत्र	2797
4.	4	पोखर के पास का क्षेत्र एवं रामगढ रोड	379
5.	5	अस्पताल के पीछे वाला क्षेत्र	379
6.	6	मिश्रा स्कूल के सामने एवं बिजली घर कें पीछे का क्षेत्र	671
7.	7	रेल्वे लाइन के किनारे वाला क्षेत्र	669
8.	8	वार्ड का सम्पूर्ण क्षेत्र	2995
9.	9	वार्ड का सम्पूर्ण क्षेत्र	2661
10.	10	वार्ड का सम्पूर्ण क्षेत्र	2336
11.	11	मीट मार्केट वाला रोड	896
12.	12	वार्ड का सम्पूर्ण क्षेत्र	2252
13.	13	चीनोर रोड तक	817
14.	14	श्रीकृष्ण पाण्डे से शारदा हीजडा तक, रमेश कोरी से जाट तक	802
15.	15	आदिवासी दफाई वाला क्षेत्र	412
16.	20	ढीमर मोहल्ला वाला क्षेत्र	979
17.	21	ठाकुर बाबा के पास एवं रेल्वे लाईन के किनारे वाला क्षेत्र	805
18.	23	महावीर कालोनी वाला क्षेत्र एवं लक्ष्मी कॉलोनी रोड तक	934
19.	24	शिक्षक कॉलोनी एवं छाडा के पास नंदू का डेरा वाला क्षेत्र	788
		योग –	22428

2.5.3 आवासों की कमी

जनगणना 2001 के अनुसार डबरा नगर की जनसंख्या 89171 है, जिसमें 11459 परिवार 11091 आवासों में निवास करते हैं। इसके मान से औसत परिवार आकार 5.1 आता

है। प्रत्येक परिवार के लिये एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता की अवधारणा के आधार पर डबरा में वर्ष 2001 में 368 आवासों की कमी पायी गई है।

नगर स्थित गंदीबस्ती का 80 प्रतिशत तथा वर्तमान मकानों के 2 प्रतिशत को पुनर्निर्माण की कमी के रूप में शामिल करते हुये नगर में 3378 आवासों की कमी आंकलित की गई है, जिसका विवरण निम्नानुसार है।

डबरा : आवासों की कमी

2–सा–6

क्रमांक	विवरण	भवनों की संख्या	प्रतिस्थापन योग्य भवनों का प्रतिशत	आवासो की कमी
1.	2.	3.	4.	5.
1.	वर्ष 2001 तक शेष पूर्ति	—	—	368
2.	गंदी बस्ती के आवास	3575	80	2860
3.	निकृष्ट आवासों का पुनर्निर्माण	7516	02	150
	योग —			3378

2.6 वाणिज्यिक

नागरिकों का जीवन स्तर इस नगर की वाणिज्यिक गतिविधियों के स्तर तथा भविष्य में वृद्धि की संभावनाओं पर निर्भर करता है। इन गतिविधियों में वृद्धि उसके क्षेत्रीय विकास पर निर्भर करती है ।

नगर में तेलधानी, पोहा मिल, शक्कर कारखाना आदि उद्योग पृष्ठ भूमि में स्थित कच्चे माल पर निर्भर है, जिससे अर्थव्यवस्था को विविधता प्राप्त होने के साथ–साथ नगर के आर्थिक एवं सामाजिक दृष्टि से संतुलित विकास होने में मदद मिलती है। नगर में इस उपयोग के अन्तर्गत 30.00 हेक्टर भूमि आती है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 5.20 प्रतिशत है। जिसके अनुसार भूमि उपयोग दर 0.30 हेक्टर प्रति हजार व्यक्ति है।

2.6.1 विशिष्ट बाजार

नगर में वाणिज्यिक गतिविधियां सराफा बाजार, सिंधी बाजार, सुभाष गंज, जवाहर गंज, गुरूनानक मार्केट, पुराना गाड़ी अड्डा, ओव्हर ब्रिज के नीचे, हरसी–भितरवार रोड, स्टेशन रोड तथा बस स्टेण्ड के आसपास केन्द्रित है। इसके अतिरिक्त यह गतिविधियां नगर के मुख्य मार्ग तथा अन्य व्यस्त मार्गो पर भी संचालित है। नगर की मुख्य व्यवसायिक गतिविधियां अनियंत्रित रूप से विकसित हुई है, जिसके कारण वाहन विराम एवं नगर में विभिन्न स्थल पर पहुंच मार्गों की समस्या के साथ–साथ खुले स्थान इत्यादि की कमी है, नगर में निम्नलिखित विशिष्ट बाजार सारणी 2–सा–6 में दर्शाये गये है।

डबरा : विशिष्ट बाजार

2–सा–7

क्र.	गतिविधियां	वर्तमान स्थान
1.	2.	3.
1.	अनाज बाजार	कृषि उपज मण्डी क्षेत्र
2.	सायकल, मोटर साइकिल के पुर्जे	ग्वालियर–झांसी मार्ग
3.	कपडा बाजार	सराफा बाजार एवं सिंधी बाजार
4.	सोना, चांदी आभूषण	सराफा बाजार
5.	सामान्य उपयोग की बस्तुऐं	सिंधी बाजार, गुरू नानक बाजार, हरसी भितरवार मार्ग, गाडी अड्डा
6.	लोहा सामान	हरसी भितरवार रोड, सुभाष गंज, जवाहर गंज
7.	यातायात ऐजेन्सी	ग्वालियर–झांसी मार्ग
8.	सब्जी एवं फल	पुराना गाडी अड्डा, मीट मार्केट, ओवर ब्रिज के नीचे
9.	कबाडी मार्केट	स्टेशन रोड
10.	किताबे / स्टेशनरी	हरसी–भितरवार मार्ग
11	लकडी तथा फर्नीचर	हरसी–भितरवार मार्ग
12	रेडीमेड वस्त्र, पुस्तके,जूते चप्पले	गुरू नानक मार्केट, सिंधी बाजार, हरसी मार्ग
13	बिजली का सामान	हरसी–भितरवार मार्ग, सुभाष गंज
14	बर्तन	हरसी–भितरवार मार्ग, सुभाष गंज
15.	किराना	हरसी–भितरवार मार्ग, सुभाष गंज
16.	दवाईयां	सराफा बाजार, सुभाष गंज
17.	घास बाजार	स्टेशन रोड
18.	सीमेन्ट पत्थर	ग्वालियर–झांसी रोड, पुराना गाडी अड्डा रोड

2.6.2 थोक एवं फुटकर बाजार

(अ) सब्जी एवं फल बाजार

वर्तमान में सब्जी बाजार रेल्वे ओव्हर ब्रिज के नीचे, पुराना गाड़ी अड्डा एवं मीट मार्केट के पास स्थित है तथा सब्जियां भूमि पर फड़ लगाकर विक्रय की जाती है, जिसके लिये यह स्थल कम है। यह गतिविधियां छोटे स्थानों एवं संकरे मार्ग पर स्थित होने के कारण एवं ओव्हर ब्रिज के नीचे होने के कारण सुगम यातायात में अवरोध उत्पन्न करता है।

फल की दुकानें अधिकाशतः बस स्टेण्ड के पास है, जो कि चलित हैं, इन्हें स्थायी स्थान दिये जाने की आवश्यकता है।

(ब) अनाज मण्डी (थोक एवं फुटकर)

वर्तमान में अनाज मण्डी डबरा–भितरवार मार्ग पर स्थित है। फुटकर व्यापार मार्ग के दोनों तरफ किया जाता है। वर्तमान में मण्डी पर्याप्त स्थान पर है, इसे अन्यत्र स्थापित करने की आवश्यकता नहीं है।

(स) घास बाजार

नगर के आसपास कृषि क्षेत्र होने के कारण घास बाजार में कम विक्रय होता है। वर्तमान में घास बाजार रेल्वे स्टेशन रोड पर स्थित है, जिसके कारण यातायात में अवरोध होता है। इसे अन्यत्र स्थापित किया जाना चाहिये।

(द) फुटकर बाजार

वर्तमान में फुटकर बाजार डबरा–भितरवार रोड, ग्वालियर–झांसी रोड, रामगढ़ रोड पर और सराफा बाजार, सिंधी मार्केट, ओव्हर ब्रिज के नीचे, गुरू नानक मार्केट, सुभाष मार्केट, जवाहर गंज, गाडी अड्डा रोड, पर संचालित है। विकास योजना में इन बाजारों का भार कम करने हेतु नये वाणिज्यिक क्षेत्र का प्रस्ताव करना आवश्यक हो गया है ताकि क्षेत्रीय तथा नगरीय आवश्यकताओं की पूर्ति होती रहे।

(ई) साप्ताहिक बाजार

नगर के आसपास के क्षेत्र से जिन वस्तुओं का उत्पादन अधिक होता है, उनको बेचने एवं बाहर के नगरों से आई वस्तुओं को क्रय करने की पद्धति पूर्व से चलन में है तथा इसके लिये एक निश्चित दिन तय रहता था, जो आज भी चला आ रहा है। नगर मे 2 दिन बुधवार एवं शनिवार साप्ताहिक बाजार जनता स्कूल के पास एवं मुख्य मार्ग पर लगते हैं।

(एफ) ठेला एवं पुरानी दुकानें

नगर के अधिकांश मुख्य मार्गों पर गुमठी दुकानें देखी जा सकती हैं, इसी प्रकार नगर के मुख्य बाजारों में ठेला दुकाने भी देखी जा सकती है जिसकी वृद्धि अत्यंत तीव्र गति से हो रही है, किन्तु दुकानें यातायात, पार्किंग इत्यादि की समस्याओं को उत्पन्न करती हैं। अतः इन्हें नियोजित ढंग से स्थापित करने की आवश्यकता है ताकि विभिन्न क्षेत्रों में रहने वाले निवासियों की आवश्यकता उसी क्षेत्र में काफी हद तक पूरी की जा सके।

2.7 औद्योगिक

नगर में कुल औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत कुल 92.90 हेक्टेयर भूमि आती है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 16 प्रतिशत है। औद्योगिक दृष्टि से नगर स्थिति अच्छी है, क्योंकि यहां नगर का सबसे बडा शक्कर कारखाना स्थापित है, शेष काफी संख्या में छोटे–मोटे घरेलू उद्योग कृषि पर आधारित हैं।

2.7.1 पंजीकृत लघु औद्योगिक इकाईयां

यह क्षेत्र कृषि प्रधान है, अतः कृषि पर आधारित उद्योग जैसे शकर उद्योग, पोहा मिल आदि स्थापित हो गये हैं, परन्तु सामान्यतः कम पूंजी एवं श्रम के आधार पर जो

उद्योग होते हैं, वे उद्योग सामान्यतः लघु उद्योग की श्रेणी में आते हैं। डबरा नगर में उक्त श्रेणी के अंतर्गत निम्न पंजीकृत उद्योग स्थापित है।

डबरा : पंजीकृत औद्योगिक इकाईयां

2–सा–8

क्रमांक	उद्योग के प्रकार	इकाई की संख्या	श्रमिकों की संख्या
1.	2.	3.	4.
1.	कृषि उपकरण	30	113
2.	लेवर इण्डस्ट्रीज	61	86
3.	स्टील फर्नीचर	3	7
4.	इंजिनियरिंग वर्क्स	10	25
5.	सीमेन्ट जाली	3	8
6.	प्रिंटिंग प्रेस	4	12
7.	बीडी निर्माण	45	80
8.	फ्लोर मिल	15	46
9.	लकडी का फर्नीचर	24	55
10.	होजरी एवं रेडीमेड	6	14
11.	आईस केन्डी	3	8
12.	बेकरी	3	9
13.	ईट उद्योग	8	60
14.	राईस मिल	41	284
15.	जूते बनाना	10	15
16	अन्य विविध	266	822

स्त्रोत :– जिला उद्योग एवं व्यापार केन्द्र ग्वालियर.

2.7.2 औद्योगिक अधोसंरचना

किसी भी नगर के औद्योगिक विकास हेतु विकसित भूमि विद्युत, जल प्रदाय, अच्छी सड़कें, संचार व्यवस्था, औद्योगिक अवशिष्ट के निपटारे हेतु सक्षम वितरण व्यवस्था इत्यादि आवश्यक होती है। उद्योग विभाग द्वारा उद्योगों हेतु पर्याप्त मात्रा में भूमि उपलब्ध करायी जा रही है । वर्तमान में डबरा–ग्वालियर–झांसी रेल–मार्ग व केन्द्रीय राजमार्ग से जुड़ा होने के कारण कच्चे एवं पक्के माल का मार्गों से निर्यात की सुविधा होने से विकास की अच्छी संभावनाएं है।

2.8 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

वर्तमान में इस उपयोग के अंतर्गत 31.80 हेक्टर भूमि आती है। जो कुल विकसित क्षेत्र का 5.50 प्रतिशत है इस उपयोग के अंतर्गत स्वास्थ्य, शैक्षणिक, प्रशासनिक एवं सामाजिक–सांस्कृतिक आदि गतिविधियां आती हैं।

2.8.1 स्वास्थ्य

डबरा नगर, अपने आसपास क्षेत्र के लिये एक महत्वपूर्ण चिकित्सा केन्द्र के रूप में स्थापित है, नगर में आसपास की ग्रामीण क्षेत्रों की आबादी यहां स्थित सामान्य चिकित्सा सुविधाओं का लाभ प्राप्त करती है। तथापि विशेषीकृत सुविधा हेतु ग्वालियर नगर पर निर्भर रहना पड़ता है। यहां स्वास्थ्य सेवाए अपर्याप्त हैं।

2.8.2 शैक्षणिक

डबरा नगर आसपास के क्षेत्र में शिक्षा की दृष्टि से महत्वपूर्ण केन्द्र है तथा यहां पर कला, विज्ञान, वाणिज्य तथा तकनीकी शिक्षा की सुविधा उपलब्ध है, नगर में उपलब्ध शैक्षणिक सुविधायें आसपास के उपक्षेत्र की शैक्षणिक आवश्यकता की पूर्ति करती है।

(अ) डबरा नगर में प्राथमिक, माध्यमिक, उच्चतर माध्यमिक शिक्षा संस्थायें कार्यरत हैं, जिसमें 8 प्राथमिक, 6 माध्यमिक शालायें, 2 उच्चतर माध्यमिक शालायें नगर में कार्यरत हैं।

डबरा : शैक्षणिक संस्थाए

2–सा–9

क्र.	संस्था का नाम	वर्तमान स्थल	खेल का मैदान	स्थल पर विकास की संभावना	भवन की स्थिति
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	शा.प्रा.विद्यालय क्रमांक–1	थाने के सामने	नहीं	नहीं	स्वयं का
2.	शा.प्रा.विद्यालय क्रमांक–1	थाने के सामने	नहीं	नहीं	स्वयं का
3.	शा.प्रा.विद्यालय, जवाहरगंज	ठाकुर बाबा रोड	नहीं	नहीं	शासकीय
4.	शा.प्रा.विद्यालय, जवाहरगंज	ठाकुर बाबा रोड	नहीं	नहीं	शासकीय
5.	शा.प्रा.विद्यालय, शरणार्थी	जवाहर गंज	नहीं	नहीं	शासकीय
6.	शा.प्रा.विद्यालय, क्रमांक–2	जवाहर गंज	नहीं	नहीं	शासकीय
7.	शा.प्रा.विद्यालय, क्रमांक–2	गुप्ता पुरा डबरा	नहीं	नहीं	स्वयं का
8.	शा.प्रा.विद्यालय, रामगढ़	रामगढ़ डबरा	नहीं	नहीं	शासकीय
9.	शा.प्रा.विद्यालय, क्रमांक–1	जनपद पंचायत के सामने	है	हां	शासकीय
10.	शा.मा.विद्यालय, क्रमांक–2	गुप्ता पुरा डबरा	नहीं	नहीं	स्वयं का
11.	शा.मा.विद्यालय, क्रमांक–3	जवाहर गंज	नहीं	नहीं	स्वयं का
12.	शा.मा.विद्यालय कन्या	जवाहर गंज	नहीं	नहीं	स्वयं का
13.	शा.मा.विद्यालय कन्या	सुभाष गंज डबरा	है	हां	शासकीय
14.	शा.मा.विद्यालय, रामगढ	रामगढ–डबरा	नहीं	नहीं	शासकीय
15.	शा.बा.उ.मा.विद्यालय	जनपद पंचायत के पास	है	हां	शासकीय
16.	शा.कन्या उ.मा. विद्यालय	को–आपरेटिव बैंक के सामने	है	हां	शासकीय

(ब) उच्च शिक्षा

डबरा नगर में एक उपाधि महाविद्यालय है एवं विशेष तकनीकी महाविद्यालय (पॉलीटेक्निक) कार्यरत है, जो नगर को उच्च शैक्षणिक सुविधा प्रदान करता है।

2.8.3 कार्यालय

डबरा नगर तहसील मुख्यालय होने के कारण महत्वपूर्ण स्थान रखता है। नगर रेल तथा सड़क मार्ग से जुड़ा होने के कारण अपना विशेष महत्व रखता है। केन्द्रीय कार्यालय के अलावा यहां पर 6 राज्य शासन एवं 3 स्थानीय शासन के कार्यालय तथा 4 बैंक कार्यरत हैं।

डबरा : कार्यालय

2–सा–10

क्रमांक	प्रकार	कार्यालयों की संख्या	कर्मचारियों की संख्या
1.	2.	3.	4.
1.	राज्य शासन	6	278
2.	राज्य शासन (अर्द्ध शासकीय) स्थानीय शासन	3	252
3.	बैंक (केन्द्र/अर्द्ध शासकीय)	4	74
योग		13	604

स्त्रोत : रोजगार कार्यालय, ग्वालियर.

2.8.4 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थायें

सामाजिक–सांस्कृतिक कार्यक्रम सम्पन्न कराने हेतु नगर में विभिन्न संस्थाओं के भवन हैं, जहां कि नगर की मुख्य सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियां सम्पन्न होती हैं।

नगर में एक सभा भवन है, एक शासकीय पुस्तकालय ओर एक नगर पालिका द्वारा संचालित पुस्तकालय है।

2.9 सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं

इस उपयोग अंतर्गत वर्तमान में 14.60 हेक्टेयर भूमि का उपयोग किया जा रहा है, जो कुल क्षेत्र का 2.50 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत विद्युत केन्द्र, उपकेन्द्र, शमशान, कब्रिस्तान, जलप्रदाय, जल–मल निकास, जल–मल उपचार संयंत्र, अग्नि शमन केन्द्र आते है।

डबरा शहर को 5 किलोमीटर दूर से सिंध नदी से जल प्रदाय किया जा रहा है। शेष पूर्ति के लिये नवीन जल संवर्धन योजना एवं अन्य 27 ट्यूबबेल द्वारा किया जा रहा है।

जल–मल निकास हेतु अण्डर ग्राउण्ड जल निकासी योजना नहीं है। अतः इसका प्रावधान किया जाना चाहिये।

2.10 आमोद-प्रमोद

इस उपयोग अंतर्गत वर्तमान में 5.60 हेक्टेयर क्षेत्र आता है, जो बहुत ही कम है। इससे संबंधित गतिविधियां निम्नानुसार हैं–

(अ) उद्यान

नगर में एक ही उद्यान है, परन्तु छोटे क्षेत्रफल में होने के कारण इसका उपयोग सीमित संख्या के लोगों के द्वारा ही किया जाता है। नगर में आवासीय क्षेत्रों में खुले स्थानों को भी छोटे उद्यानों में विकसित किये जाने से अनेक क्षेत्रों में उक्त सुविधायें उपलब्ध हो सकती हैं।

(ब) खेल का मैदान

नगर में केवल एक ही खेल का मैदान है जो नगर की खेल संबंधी गतिविधियों को पूर्ण करता है। परन्तु मैदान में सीमित दर्शकों के बैठने की जगह है तथा यह स्थल पूर्ण रूपेण अविकसित है। इन स्थानों के नियोजित विकास से नगरवासियों के खेलकूद संबंधी आवश्यकताओं की पूर्ति हो सकेगी। नये क्षेत्रों में खेल मैदानों की कमी है। इन कमियों को दूर करने हेतु विकास योजना में प्रावधान करना आवश्यक होगा।

(स) स्टेडियम

वर्तमान में शहर में विकसित स्टेडियम नही है, इसके लिये विकास योजना में प्रस्ताव किया जाना आवश्यक है।

(द) पिकनिक स्थल

नगर में पिकनिक स्थल नहीं है, अतः पिकनिक स्थल हेतु विकास योजना में प्रस्ताव रखा जाना आवश्यक है।

2.11 यातायात एवं परिवहन

वर्तमान में इस उपयोग अंतर्गत 102.60 हेक्टेयर क्षेत्र आता है, जो कुल क्षेत्र का 17.60 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत बस स्टेंड, राज्यमार्ग, अन्य मार्ग एवं बस डिपो इत्यादि आते हैं।

2.12 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2.12.1 असंगत भूमि उपयोग

कार्य सम्पादन विशेषताओं के आधार पर कौन से भूमि उपयोग आसपास के क्षेत्रों के भूमि उपयोग से सामन्जस्य नहीं रखते है, इसका अध्ययन करने पर यह देखा गया है कि नगर में कई ऐसे भूमि उपयोग हैं, जो अकार्यक्षम एवं असंगत भूमि उपयोग की श्रेणी में आते हैं। ऐसे भू–उपयोगों/गतिविधियों को उपयुक्त स्थान पर स्थानान्तरित किया जाना आवश्यक है। सारणी क्रमांक 2–सा–10 में असंगत भूमि उपयोग की सूची दी गई है।

डबरा : असंगत भूमि उपयोग

2-सा-11

क्र.	भूमि उपयोग (गतिविधि)	वर्तमान स्थल	स्थानांतरण का कारण
1.	2.	3.	4.
1.	दालमिल, तेलमिल	भितरवार मार्ग	पर्यावरण प्रदूषण
2.	फल बाजार	बस स्टेण्ड मार्ग	यातायात में रूकावट
3.	फुटकर सब्जी बाजार	भितरवार मार्ग	यातायात में रूकावट
4.	तहसील कार्यालय	झांसी रोड	स्थान की कमी
5.	घास बाजार	स्टेशन रोड	यातायात में रूकावट
6.	पोहा मिल	रामगढ़ रोड	पर्यावरण प्रदूषण

2.12.2 अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर के कुछ भू–उपयोग अपने वर्तमान स्थल पर पूरी क्षमता से कार्य नहीं कर पा रहे है, ऐसे भूमि उपयोगों/गतिविधियों को अकार्यक्षम माना है। अतः आर्थिक एवं सामाजिक दृष्टिकोण से मूल्यांकन के आधार पर इनकों अधिक समय तक वर्तमान स्थल पर कार्यरत रखना उचित नहीं होगा।

डबरा : अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2-सा-12

क्रमांक	विवरण	स्थिति
1.	2.	3.
1.	बस स्टेण्ड (प्राइवेट)	ग्वालियर मार्ग
2.	नगर पालिका भवन	भितरवार मार्ग

☒☒☒

अध्याय - 3
वर्तमान यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

3.1 यातायात एवं परिवहन

नगर के बढ़ते हुये आकार के कारण यातायात एवं परिवहन की सक्षम व्यवस्था नितांत आवश्यक है, जो नगर की परिभ्रमण संरचना पर निर्भर करती है। नगर में सुगम यातायात, नगर के प्रमुख कार्य केन्द्रों एवं भूमि उपयोग पर निर्भर करता है। इस प्रकार दोनों एक–दूसरे पर आधारित हैं। नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात 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

डबरा नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना मुख्य रूप से रेडियल है। परिभ्रमण की समस्याओं का मुख्य कारण बाजारों, कार्यालयों तथा मुख्य मार्गों के किनारे फुटपाथों पर अतिक्रमण है। नगर की परिभ्रमण संरचना अंग्रेजी के ''टी'' अक्षर की भांति है। यह मार्ग संगम स्थल नगर पालिका के समीप है। नगर पालिका के आसपास ही मुख्य नगरीय गतिविधियां केन्द्रित है। यहां के क्षेत्रीय यातायात का लगभग 60 प्रतिशत सड़क तथा 40 प्रतिशत रेलमार्ग द्वारा सम्पन्न होता है।

नगर का ग्वालियर–झांसी मार्ग से सीधा सम्पर्क उपलब्ध है तथा नई दिल्ली–ग्वालियर, डबरा–झांसी बडी रेल्वे लाईन से सीधा जुड़ा है । यह रेल्वे लाईन नई दिल्ली–चेन्नई से सीधा जुडा हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 75 नगर से गुजरता है।

नगर में निम्न क्षेत्रीय मार्ग है –

1. डबरा – ग्वालियर
2. डबरा – दतिया
3. डबरा – भितरवार
4. डबरा – पिछोर

नगर से गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्ग विभिन्न समस्याओं से ग्रसित है। जिसके कारण इन मार्गो पर सुगम यातायात प्रवाह में कठिनाई अनुभव की जाती है। मुख्य समस्यायें निम्नानुसार है –

1. क्षेत्रीय मार्गो की चौड़ाई निर्धारित नहीं है।
2. क्षेत्रीय/राजमार्गों की चौड़ाई नगर के मध्य कुछ स्थानों पर अतिक्रमण से प्रभावित है।
3. नगर में क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात आपस में मिश्रित हो जाते हैं।
4. क्षेत्रीय तथा नगरीय मार्ग संगमों का विकास नहीं किया गया है।
5. वर्तमान निजी बस अवसान केन्द्र नगर के मध्य में है, जहां अनियंत्रित वाहन विराम इत्यादि से मार्गों पर यातायात में अवरोध होता है।

(अ) क्षेत्रीय यातायात (यात्री)

नगर से दतिया, ग्वालियर, भितरवार, पिछोर एवं शिवपुरी के लिये बस सेवा उपलब्ध है। डबरा नगर बस स्टेण्ड से प्रतिदिन लगभग 103 बसें आती–जाती हैं। निम्न सारणी में बसों के आने–जाने का मार्ग वार विवरण दिया गया है।

डबरा : क्षेत्रीय यातायात (बस)

3–सा–1

क्रमांक	मार्ग	प्रतिदिन आगमन	प्रतिदिन वहिर्गमन
1.	2.	3.	4.
1.	डबरा– झांसी	35	35
2.	डबरा– ग्वालियर	50	50
3.	डबरा– पिछोर	8	8
4.	डबरा– भितरवार	5	5
5.	डबरा– चीनोर	5	5
योग –		103	103

स्त्रोत : म.प्र. राज्य परिवहन निगम, डबरा.

(ब) रेल यातायात (माल एवं यात्री)

रेलमार्ग द्वारा भी काफी यात्री एवं माल का आगमन–वहिर्गमन होता है। डबरा नगर, नई दिल्ली–मुम्बई रेल्वे लाइन पर स्थित होने से मुख्य रेल नेटवर्क से जुड़ा है।

उपरोक्त के अलावा क्षेत्रीय यातायात हेतु निजी मिनी बसें तथा जीप, टेक्सियॉ संचालित है, किन्तु नगर में इनके अवसान हेतु कोई व्यवस्थित स्थान उपलब्ध नहीं है।

(स) क्षेत्रीय यातायात सड़क मार्ग (माल)

क्षेत्रीय माल यातायात का परिमाण नगर की सुदृण आर्थिक स्थिति का घोतक है। यह क्षेत्र कृषि उपज की दृष्टि से समृद्ध है, जिसका निर्यात राज्य के अन्य नगरों एवं पड़ौसी राज्यों में भी किया जाता है। अधिकांश निर्यात सड़क यातायात द्वारा ही किया जाता है । अतः इस क्षेत्र में सड़क यातायात का अपना एक विशिष्ट महत्व है, सर्वाधिक ट्रक यातायात ग्वालियर–झांसी मार्ग पर रहता है। अतः नगर में बिना अवसान किये सीधे गुजरने वाले ट्रकों की बाहुल्यता को ध्यान में रखते हुये क्षेत्रीय यातायात संरचना के प्रस्ताव विकास योजना में दिये जाने चाहिये।

3.3 नगर परिभ्रमण संरचना

डबरा नगर तहसील मुख्यालय है। नगर में मुख्यतः राजमार्ग एवं आंतरिक मार्गों के विकास पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। नगर में समस्त प्रकार के वाहनों के लिये अन्य नगरों के ही समान एक ही मार्ग प्रयुक्त होता है । अतः यहां का मार्ग यातायात मिश्रित वर्ग का है। नगर के अंदर प्रायः सभी मार्ग संकीर्ण है। अतिक्रमण तथा मार्गाधिकार में फुटपाथ दुकानें, चलित दुकानें, वाहन विराम तथा माल लदान–उतार गतिविधियों के संचालित होने के कारण मार्गो की संकीर्णता में वृद्धि होकर यातायात में अवरोध होता है ।

डबरा : वर्तमान मार्गो की चौड़ाई

3–सा–2

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान चौडाई (मीटर में)
1.	2.	3.
1.	झांसी मार्ग से ठाकुर बाल मंदिर शुगरमिल गेट तक	18.0
2.	ओवर ब्रिज के नीचे से रेल्वे लाइन तक दोनों ओर	9.0
3.	स्टेशन से कमल टाकीज तक	15.0
4.	सराफाबाजार से स्टेशन मार्ग	7.5
5.	सराफा	10.80
6.	जेल मार्ग	10.0
7.	अग्रसेन चौक से ठाकुर बाबा मार्ग	12.0
8.	गल्ला मण्डी मार्ग	8.40
9.	रामगढ मार्ग	10.10
10	जय स्तम्भ चौक से स्टेडियम	15.0
11	बस स्टेण्ड से पार्क तक	12.0
12	बस स्टेण्ड से स्टेडियम तक	12.0
13	तहसील मार्ग	8.0
14	झांसी रोड से तहसील के अंदर का मार्ग	15.0
15	नगर पालिका रोड	15.0
16	बुजुर्ग रोड	9.0
17	जेल मार्ग	12.0
18	चुंगी से जेल रोड	12.0

3.3.1 यातायात उदित केन्द्र

डबरा नगर, प्रमुख नगरों से रेलमार्ग तथा सडक मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है। इसलिये यात्री एवं वाहन यातायात के लिये बस स्टेण्ड, रेल्वे स्टेशन, सब्जी मण्डी तथा नगर का प्रमुखतः बाजार क्षेत्र आदि गतिविधियों के ऐसे महत्वपूर्ण केन्द्र है, जहां से यातायात प्रवाह सतत् जारी रहता है। नगर में यातयात एवं परिवहन व्यवस्था मिश्रित है। अतः मार्गों पर मिश्रित यातायात प्रवाह देखने को मिलता है । नगर में निम्न मुख्य कार्यकलाप क्षेत्रों से अधिकांश यातायात उदित होता है ।

1. प्रमुख बाजार क्षेत्र
2. सब्जी मण्डी क्षेत्र
3. कृषि उपज मण्डी क्षेत्र
4. शैक्षणिक संस्थायें
5. कार्यालय परिसर
6. बस स्टेण्ड
7. रेल्वे स्टेशन

3.3.2 यातायात अवसान केन्द्र

(अ) बस स्थानक

वर्तमान में म.प्र. राज्य परिवहन का क्षेत्रीय बसों का बस स्थानक लगभग नगर के मध्य ग्वालियर–झांसी रोड पर लगभग 1.0 हेक्टेयर भूमि पर स्थित है। बस स्थानक भवन पुराना है एवं आवश्यकता की पूर्ति नहीं करता तथा बरसात में वर्षा का जल भर जाता है। उक्त बस स्थानक के ही निकट निजी टेक्सियां अवसान करती है। अतः वर्तमान एवं भावी अनुमानित आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये संयुक्त बस स्टेण्ड परिसर के विकास की आवश्यकता है।

वर्तमान बस स्थानक परिसर में ही पहले से ही बस डिपो स्थित है। संयुक्त रूप से बस स्टेण्ड एवं बस डिपों को विकसित किया जा सकता है।

(ब) ट्रक स्थानक एवं यातायात नगर

नगर में वर्तमान में यातायात नगर अथवा ट्रक अवसान स्थल नहीं है। माल लादने तथा उतारने का कार्य मार्ग पर ही होता है, जो यातायात में बाधा उत्पन्न करता है। सामान्यतः नगर में ट्रक, बस स्टेण्ड के सामने ग्वालियर–झांसी रोड एवं डबरा–भितरवार मार्ग पर अवसान होते है। अतः नगर में यातायात नगर एवं ट्रक अवसान स्थल की अत्यंत आवश्यकता है। इस हेतु विकास योजना में प्रस्ताव रखा जाना आवश्यक है।

(स) रेल्वे स्टेशन एवं माल गोदाम

नगर में ब्रॉडगेज रेल्वे लाइन हेतु विद्यमान स्टेशन उपलब्ध है। वर्तमान परिस्थितियों में विशेषकर यात्रियों की सेवाएं तथा सुविधाएं जैसे– विश्राम कक्ष, शौचालय आदि हेतु सेवाएं उपलब्ध कराने के लिये एवं स्टेशन परिसर में वाहन विराम हेतु भी उपयुक्त व्यवस्था की आवश्यकता है।

(द) माल यार्ड

नगर वर्तमान में ब्रॉडगेज रेल्वे लाइन का स्टेशन में ही यह सुविधा है। भविष्य में रेल्वे यार्ड को विकसित करना आवश्यक हो गया है।

(इ) हवाई पट्टी

वर्तमान में नगर में विमानतल नहीं है। विमानतल हेतु ग्वालियर नगर पर निर्भर रहना पड़ता है । अतः भविष्य में नगर के लिये हवाई पट्‌टी का प्रावधान किया जाना चाहिये ।

3.3.3 परिवहन के साधन

नगर में यातायात के साधन मिले–जुले स्वरूप के हैं। देश तथा प्रदेश के अन्य नगरों की भांति नगर के मुख्य मार्गों पर धीमी गति तथा तीव्र गति के वाहन चलते हैं। यात्री यातयात के मुख्य साधन रिक्शा है तथा आटो रिक्शा अत्यंत सीमित क्षेत्र में तथा कम हैं। इसके अतिरिक्त स्कूटर, मोटर साइकिल, कार, जीप तथा साइकिल आज के भौतिक युग में आम आदमी के वाहन बन गये हैं । माल की ढुलाई बैलगाडी, हाथठेला तथा ट्रक

के माध्यम से होती है। नगर में तीव्र गति के वाहनों की संख्या निरंतर बढ़ रही है। वर्ष 1999 से 2003 में धीमी गति वाहनों के उपलब्ध आंकड़े सारणी 3–सा–3 में दिये गये हैं।

डबरा : धीमी गति वाहन

3–सा–3

वर्ष	तांगा	बैलगाडी	हाथठेला	रिक्शा	योग
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1999	17	7	310	150	484
2000	16	5	320	186	527
2001	10	6	332	189	537
2002	10	—	350	186	546
2003	7	—	327	191	525

स्त्रोत : नगर पालिका परिषद, डबरा.

3.4 यातायात समस्यायें

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

3.4.1 यातायात संकुलता

नगर के मध्यवर्ती क्षेत्रों पर यातायात के दृष्टिकोण से सबसे अधिक संकुलता परिलक्षित होती है । फुटपाथ एवं चल–खेरची दुकानों ने मार्गाधिकार को कम कर दिया है। वाहन विराम स्थल की कमी भी मार्गों की संकुलता का प्रमुख कारण है। अतः यातायात व्यवस्था एवं नियंत्रण में सुधार लाया जाना नितांत आवश्यक है । नगर के कुछ सघन एवं संकुल क्षेत्रों में पहुंच दुष्कर है। अतः ऐसे क्षेत्रों हेतु सुगम पहुंच मार्गों की आवश्यकता है।

3.4.2 दुर्घटना स्थल

सामान्यतः नगर में वाहन यातायात बहुलता बस स्टेण्ड, तहसील कार्यालय, नगर पालिका रोड, रेल्वे स्टेशन आदि क्षेत्रों में रहती है। अपितु शैक्षणिक संस्थाओं व कार्यालयों के समय पर इनके आसपास के मार्गों में यातायात का दबाव रहता है। नगर स्थित कुछ मार्गों की क्षमता उपलब्ध यातायात की मात्रा से कम होने के कारण भी समस्यायें उत्पन्न होती हैं। सम्पूर्ण नगर में तथा विशेषकर बाजार क्षेत्रों में पशु स्वतंत्र होकर यातायात में बाधा उत्पन्न करते हैं। नगर के कुछ वर्तमान मार्गों की चौड़ाई भी कम है।

3.4.3 असुविधाजनक मार्ग संगम

नगर में यातायात की दृष्टि से असुविधाजनक तिराहे विद्यमान है, इसके कारण यातायात में असुविधा एवं दुर्घटनों की संभावनायें बनी रहती है। चौराहों पर उचित खुली भूमि का आभाव, अंधे मोड़, अतिक्रमण इत्यादि असुविधाजनक मार्ग संगमों का कारण है ।

नगर के निम्न मुख्य चौराहों एवं तिराहों को सुगम यातायात हेतु विकसित किया जाना आवश्यक है–

1. झांसी रोड तिराहा 2. बस स्टेण्ड तिराहा 3. अस्पताल तिराहा 4. चीनोर रोड चौराहा

3.4.4 वाहन विराम स्थल

किसी भी नगर में यातायात उदित एवं अवसान केन्द्रों के निकट वाहन विराम स्थल होना आवश्यक है। परन्तु नगर में वाणिज्यिक स्थलों के आसपास भी वाहन विराम स्थलों का अभाव है, जिसके परिणाम स्वरूप मार्गों के किनारे तथा यत्र–तत्र वाहन विराम होकर सुगम यातायात में बाधा उत्पन्न करते हैं तथा मार्गों की वास्तविक यातायात वाहन क्षमता प्रभावित होती है।

नगर में निम्नलिखित स्थलों पर जन सामान्य मुख्यतः वाहन विराम करते हैं :–

1. रेल्वे स्टेशन 2. बस स्टेण्ड क्षेत्र 3. तहसील कार्यालय 4. नगर पालिका मार्ग 5. मुख्य चिकित्सालय 6. वाणिज्यिक क्षेत्र आदि ।

उपरोक्त स्थल नगर के मुख्य कार्य केन्द्रों के निकट स्थित है, जहां वाहन विराम स्थल का अभाव है । उपरोक्त स्थानों को नियोजित वाहन विराम हेतु सक्षम बनाने के लिये गतिविधि केन्द्रों के आसपास एवं अन्य स्थानों पर भी वाहन विराम हेतु प्रावधान किया जाना नितांत आवश्यक है।

3.5 नगरीय अधोसंरचना

3.5.1 जल प्रदाय

डबरा नगर के दक्षिण दिशा में नगर से लगभग 5 किलोमीटर की दूरी पर सिंध नदी पश्चिम से पूर्व की ओर बहती है। इसी नदी से 2 लाख गैलन जल नगर को प्रदाय किया जाता है, इसके अतिरिक्त अन्य योजना से 1.5 गैलन जलापूर्ति की जाती है। नगर में 27 ट्यूब वेल्स एवं 357 सार्वजनिक हेण्डपम्प लगे हुये हैं, जो नगर में जलापूर्ति का कार्य कर कर रहे हैं।

3.5.2 जलमल निकास

नगर में भूमिगत जल–मल निकासी व्यवस्था का अभाव है, जिससे नगर के काफी क्षेत्रों में जल–मल निकासी की समस्या रहती है। नगर का दूषित जल खुली नालियों द्वारा नगर से गुजरने वाले प्रमुख नाले में प्रवाहित होता है । नई विकसित कालोनियों में कई स्थानों पर सेप्टिक टैंक का पानी भूमिगत जल से मिलकर जल को दूषित कर देता है। पुराने नगरीय क्षेत्र में देशी पद्धति के ही शौचालय हैं। यहां माल परिवहन का प्रमुख साधन हाथ ठेला गाड़ी एवं मोटर गाड़ी ही है। अतः नगर की कालोनियों में पर्यावरण एवं शुद्ध वातावरण हेतु आवश्यक है कि नगर हेतु एक वृहद जल–मल निकासी योजना तैयार की जाये, जो वर्तमान तथा भावी आवश्यकताओं को पूर्ण कर सके।

3.5.3 वर्षा जल निकास

नगर की अधिकांश भूमि समतल है, किन्तु नालियों की कमी एवं उनके रख–रखाव की ओर पर्याप्त ध्यान न दिये जाने के कारण जल निकासी की व्यवस्था संतोषजनक नहीं है। नगर के नालों का ढाल उत्तर से दक्षिण की ओर तथा पश्चिम से पूर्व की ओर है, जो आगे जाकर सिन्ध नदी में मिल जाते हैं। वर्षा जल का अधिकांश भाग प्रमुख नालों से होकर सिन्ध नदी में प्रवाहित होता है। नगर में जल निकास हेतु नालियों की पर्याप्त व्यवस्था की आवश्यकता है।

3.5.4 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ट्रेचिंग ग्राउण्ड का अभाव है, जिसके कारण नगर के ठोस–अवशिष्ट का उपयुक्त उपचार एवं निराकरण नही हो पाता है। अतः विकास योजना में इस हेतु उपयुक्त प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

3.5.5 विद्युत व्यवस्था

नगर को विद्युत प्रदाय म.प्र. विद्युत मंडल द्वारा उपकेन्द्रों के माध्यम से की जाती है।

3.6 वर्तमान सेवा सुविधायें

(क) डाक व तारघर

नगर में एक डाकघर व एक तारघर कार्यरत है। नगर में स्वचलित दूरभाष केन्द्र भी कार्यरत है, जो नगर स्तर की वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति करता है।

(ख) पुलिस थाना

वर्तमान में नगर में नगर स्तर पर पुलिस थाना कार्यरत है।

(ग) अग्निशमन केन्द्र

नगर पालिका परिषद द्वारा नियंत्रित नगर के अग्निशमन केन्द्र में एक मात्र अग्निशमन वाहन है, जो अपर्याप्त है।

3.6.3 दुग्ध डेयरी

नगर में छोटी डेयरियां यत्र–तत्र फैली हुई हैं। पालतू पशु भी नगर में यत्र–तत्र विचरण करते हैं जो पर्यावरण एवं सुगम यातायात के लिये समस्याजनक हैं। इस हेतु विकास योजना में उपयुक्त प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

डबरा : वर्तमान सेवा–सुविधाये

3–सा–4

क्रमांक	सेवा सुविधाएं	उपलब्ध संख्या	सेवा क्षेत्र
1.	2.	3.	4.
(अ)	स्वास्थ्य		
1.	सामान्य चिकित्सालय	1	क्षेत्र / नगर
2.	औषधालय / नर्सिंग होम	2	क्षेत्र / नगर

1.	2.	3.	4.
(ब)	शिक्षा		
1.	पूर्व प्राथमिक /प्राथमिक शालाये	8	क्षेत्र/नगर
2.	माध्यमिक शालायें	6	क्षेत्र/नगर
3.	उच्चतर माध्यमिक शालायें	2	क्षेत्र/नगर
4.	उपाधि महाविद्यालय	1	क्षेत्र/नगर
5.	तकनीकी संस्था	1	क्षेत्र/नगर
(स)	सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
1.	नगर सभा भवन	1	नगर
2.	पुस्तकालय एवं वाचनालय	2	नगर
(द)	आमोद–प्रमोद		
1.	उद्यान	1	नगर
2.	खेल का मैदान	1	नगर
(इ)	अन्य सुविधाये		
1.	डाकघर/उपडाक घर/तारघर	1	नगर
2.	दूरभाष कार्यालय	1	नगर
3.	विद्युत उप केन्द्र	1	नगर
4.	पुलिस थाना	1	नगर
5.	अग्निशमन केन्द्र	1	नगर

⌘⌘⌘

अध्याय- 4
भावी आवश्यकतायें एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

विकास योजना का उद्‌देश्य क्रमबद्ध रूप से नगर का नियोजित विकास करना है। विकास योजना तैयार करने के लिये नगर की वर्तमान समस्याओं एवं आवश्यकताओं, सेवा–सुविधाओं में कमी तथा भविष्य की आवश्यकताओं का आकलन अत्यंत आवश्यक होता है। विकास योजना तैयार करते समय नगर की कार्य निष्पादन की क्षमता हेतु सघन एवं व्यवस्थित विकास विभिन्न कार्यकलापों में परस्पर सह–संबंध नगर के अनियंत्रित ढंग से विकास को रोकना एवं नगर को सुंदरता प्रदान करना आदि बातों का ध्यान रखा गया है। मूलतः नगर की आवश्यकताओं का आंकलन निम्न बिन्दुओं के आधार पर किया गया है –

1. जनसंख्या तथा नगर की विभिन्न भावी आवश्यकताओं का आंकलन।
2. आर्थिक गतिविधियों के संचालन हेतु आवश्यक अधोसंरचना ।
3. उद्योग एवं अन्य कार्य केन्द्रों के लिये भूमि की आवश्यकता ।
4. सार्वजनिक–सेवा सुविधाओं का पूर्वानुमान ।
5. यात्री एवं माल यातायात के लिये उपयुक्त परिवहन तंत्र एवं अवसान केन्द्र ।

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर को मूलरूप में निम्नलिखित प्रमुख कार्यकलापों के आधार पर विकसित किया जाना प्रस्तावित है –

(अ) वाणिज्यिक / व्यापारिक केन्द्र सह–संग्रहण एवं वितरण केन्द्र ।
(ब) कृषि आधारित एवं सामान्य औद्योगिक केन्द्र ।
(स) क्षेत्रीय रेल एवं माल यातायात केन्द्र ।
(द) तहसील स्तरीय प्रशासनिक केन्द्र ।

4.2 योजना उद्‌देश्य एवं लक्ष्य

डबरा विकास योजना बनाते समय निम्न उद्‌देश्यों एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया है –

1. भूमि का समुचित एवं उपयुक्त सक्षम उपयोग ।
2. वर्तमान अच्छे आवासीय क्षेत्रों को अतिक्रमण एवं अवांछित भूमि उपयोग से मुक्त रखते हुये संरक्षित करना ।
3. गंदी बस्ती एवं झुग्गी–झोपड़ी क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन करना ।
4. नागरिकों एवं माल के सुरक्षित एवं शीघ्र आवागमन हेतु नगर के लिये सुगम मितव्ययी परिवहन तंत्र व्यवस्था ।
5. असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का स्थानान्तरण तथा रिक्त भूमि का विकास ।
6. प्राकृतिक स्थलों का भू–दृष्यीकरण एवं विकास ।
7. निरंतर बढ़ती वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु भूमि का प्रावधान ।

8. औद्योगिक उपयोग हेतु भूमि का प्रावधान करना ।
9. जलप्रदाय, जलमल निकास, शैक्षणिक, स्वास्थ्य आदि मूलभूत सेवा–सुविधाओं का प्रावधान ।

4.3 योजना कालावधि

नगर विकास एक सतत् प्रक्रिया है। फिर भी विकास योजना बनाने के लिये एक विशेष समयावधि निर्धारित करना आवश्यक है ताकि समयावधि के निर्धारण से इस अवधि के लिये विभिन्न आवश्यकताओं का अनुमान लगाने में सुगमता रहती है। डबरा नगर के लिये योजना काल वर्ष 2021 तक लिया गया है। इस विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव केवल विकास योजना की अवधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते, क्योंकि नगर के कार्यकलाप योजनाकाल के उपरांत भी सतत् जारी रहते हैं। इसके अतिरिक्त अनेक अन्य पहलू जैसे नगरीय अधोसंरचना, सार्वजनिक सुविधाओं, आमोद–प्रमोद आदि के संबंध में योजना अवधि के उपरांत के लिये भी विचार करना आवश्यक है । स्पष्ट है कि इस विकास योजना के प्रस्ताव योजना कालावधि के उपरांत भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण अथवा विकास योजना के संतृप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे।

4.4 भावी जनसंख्या

नगर की भावी आवश्यकताओं का निर्धारण मुख्यतः भावी अनुमानित जनसंख्या के आधार पर किया जाता है । नगर की जनसंख्या अनुमानित करने में विभिन्न घटक जैसे नगर की जनसंख्या वृद्धि दर, आर्थिक रूप रेखा एवं शासन की औद्योगिक नीति आदि को विशेष महत्व दिया जाना आवश्यक है । डबरा नगर की जनसंख्या का अनुमान उपरोक्त बिन्दुओ को ध्यान में रखते हुये किया गया है । विगत पांच दशकों में जनसंख्या की दशक वृद्धि दर लगभग 57 प्रतिशत रही है। लेकिन गत दशक की वृद्धि दर सबसे कम 21.13 प्रतिशत रही है। शहर की विशिष्ट स्थिति के आधार पर वर्ष 2011 की जनसंख्या 1.20 लाख एवं वर्ष 2021 की जनसंख्या 1.60 लाख अनुमानित करते हुये विकास योजना के प्रस्ताव तैयार किये गये है।

4.4.1 अनुमानित व्यवसायिक संरचना

जनगणना 2001 के अनुसार नगर में 10,477 श्रमिकों में 22.13 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र, 31.84 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र, तथा 46.03 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र अंतर्गत कार्यरत पाये गये । नगर के भावी कार्य कलाप एवं नगर के स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुये अनुमानित है कि वर्ष 2021 में 41,666 का 22.13 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र, 31.84 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र, तथा 46.03 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र में कार्यरत होंगे ।

4.5 योजना अवधारणा

नगर का नैसर्गिक आकार नदी, नाले, पहाड़ एवं वृद्धि नगर के मध्य से गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्गों पर निर्भर करती है। डबरा नगर का वर्तमान आकार मुख्यतः केवल क्षेत्रीय मार्गों– ग्वालियर, झांसी तथा भितरवार मार्ग के किनारे–किनारे है । नगर का विकास तथा मुख्य गतिविधियां भी इन्हीं क्षेत्रीय मार्गो के आसपास स्थित है तथा नगर का केन्द्र बिन्दु नगर पालिका के पास तिराहा क्षेत्र है । नगर का भौतिक विकास प्राकृतिक एवं मानव

निर्मित बाधाओं से प्रभावित होता है । नगर का मुख्य विकास ग्वालियर–झांसी मार्ग के किनारे–किनारे हुआ है।

वर्तमान में मुख्य बाजार भितरवार रोड, तहसील तिराहा, सब्जी बाजार नगर स्तरीय कार्य कलापों का केन्द्र है । नगर का आकार एवं विकास एकल नगर केन्द्र के रूप में है, जिसे वर्ष 2021 की अनुमानित जनसंख्या 1.60 लाख वाले डबरा नगर के लिये यथावत रखा गया है । मिश्रित भू–उपयोग के वर्तमान स्वरूप को भी विकास योजना में यथावत रखा जाना है । यात्रियों की सुविधा हेतु वर्तमान बस स्थानक को संयुक्त बस स्थानक बनाना तथा भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये संयुक्त बस स्थानक ग्वालियर–झांसी मार्ग पर प्रस्तावित किया गया है ।

4.6 निवेश क्षेत्र इकाईयां

विकास योजना का स्वरूप स्वसक्षम एवं आत्म निर्भर निवेश इकाईयों के रूप में रखा गया है। निवेश ईकाई की सीमा निर्धारण करते समय जनसंख्या, क्षेत्रफल, वर्तमान सुविधायें, प्राकृतिक तथा मानव निर्मित सीमाओं को ध्यान में रखा गया है । प्रस्तावित निवेश क्षेत्र इकाईयों को प्रमुख वाणिज्यिक केन्द्र, यातायात एवं सेवा केन्द्रों से जोड़ा गया है। सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र को दो निवेश क्षेत्र इकाईयों में विभक्त किया गया है।

ग्वालियर–झांसी मार्ग को निवेश इकाई सीमा माना गया है। इस मार्ग से निवेश क्षेत्र सीमा तक का उत्तर–पश्चिमी भाग जो भितरवार रोड तक का है, निवेश ईकाई क्रमांक–1 तथा भितरवार मार्ग से दतिया पश्चिम निवेश सीमा तक का भाग निवेश इकाई एक क्रमांक–2 के अंर्तगत लिया गया है ।

डबरा : निवेश ईकाईवार भूमि विभाजन

4–सा–1

(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)

निवेश क्षेत्र ईकाई क्रमांक	वर्तमान	विकसित क्षेत्र अतिरिक्त प्रस्तावित	योग (2+3)	वृद्धि एवं अन्य भूमि	निवेश ईकाई का कुल क्षेत्र
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	245.00	235.00	480.00	3778.00	4258.00
2.	335.00	305.00	640.00	4005.71	4645.71
योग –	580.00	540.00	1120.00	7783.71	8903.71

4.6.1 निवेश इकाईवार भूमि उपयोग विवरण

सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र को दो निवेश इकाईयों में विभक्त कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये है, जिसमें प्रत्येक निवेश इकाई की वर्तमान परिस्थिति अन्य निवेश इकाई से सह–संबंध तथा वहां के वर्तमान भूमि उपयोग आदि को ध्यान में रखा गया है । निवेश इकाईवार वर्तमान एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग का वर्गीकरण सारणी 4–सा–2 में दर्शाया गया है ।

डबरा : निवेश इकाईवार भू-उपयोग वितरण (विकसित क्षेत्र)

4-सा-2

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें	आमोद प्रमोद	यातायात एवं परिवहन	योग
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	250.00	35	70.00	30.00	20.00	25.00	60.00	490.00
2	280.00	45	60.00	55.00	15.00	55.00	120.00	630.00
योग–	530.00	80	130.00	85.00	35.00	80.00	180.00	1120.00

4.7 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

विकास योजना प्रस्तावों को अधिदर्शित करने में देश के अन्य नगरों की तरह मिश्रित भूमि उपयोग संस्कृति को डबरा नगर हेतु भी यथा अपनाया गया है ताकि नगर में वर्तमान भूमि उपयोग को कम से कम परिवर्तित करना पड़े अपितु असंगत भूमि उपयोगों को अन्यत्र हस्तांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है । प्रस्तावित भूमि उपयोगों को विकास योजना के उद्देश्यों व अवधारणा को ध्यान में रख कर निर्धारित किया गया है, प्रस्तावित भूमि उपयोग के मुख्य बिन्दु कार्य केन्द्रों से सम्बद्धता, वर्तमान विकसित क्षेत्र का प्रस्तावित विकास के साथ समन्वय तथा कार्य केन्द्रों का विकेन्द्रीकरण है । नगर विकास में आने वाले अवरोधों को भी ध्यान में रखा गया है । इसके अतिरिक्त नगर की भावी सामाजिक, आर्थिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों को भी ध्यान में रखा गया है ।

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन - 2021

विकास योजना के उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को दृष्टिगत रखते हुये भूमि के सक्षम उपयोग हेतु विकास योजना तैयार की गई है । वर्तमान में नगर में 579.40 हेक्टेयर भूमि 6.40 हेक्टेयर भूमि प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकसित है । विभिन्न भू–उपयोगो के अंतर्गत भूमि की कमी तथा भविष्य की गतिविधियों हेतु आवश्यकता के आधार पर नगरीय क्षेत्र में भावी जनसंख्या को समाहित करने के लिये 7.00 हेक्टेयर भूमि प्रति हजार जनसंख्या की दर से 1120 हेक्टेयर भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है । वर्तमान भू–उपयोग अनुसार नगर की सकल घनता 155 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है, जो नगर के विकास के स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुये उचित है। प्रस्तावित भूमि उपयोग का विवरण सारिणी 4–सा–3 में दर्शाया गया है।

डबरा : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन -2021

4-सा-3

क्र.	भूमि उपयोग प्रकार	वर्तमान - 2008			प्रस्तावित - 2021		
		क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	आवासीय	301.90	52.10	3.30	530.00	47.30	3.30
2.	वाणिज्यिक	30.00	5.20	0.30	80.00	7.10	0.50
3.	औद्योगिक	92.90	16.00	1.00	130.00	11.60	0.80
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	31.80	5.50	0.40	85.00	7.60	0.60
5.	सार्वजनिक एवं उपयोगिता एवं सेवाऐं	14.60	2.50	0.20	35.00	3.10	0.20
6.	आमोद–प्रमोद	5.60	1.00	0.10	80.00	7.20	0.50
7.	यातायात एवं परिवहन	102.60	17.70	1.10	180.00	16.10	1.10
	योग –	**579.40**	**100.00**	**6.40**	**1120.00**	**100.00**	**7.00**

4.8.2 आवासीय उपयोग

विकास योजना में नये आवासीय क्षेत्रों को प्रस्तावित करते समय यह प्रयास किया गया है कि क्षेत्र में सार्वजनिक सेवा–सुविधाओं का प्रावधान कार्य केन्द्रों से निकटता, प्रदूषण मुक्त वातावरण तथा सामाजिक गतिविधियों में सामंजस्यता प्राप्त हो सके । वर्तमान व प्रस्तावित जनसंख्या के आधार पर कुल 530.0 हेक्टेयर का क्षेत्र, जिसमें वर्तमान विकसित क्षेत्र 301.90 हेक्टेयर शामिल है, आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है जो कि कुल विकसित क्षेत्र का 47.30 प्रतिशत है । यह 3.30 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर की आवासीय घनता दर्शाता है, जबकि नगर की वर्तमान आवासीय घनता 155 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है। इसी प्रकार वर्तमान भूमि उपयोग दर 3.30 प्रति 1000 जनसंख्या के विरूद्ध विकास योजना में आवासीय उपयोग हेतु 3.30 हेक्टेयर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से प्रस्ताव उपदर्शित किये गये हैं । 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 है।

4.8.3 अनुमानित आवास आवश्यकता

नगर में वर्तमान 368 आवासीय इकाईयों की कमी पाई गई है । गंदी बस्ती झुग्गी–झोपड़ी एवं एक प्रतिशत निकृष्ट वर्तमान आवासों के पुनर्निर्माण को शामिल करते हुये 3378 आवासीय इकाईयों की कमी पायी गई है । योजनाकाल के अंत में वर्तमान कमी को मिलाकर औसत परिवार आकार 5.0 व्यक्ति मानते हुये 16668 आवासों की आवश्यकता आंकी गई है । विस्तृत विवरण सारणी 4–सा–4 में दर्शित है ।

डबरा : अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता

4–सा–4

क्रमांक	विवरण	वर्ष		
		2001	2011	2021
1.	2.	3.	4.	5.
1.	जनसंख्या (लाखों में)	0.69	0.95	1.25
2.	अतिरिक्त जनसंख्या	–	0.26	0.30
3.	परिवार का औसत आकार	5.40	5.25	5.00
4.	अतिरिक्त परिवार	–	4952	6000
5.	2011 में 85 प्रतिशत तथा 2021 में 90 प्रतिशत की दर से आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	–	4209	5400
6.	2001 की कमी सहित आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	3378	7587	12987
7.	वर्तमान आवासों का एक प्रति वर्ष की दर से पुनर्स्थापन	–	751	3680
	योग –	(+) 3378	(+)8338	(+)16667

उपरोक्त में अनुमानित आवासों की आवश्यकता में समाज के सभी आय वर्ग के परिवार शामिल हैं । आय वर्गों में विभाजन के संबंध में वर्गीकरण अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग, निम्न आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग तथा उच्च आय वर्ग हेतु क्रमशः 40 प्रतिशत, 30 प्रतिशत, 25 प्रतिशत एवं 5 प्रतिशत मानकर किया गया है।

4.8.4 वाणिज्यिक

इस उपयोग के अंतर्गत कुल 80.00 हेक्टेयर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गयी है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 7.10 प्रतिशत है । उक्त में वर्तमान 30.00 हेक्टेयर क्षेत्र भी शामिल है ।

1. कृषि उपज मण्डी

वर्तमान कृषि उपज मण्डी एवं संलग्न गोदामों को उनके वर्तमान स्थल से स्थानांतरित कर चीनोर रोड एवं भितरवार रोड के मध्य की भूमि पर प्रस्तावित की गयी है।

2. थोक सब्जी एवं फुटकर सब्जी बाजार

थोक सब्जी बाजार एवं फुटकर सब्जी बाजार रेल्वे पुल के किनारे पर लगता है । विकास योजना में थोक सब्जी बाजार के लिये कृषि उपज मण्डी के समीप भूमि प्रस्तावित की गई है।

3. भवन निर्माण सामग्री एवं माल गोदाम

वर्तमान में भवन निर्माण सामग्री विक्रय हेतु कोई अलग से बाजार नगर में नहीं है । यह सामग्री यत्र–तत्र स्थित दुकानों एवं गोदामों से विक्रय की जाती है, जो यातायात में अवरोध उत्पन्न करती है । अतः विकास योजना में इस गतिविधि हेतु भूमि प्रस्तावित की जानी है। भितरवार रोड पर गोदामों हेतु पर्याप्त व्यवस्था की गई है।

4. यातायात नगर

वर्तमान में नगर में यातायात नगर नही है अतः संबंधित गतिविधियों को नगर में यत्र–तत्र मुख्य मार्गों पर दुकानों पर संचालित होती है। नगर में यातायात नगर संबंधी गतिविधियों कर्मशाला भवन, अग्रेषण अभिकरण हेतु विकास योजना में झांसी रोड पर भूमि प्रस्तावित की गई है।

5. तेल एवं पेट्रोल डिपो

वर्तमान में ज्वलनशील पदार्थों के संग्रहण हेतु नगर में कोई व्यवस्था नहीं है। अतः भविष्य में आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र से उपयुक्त दूरी पर कृषि भूमि में ऐसी गतिविधियों के भंडारण हेतु डिपो स्थापित किये जा सकते हैं। इनके स्थल का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा। इसी प्रकार पेट्रोलियम गैस भण्डारण केन्द्र भी कृषि क्षेत्र में सक्षम अधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त कर स्थापित किये जा सकते हैं।

4.8.5 औद्योगिक

नगर की औद्योगिक संभावनाओं को ध्यान में रखते हुये झांसी मार्ग पर निवेश क्षेत्र ईकाई क्रमांक–1 में 130.00 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक परिक्षेत्र के रूप में प्रस्तावित की गई है।

वर्तमान में कार्यरत ग्वालियर शुगर कम्पनी लिमिटेड के शक्कर कारखाने के अतिरिक्त अर्ध नगरीय औद्योगिक प्रक्षेत्र में मुख्यतः कृषि उपज पर आधारित चावल, पोहा एवं तेल मिल स्थापित है । यह उद्योग नगर में यत्र–तत्र बिखरे हुये हैं। अतः नवीन औद्योगिक क्षेत्र के लिये भूमि आरक्षित की गई है। इस क्षेत्र में सभी प्रकार के गैर प्रदूषण कारी लघु व मध्यम उद्योगों की स्थापना की जा सकेगी । असंगत औद्योगिक इकाईयां भी इसी प्रक्षेत्र में स्थानांतरित की जावेगी ।

घरेलू एवं सेवा उद्योग

घरेलू एवं सेवा उद्योगों से नगरवासियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति होती है। ऐसी औद्योगिक इकाईयों को नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों एवं आवासीय क्षेत्रों में सुगम यातायात एवं आवागमन की सुविधा प्राप्त होना आवश्यक है। इन उद्योगों को व्यवसायिक क्षेत्रों में बहुमंजिले भवनों में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से स्थापित किया जा सकता है।

4.8.6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक तथा सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवा-सुविधायें

इस भूमि उपयोग के अंतर्गत प्रशासनिक कार्यालय, शैक्षणिक संस्थायें, सामाजिक, सांस्कृतिक संस्थायें एवं जन सेवा सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में नगर स्तरीय सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक गतिविधियों हेतु भूमि का प्रावधान किया गया है । स्थानीय आवश्यकता की पूर्ति हेतु निवेश इकाई स्तर पर, वृत्त खण्ड स्तर पर भी सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक तथा सेवा–सुविधाओं का प्रावधान किया गया है । जलप्रदाय एवं भूमिगत जल–मल निकासी हेतु अतिरिक्त भूमि का प्रावधान नहीं रखा गया है, क्योंकि इनका क्षेत्र नगर परिभ्रमण संरचना में ही सम्मिलित रहता है। सार्वजनिक एवं अर्द्धसावर्जनिक उपयोग के अंतर्गत कुल 85.00 हेक्टेयर भूमि उपदर्शित की गयी है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 7.6 प्रतिशत है। इसके साथ ही सार्वजनिक सेवा–सुविधाओं हेतु 35.00 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। सभी प्रशासनिक कार्यालयों एवं अर्द्ध शासकीय एवं शासकीय विकास कार्यालयों/संस्थाओं को एक ही परिसर में स्थापित करना प्रस्तावित है।

4.8.7 आमोद-प्रमोद

विकास योजना में आमोद–प्रमोद के अंतर्गत कुल 80.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 7.20 प्रतिशत आता है, नगर उद्यानों, खेल का मैदान एवं खुले पिकनिक स्थल इत्यादि के विभिन्न स्तरों के प्रस्ताव विकास योजना में उपदर्शित हैं । निवेश क्षेत्र में प्रवाहित होने वाले नालों की सीमा से 15 मीटर एवं नदी की सीमा से 30 मीटर तक का क्षेत्र वृक्षारोपण हेतु प्रस्तावित किया गया है।

4.8.8 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अंतर्गत कुल 180.00 हेक्टेयर भूमि, विकास योजना में प्रस्तावित की गयी है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 16.10 प्रतिशत आता है। इसके अंतर्गत निजी बस स्थानक सह टेक्सी अवसान केन्द्र आदि को प्रस्तावित किया जाना है ।

4.9 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना

नगर में स्थित कई गतिविधियों को उनके आसपास के भूमि उपयोग से सामंजस्यता न रखने के कारण तथा नियोजन व पर्यावरण संबंधी समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुये असंगत भूमि उपयोग की श्रेणियों में शामिल किया गया है। इसी तरह कुछ गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर आवश्यक क्षमता के अनुकूल न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग की श्रेणी में रखा गया है । अतः इन गतिविधियों के संबंध में अध्याय–दो में किये गये अध्ययन अनुरूप तत्काल उपयुक्त स्थान पर स्थानांतरित करना प्रस्तावित है । अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का तत्काल स्थानान्तरण आवश्यक नहीं होगा, किन्तु इन्हें वर्तमान स्थल पर वर्तमान परिस्थितियों के रहते क्षमता बढ़ाने अथवा विस्तार की अनुमति नहीं दी जायेगी। किन्तु भविष्य में भूमि उपलब्धता एवं विस्तार अनुसार स्थानान्तरित किया जायेगा। किन्तु ऐसी असंगत एवं अकार्यक्षम गतिविधियो को म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के प्रावधानान्तर्गत युक्तियुक्त समयावधि दी जावेगी ।

डबरा : भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

4-सा-5

क्र.	भूमि उपयोग	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1.	2.	3.	4.
(अ)	असंगत भूमि उपयोग		
1.	दाल एवं तेल मिल	नये प्रस्तावित क्षेत्र में	वाणिज्यिक
2.	फल बाजार	नये प्रस्तावित क्षेत्र में	मार्ग चौड़ीकरण
3.	फुटकर सब्जी बाजार	नये प्रस्तावित क्षेत्र में	मार्ग चौड़ीकरण
4.	तहसील कार्यालय	ग्वालियर–झांसी मार्ग पर	वाणिज्यिक
5.	घास बाजार	भितरवार मार्ग	यातायात एवं परिवहन
6.	पोहा मिल	ग्वालियर–झांसी मार्ग पर	आवासीय
(ब)	अकार्यक्षम भूमि उपयोग		
1.	बस स्टेण्ड (निजी)	नये प्रस्तावित क्षेत्र में	मार्ग चौडीकरण
2.	नगर पालिका भवन	नये प्रस्तावित क्षेत्र में	वाणिज्यिक

4.10 ग्राम विकास

डबरा निवेश क्षेत्र में स्थित आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में दर्शायी गई है । उनका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरूप किया जा सकेगा, किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं है उनका विस्तार आबादी के आसपास एवं निश्चित परिधि में किया जा सकेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा। सक्षम अधिकारी ग्राम विस्तार हेतु ग्राम सीमा से 200 मीटर की परिधि में ग्राम विकास से संबंधित प्रस्तावों को अनुज्ञा दे सकेगा ।

4.11 प्राकृतिक संकट उन्मुख क्षेत्रों की नियोजन आवश्यकतायें

डबरा निवेश क्षेत्र में बहने वाले प्राकृतिक नाले वर्षा ऋतु के पानी को नदियों तक पहुँचाने का कार्य करते हैं । शहरी क्षेत्र की भूमि की कीमतों में वृद्धि से आवासीय बसाहटें नालों के किनारों तक पहुंच रही हैं । जिसके कारण प्राकृतिक नालों का क्षेत्र संकुचित होता जा रहा है । यह स्थिति भारी वर्षा के कारण प्राकृतिक जल प्रवाह को अवरूद्ध करती है । अतः निवेश क्षेत्र के नालों की सीमाओं से 15 मीटर अथवा उच्चतम जल चिन्ह से 9 मीटर, इसमें जो भी अधिक हो, उतनी भूमि खाली छोड़कर ही भवनों के निर्माण की स्वीकृति स्थानीय संस्थाओं द्वारा दी जावेगी । इन प्राकृतिक नालों की सफाई एवं प्राकृतिक संकट के समय पानी के बहाव को व्यवस्थित करने के लिए इन नालों के दोनों ओर पहुंच मार्ग का निम्रण भी किया जाना प्रस्तावित है । निवेश क्षेत्र के अंतर्गत बहने वाली नोन नदी के किनारे से 100 मीटर की दूरी तक के क्षेत्र को हरित क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है ।

निवेश क्षेत्र के अंतर्गत बहने वाली कैनाल के किनारों से 30 मीटर तक की दूरी एवं रेल्वे की सीमा से 30 मीटर तक की भूमियों को रिक्त रखा जाकर निर्माण कार्यों की स्वीकृति प्रदान नहीं की जावेगी

निवेश क्षेत्र में भवन निर्माण अनुमति देने वाले प्राधिकारी द्वारा आई.एस.कोड 2005 के प्रावधानों के अनुसार, जोन दो के अंतर्गत प्रस्तावित मानकों के अनुरूप भूकम्परोधी संरचनात्मक डिजाइन सुनिश्चित करने के पश्चात् ही भवन निर्माण अनुमति प्रदान किया जाना प्रस्तावित है ।

❍❍❍

अध्याय -5
प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

नगर के विकास के लिये सक्षम, सुरक्षित एवं मितव्ययी यातायात एवं परिवहन संरचना का रूपांकन योजनाकाल के उपरांत भी सक्षमतापूर्वक उपयोगी साबित हो। डबरा नगर की परिभ्रमण संरचना का रूपांकन वर्तमान कमियों एवं समस्याओं के निराकरण के साथ–साथ भावी आवश्यकताओं की पूर्ति को ध्यान में रखकर किया गया है ।

विकास योजना में रूप से प्रयास किया गया है कि विभिन्न कार्य केन्द्रों, आमोद–प्रमोद स्थल एवं आवासीय क्षेत्रों के मध्य समन्वय स्थापित करते हुये प्रभावी मार्ग संरचना का विकास हो। कार्य केन्द्रों एवं आवासीय क्षेत्रों को सीधे एवं सुविधाजनक मार्ग श्रृंखलाओं द्वारा जोड़ने से समय, धन एवं ऊर्जा की बचत होगी ।

विकास योजना में परिभ्रमण संरचना प्रस्तावित करते समय निम्न उद्देश्यों को ध्यान में रखा गया है ।

अ– मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना ।

ब– क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण ।

स– वर्तमान नगर तथा प्रस्तावित विकास क्षेत्र के मध्य सुगम मार्ग संरचना ।

द– आवश्यकतानुसार चौराहों एवं तिराहों का विकास ।

इ– सुगम यातायात हेतु ओव्हर ब्रिज एवं समतल पारण का प्रावधान ।

फ– भावी विकास हेतु प्रस्तावित क्षेत्रों तथा मुख्य गतिविधियों केन्द्रों तक सुविधाजनक पहुंच मार्ग की व्यवस्था ।

5.2 परिभ्रमण योजना अवधारणा

डबरा नगर की परिभ्रमण संरचना रेल्वे लाइनों तथा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 75 एवं अन्य क्षेत्रीय मार्गों के रेखांकन एवं स्थिति के परिपेक्ष्य में नगर बस्तियों को आपस में जोड़ते हुये नगर को यथा संभव बाधामुक्त सुगम यातायात उपलब्ध कराने के रूप में की गई है । अतः नगर हेतु उपयुक्त परिभ्रमण संरचना प्रदान कर नगर के मध्य से गुजरने वाले सीधे यातायात के लिये वृत्तीय मार्ग के रूप में क्षेत्रीय बायपास प्रस्तावित कर सम्पूर्ण नगरीय यातायात को गतिशील एवं सुरक्षित बनाना है। परिभ्रमण संरचना के मुख्य बिन्दु निम्नानुसार हैं –

- राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 75 एवं क्षेत्रीय यातायात का मार्ग बदलकर स्थानीय यातायात को सुगम बनाने की दृष्टि से वृत्तीय बायपास का प्रावधान।
- कार्य केन्द्रों हेतु सुलभ पहुंच मार्ग का प्रावधान ।

- मार्गों की उपयोगिता एवं यातायात प्रवाह के अनुकूल रूपांकन एवं विस्तार का प्रावधान ।

5.3 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

नगर से गुजरने वाले ट्रक, टेक्सी, बस यातायात का 60 प्रतिशत सीधे गुजरने वाला यातायात मानते हुये राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–75 तथा अन्य क्षेत्रीय मार्गों को बायपास मार्ग वृत्तीय रूप में प्रस्तावित किया गया है। यह वृत्तीय बायपास मार्ग सभी क्षेत्रीय मार्गों से मिलता है तथा इसकी चौड़ाई 60 मीटर रखी गई है। सड़क मार्ग के अलावा ब्राडगेज रेल्वे लाइन की सुविधा यथावत रहेगी । क्षेत्रीय मार्गों की चौड़ाई निम्नानुसार रहेगी।

डबरा : क्षेत्रीय मार्गो की प्रस्तावित चौडाई

5–सा–1

क्र.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित मार्गाधिकार (मीटर में)	उद्देश्य
1.	2.	3.	4.
1.	ग्वालियर–झांसी मार्ग	60	क्षेत्रीय यातायात
2.	डबरा–भितरवार मार्ग	चीनोर मार्ग तक 36 चीनोर मार्ग से आगे 45	नगर/क्षेत्रीय यातायात
3.	डबरा–चीनोर मार्ग	36	नगर/क्षेत्रीय यातायात
4.	डबरा–पिछोर मार्ग	36	नगर/क्षेत्रीय यातायात

5.4 नगरीय परिभ्रमण संरचना

वर्तमान नगर का आबादी क्षेत्र विभिन्न स्थानीय स्तर के मार्गों से आपस में जुड़ा हुआ है । अपितु जो विकास क्षेत्रीय मार्गों के आसपास हुआ है, उन्हें इन क्षेत्रीय मार्गों का लाभ प्राप्त है । प्रस्तावित वृत्तीय बायपास मार्ग के अलावा वर्तमान एवं प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र को युक्तियुक्त नवीन मार्ग संरचना द्वारा जोड़ने हेतु प्रस्ताव दिये गये हैं । रेल एवं बस से यात्रा करने वाले यात्रियों को अपेक्षित सेवा सुविधायें सुगमता से उपलब्ध हों, इस तथ्य का मार्ग संरचना में विशेष ध्यान रखा गया है। नगरीय मार्गों की चौड़ाई निम्नानुसार प्रस्तावित है –

डबरा : वर्तमान मार्गो की प्रस्तावित चौड़ाई

5–सा–2

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1.	2.	3.	4.
1.	झांसी मार्ग से ठाकुर बाल मंदिर शुगर मिल गेट तक	18.0	24.0
2.	ओवर ब्रिज के नीचे से रेल्वे लाइन तक दोनों ओर	9.0	12.0

1.	2.	3.	4.
3.	स्टेशन से कमल टाकीज तक	15.0	18.0
4.	सराफा बाजार से स्टेशन मार्ग	7.5	9.0
5.	सराफा	10.80	12.0
6.	जेल मार्ग	10.0	12.0
7.	अग्रसेन चौक से ठाकुर बाबा मार्ग	12.0	15.0
8.	गल्ला मण्डी मार्ग	8.40	12.0
9.	रामगढ़ मार्ग	10.10	12.0
10	जय स्तम्भ चौक से स्टेडियम	15.0	18.0
11	बस स्टेण्ड से पार्क तक	12.0	15.0
12	बस स्टेण्ड से स्टेडियम तक	12.0	15.0
13	तहसील मार्ग	8.0	9.0
14	झांसी रोड से तहसील के अंदर का मार्ग	15.0	18.0
15	नगर पालिका रोड	15.0	18.0
16	बुजुर्ग रोड	9.0	12.0
17	जेल मार्ग	12.0	18.0
18	चुंगी से जेल रोड	12.0	18.0

नोटः— जिन मार्गों के किनारे वर्तमान चौड़ाई से अधिक चौड़ाई उपलब्ध है, उसे कम नहीं किया जाकर उसका उपयोग पार्किंग हेतु किया जावेगा । प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई का क्रियान्वयन भवन निर्माण/पुनर्निर्माण के समय किया जावेगा ।

5.5 यातायात अवसान केन्द्र

नगर के मुख्य अवसान केन्द्र बस स्टेण्ड, रेल्वे स्टेशन, कृषि उपज मण्डी, अग्रेषण अधिकरण, गोदामों एवं उद्योगों के निकट के क्षेत्र है। जहां बस, ट्रक, मिनी बस, ट्रेक्टर ट्राली एवं अन्य माल वाहक वाहन अवसान किये जाते हैं।

(अ) बस स्टेण्ड (स्थानक)

वर्तमान में राज्य परिवहन का बस स्टेण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–75 पर तहसील के निकट लगभग 1.5 हेक्टर भूमि पर संचालित है जबकि प्राइवेट बस स्टेण्ड रोडवेज बस स्टेण्ड के सामने राष्ट्रीय राजमार्ग पर ही संचालित है, जिसके कारण यह बस स्टेण्ड क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात के लिये समस्याजनक है। स्थल के अभाव में बसें यातायात के मार्ग को अवरूद्ध करती हैं। अतः इसे अकार्यक्षम भूमि उपयोग में सम्मिलित करते हुये भविष्य में स्थानान्तरित करना प्रस्तावित है। नवीन बस स्टेण्ड हेतु झांसी रोड पर 2.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित है। नवीन बस स्टेण्ड के निर्माण एवं संचालित होने पर यह वर्तमान बस स्टेण्ड की भूमि का उपयोग सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग अंतर्गत रहेगा। नवीन बस स्टेण्ड अंतर्राज्यीय एवं क्षेत्रीय मार्गों की निजी एवं परिवहन निगम की बसों द्वारा संयुक्त रूप से प्रयुक्त किया जाएगा।

(ब) उप बस स्थानक

डबरा–हरसी मार्ग पर एक हेक्टेयर भूमि भितरवार एवं चीनोर की ओर जाने–आने वाली बसों को नगर की पश्चिम क्षेत्र की आबादी को सुविधा प्रदान करने की दृष्टि से उप बस स्थानक–सह–पिकअप स्टेशन हेतु उपदर्शित की गई है।

(स) रेल्वे स्टेशन एवं माल गोदाम

वर्तमान रेल्वे स्टेशन एवं यहां उपलब्ध सेवा–सुविधायें वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु अपर्याप्त हैं, किन्तु भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु रेल्वे स्टेशन के पूर्वी क्षेत्र में विकास के साथ–साथ यात्रियों हेतु सेवा–सुविधाओं एवं वाहन विराम स्थल का विकास संलग्न क्षेत्र की भूमि पर किया जाना प्रस्तावित है। माल गोदाम के साथ–साथ माल उतारने एवं लदान के लिये वर्तमान उपलब्ध क्षेत्र में भी वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है। इसका क्रियान्वयन रेल्वे प्रशासन द्वारा किया जावेगा।

(द) ट्रक स्थानक

नगर में ट्रक स्थानक/यातायात नगर हेतु स्थान विकसित नहीं है। अतः डबरा–हरसी मार्ग पर कृषि उपज मण्डी, शक्कर कारखाना, भारतीय खाद्य निगम एवं वेयर हाऊसिंग कार्पोरेशन आदि द्वारा यातायात केन्द्रों पर अवसान हेतु स्थान प्रस्तावित किये गये हैं, जिसमें गोदाम, अग्रेषण अभिकरण एवं मेकेनिक नगर आदि सुविधायें भी विकसित की जा सकेंगी ।

5.6 यातायात प्रणाली में सुधार

5.6.1 क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात के सुगम संचालन के लिये निम्न मार्ग संगमों का सुधार एवं विकास किया जाना प्रस्तावित है –

1. राजमार्ग क्रमांक–75 एवं पिछोर मार्ग ।
2. राजमार्ग क्रमांक–75 एवं पिछोर मार्ग ।
3. राजमार्ग क्रमांक–75 एवं ठाकुरबाबा मंदिर होते हुये मिल मार्ग।
4. हरसी मार्ग एवं चीनोर मार्ग
5. चीनोर मार्ग एवं जेल मार्ग ।

5.6.2 वाहन विराम स्थल

नगर में वाहन विराम स्थलों का सर्वथा अभाव है। लगभग प्रत्येक जगह बेतरतीव, मार्गाधिकार क्षेत्र में वाहन विराम किये जाते हैं। अतः समस्त कार्य–केन्द्रों, अवसान केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक केन्द्रों, आमोद–प्रमोद स्थलों के निकट उपयुक्त एवं पर्याप्त स्थल वाहन विराम हेतु विकसित किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान सघन नगरीय क्षेत्रों में स्थान उपलब्ध न होने की दशा में ऑफ स्ट्रीट पार्किंग हेतु स्थल नियत किया जाना प्रस्तावित है। इसके स्थल का निर्धारण स्थानीय प्रशासन के सहयोग से किया जाएगा। सभी वाहन विराम स्थलों पर शुल्क लगाया जाना भी प्रस्तावित है, जिससे वाहन विराम स्थलों के विकास एवं रख–रखाव के लिये स्थानीय संस्था के पास राशि उपलब्ध हो सके।

वेयर हाउसिंग कार्पोरेशन, भारतीय खाद्य निगम एवं मण्डी के सामने की सड़क पर 30 मीटर भूमि वाहन विराम स्थल हेतु रिक्त रखी जाना प्रस्तावित है।

5.6.3 रेल्वे ओव्हर ब्रिज एवं समतल पारण

वर्तमान में एक ओव्हर ब्रिज एवं दो समतल पारण नगर में उपलब्ध हैं, जो रेल्वे लाइन के दोनों ओर स्थित क्षेत्रों को आपस में जोड़ते हैं। विकास योजना में प्रस्तावित वृत्तीय मार्ग पर 45 मीटर ओव्हर ब्रिज प्रस्तावित है। इससे भितरवार एवं चीनोर मार्ग से राष्ट्रीय राजमार्ग की ओर आने वाले माल एवं यात्री यातायात के प्रवाह में सुगमता हो सकेगी।

वर्तमान में उपलब्ध समतल पारण पर रेल्वे गेट पर यातायात रेल्वे गेट स्थित होने से रेल्वे लाईन पर ट्रेनों की गतिविधियों के कारण अवरोध रहता है। अतः इस समतल पारण के निकट स्थित नाले/नहर के स्थान के अंडर पास से रेल्वे प्रशासन की सहमति उपरांत यातायात हेतु अंडर पास के लिये इस प्रकार विकसित किया जाना प्रस्तावित है, जिससे वर्षाऋतु में जल प्रवाह अवरूद्ध न हो। अतः तदनुसार जल निकास की व्यवस्था की जाकर विकास एवं उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है।

5.7 नगरीय अधोसंरचना

5.7.1 जल आपूर्ति

डबरा नगर की वर्तमान जल आपूर्ति व्यवस्था संतोष जनक नही है। अतः वर्ष 2021 में नगर की अनुमानित 1.60 लाख जनसंख्या हेतु 40 गैलन प्रति व्यक्ति प्रतिदिन की दर से 64 लाख गैलन प्रतिदिन जल की आवश्यकता होगी। इस हेतु सिन्ध नदी में एक एनीकट का निर्माण के साथ इनटेकवेल का वाटर पाईप लाइन एवं फिल्टर प्लांट की क्षमता में वृद्धि तथा 10 लाख गैलन क्षमता के दो ओव्हर हेड टेंकों का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त व्यवस्था हेतु लगभग 1 करोड की आवश्यकता अनुमानित है। इसके अतिरिक्त आवश्यकता हेतु हरसी नहर से भी जल आपूर्ति किया जाना प्रस्तावित है।

5.7.2 जल-मल निकास

नगर में वर्तमान में जल–मल निकास की कोई व्यवस्था नहीं है। विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ–साथ भविष्य में विकसित किये जाने वाले क्षेत्रों हेतु समग्र रूप से संगठित जल–मल निकास व्यवस्था की योजना तैयार कर शीघ्र क्रियान्वयन करना प्रस्तावित है। जल–मल निकास की प्रक्रिया में नदी एवं नालों का जल प्रदूषित न हो, इसका ध्यान रखा जाना प्रस्तावित है। अतः जल–मल उपचार संयंत्र की स्थापना की जाना प्रस्तावित है तथा उपचारित जल का उपयोग कृषि उपयोग तथा बाग–बगीचों में उपयोग में लाया जावेगा।

जल–मल शुद्धिकरण संयंत्र हेतु योजना प्रस्तावों से हटकर कृषि क्षेत्र में 15 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है।

5.7.3 ठोस अवशिष्ठ प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ऐसी कोई व्यवस्था उपलब्ध नहीं है। नगर पालिका द्वारा क्षेत्रीय मार्गों के किनारे निचले स्थानों एवं नालों के समीप ठोस अवशिष्ट को डाला जाता है, जो पर्यावरण व भूमिगत जल को प्रदूषित करता है तथा वर्तमान एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति भी नहीं करता है। शहर से लगभग 5.00 कि.मी. दूर नगर पालिका द्वारा चयनित किये गये ट्रेंचिंग ग्राउण्ड पर ठोस अवशिष्ट को उपचारित किया जाना प्रस्तावित है।

ठोस अवशिष्ट के मुख्य स्त्रोत घरेलू, व्यवसायिक एवं अस्पताल, नर्सिंग होम, फल एवं सब्जी बाजार, औद्योगिक क्षेत्र आदि होते है। औसतन विभिन्न स्त्रोतों से प्रति व्यक्ति प्रतिदिन निकलने वाले कचरे की मात्रा लगभग 800 ग्राम के आधार पर आंकलित की जाना प्रस्तावित है।

प्रबंध तंत्र/प्रणाली के अंतर्गत पुनर्चक्रीकरण प्रणाली अपनाई जा सकती है, जो स्थानीय संस्थाओं के प्रबंध में होने वाले व्यय को पूरा कर आय के अतिरिक्त स्त्रोत के रूप में उपलब्ध होगी। इससे छोटे उद्योगों की स्थापनाओं की संभावना सुदृढ़ होगी, साथ ही क्षेत्र में रोजगार के अवसर बढ़ेंगे। ठोस अवशिष्ट का उपयोग, ऊर्जा एवं जैविक खाद उत्पादों में किया जा सकता है, जो आसपास के ग्रामीण क्षेत्रों के लिये कृषि कार्य के लिये अत्यंत उपयोगी सिद्ध होगा।

5.7.4 विद्युत प्रदाय

वर्तमान में नगर की विद्युत व्यवस्था संतोषजनक नहीं है, भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु भी विद्युत क्षमता में वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है। मध्य क्षेत्र विद्युत कम्पनी विकास योजना में प्रस्तावित मुख्य मार्ग संरचना को दृष्टिगत रखते हुये तथा औद्योगिक एवं वाणिज्यिक आवश्यकता हेतु विद्युत वितरण संबंधी व्यवस्था करेगी। इस हेतु अतिरिक्त विद्युत उपकेन्द्रों हेतु भी विकास योजना में भूमि आरक्षित की गई है।

5.7.5 श्मशान एवं कब्रिस्तान

वर्तमान में उपलब्ध श्मशान घाट एवं कब्रिस्तान के अतिरिक्त नोन नदी के किनारे एक श्मशान स्थल के विकास के लिये 3.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है। उक्त के अलावा जो कब्रिस्तान आबादी क्षेत्र के मध्य अथवा निकट होते जायेंगे, उन्हें रहवासियों की मांग पर इस उपयोग हेतु बंद किया जा सकेगा तथा नवीन स्थल का निर्धारण जिला प्रशासन एवं स्थानीय निकाय के परामर्श से प्रस्तावित विकास क्षेत्र से पर्याप्त दूरी पर कृषि क्षेत्र में सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा।

5.7.6 धोबीघाट

नगर में धोबी घाट हेतु कोई स्थान नियत नहीं है। धोबी कार्य नगर से निकलने वाले नालों के तट पर किया जाता है, जिससे जल प्रदूषित होता है। अतः लोक स्वास्थ्य एवं पर्यावरणीय समस्याओं को ध्यान में रखते हुये हरसी मार्ग पर नोन नदी के किनारे धोबी घाट का विकास करना तथा अन्य स्थानों पर किये जाने वाले धोबी कार्य को बंद किया जाना प्रस्तावित है।

5.7.7 अग्निशमन सेवा

नगर पालिका परिषद के वर्तमान अग्निशमन केन्द्र को अधिक सशक्त एवं आधुनिक बनाना प्रस्तावित है। उक्त के अलावा एक नवीन आधुनिक उपकरण युक्त अग्निशमन केन्द्र हरसी मार्ग के समीप प्रस्तावित यातायात–सह–मेकेनिक नगर में प्रस्तावित किया गया है। यह केन्द्र औद्योगिक एवं विशिष्ट बाजार केन्द्रों की आवश्यकताओं की पूर्ति करेगा।

5.7.8 तरल पेट्रोलियम गैस

वर्तमान में आबादी क्षेत्र में स्थित तरल पेट्रोलियम गोदामों को कृषि क्षेत्र में स्थानान्तरित करना प्रस्तावित है। वर्ष 2021 तक की गैस कनेक्शनों की आवश्यकताओं के मान से निर्धारित नियमों के अनुरूप एल.पी.जी. सुविधाओं का निर्धारण आवश्यक होगा। कृषि उपयोग क्षेत्र में एल.पी.जी. गोदामों की स्थापना स्वीकार्य होगी।

5.7.9 अन्य सेवायें

डाकतार, दूरभाष केन्द्र, आरक्षी/उप आरक्षी केन्द्र, पुलिस चौकी आदि की क्षमता एवं संख्या में भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु वृद्धि करनी होगी। इस हेतु विकास योजना में भूमि प्रस्तावित की गई है।

❍❍❍

अध्याय- 6
विकास नियमन

6.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमनों का उद्देश्य डबरा नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। यह नियमन निम्नलिखित गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे।

1. निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास।
2. भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उपविभाजन 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 है।
5. ऐसे क्षेत्र में जो नगर सीमा से बाहर है, किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अन्दर है, भूमि का विकास, भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना।

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 (क्रमांक–23 सन् 1973) की धारा 13(1) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे म.प्र. भूमि विकास नियम–1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे। साथ ही म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में समय–समय पर जो संशोधन होंगे, वे विकास योजना का भाग माने जावेंगे ।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जायेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधन करना पडे, 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। उदाहणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्रों में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र नागरिकों के लिये आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।
4. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते है। यदि झुग्गी/झोपडी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे

विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र आमोद–प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी/झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।

5. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लम्बाई–चौड़ाई नापी जाए, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लम्बाई, चौडाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, के आधार पर किया जाये।

6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास योजना के स्वरूप के अनुसार अलग–अलग विकास नियमन/ परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है, किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जायेगी।

7. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।

8. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृती दी गयी है अर्थात मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता, 1959 की धारा 172 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृती दी गई है एवं उसकी 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।

9. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन द्वारा नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है।

10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2021 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में में म.प्र. भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।

11. 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।

12. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजित एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो स्वीकार्य होंगे।

6.3 परिभाषायें

उपयोग परिक्षेत्र — मुख्य भू–उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्य कलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।

उपयोग परिसर — उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र 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 है।

अभिन्यास — अभिन्यास से तात्पर्य भूमि की उपविभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित है।

भूमि उपयोग मानचित्र — सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग कहलायेगा।

परिक्षेत्रिक योजना — निवेश क्षेत्र में एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधानित है।

नगरीय ग्राम — भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।

नगरीय विरासत — नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसके कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उनके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।

एकल/संयुक्त परिवार — अपने सभी समानांतर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य परिवार हेतु भूखण्डीय विकास (अभिन्यास) का भूखण्डो में उपविभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखता एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाता हो। ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो। अन्य परिभाषायें म. प्र. भूमि विकास नियम–1984 में वर्णित अनुरूप है।

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

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

के अनुरूप ही उपयोग परिक्षेत्र रहेंगे। यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक–अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं, आमोद–प्रमोद, यातायात एवं परिवहन एवं कृषि ।

डबरा : उपयोग परिक्षेत्र

6–सा–1

क्र.	उपयोग श्रेणियां	उपयोग परिक्षेत्र
1	2	3
1.	आवासीय	ग्राम आबादी को सम्मिलित करते हुये आवासीय परिक्षेत्र
2.	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक परिक्षेत्र
3.	औद्योगिक	औद्योगिक परिक्षेत्र
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सर्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र
5.	सर्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	सर्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा परिक्षेत्र
6.	आमोद–प्रमोद	आमोद–प्रमोद परिक्षेत्र
7.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
8.	कृषि	कृषि परिक्षेत्र

6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इन नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें जल–प्रदाय, जल–मल निकास आदि नगर पालिक उपनियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौडाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 से 1:2 होना चाहिये।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ.ए.आर., भूतल आच्छादन, भवन निर्माण की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाइयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 6–सा–2 में आवासीय क्षेत्रों के भू–आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
4. एक भूखण्ड में चार इकाइयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी, जब आवश्यक प्रावधान जैसे– जल प्रदाय, जल–मल निकासी तथा वाहन विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा भूमि विकास नियम–1984 के नियम 60(4) के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किया जायेगे।

5. म.प्र. नगर पालिका कालोनाइजर रजिस्ट्रेशन निर्बंधन एवं शर्तें अधिनियम 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भवन/भूमि आरक्षित की जायेगी।

6. म.प्र. भूमि विकास नियम–1984 के परिशिष्ट एम (नियम–94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।

डबरा :– आवासीय भूखण्डों के विकास मापदंड

6–सा–2

क्र.	भूखण्ड का आकार	क्षेत्रफल वर्गमीटर में	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8	9.	10
1	4.0 X 8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.5
2	4.0 X 12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.5
3	5.0 X 15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.5
4	7.0 X 15.0	105	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.5
5	9.0 X 15.0	135	अर्धपृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.5
6	11.0 X 18.0	198	अर्धपृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.5
7	12.0 X 18.0	216	अर्धपृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
8	12.0 X 24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9	15.0 X 24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
10	15.0 X 27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.25
11	18.0 X 30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.25
12	20.0 X 30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.25
13	25.0 X 30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.25

टीप –

1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
2. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु–इकाई भूखंडीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 द्वारा अधिशासित होंगे।
3. ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाई श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इसके पूर्व की श्रेणी में सीमांत खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिए।
4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित वाहन विराम व्यवस्था की गई हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जाये।

5. भवन की अधिकतम ऊंचाई म.प्र. भूमि विकास नियम–1984 के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
6. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
7. घनत्वीय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जाएगा।
8. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधानित होना चाहिए।
9. झुग्गियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

6.5.1 समूह आवास

(अ) समूह आवास परियोजना हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान अनुसार माप–दण्ड लागू होगे।

(ब) समूह आवास परियोजना हेतु फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.5 अनुज्ञेय होगा।

6.5.2 बहुविधि बहु मंजिली इकाई निर्माण

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम– 1984 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

6.6 वन आवास

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित वन आवास एवं अन्य संबंधित गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि हेतु मापदण्ड निम्नानुसार होंगे –

1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्ग मीटर होगा।
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 6.5 मीटर होगी।
4. वन आवास के भूखंण्ड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्ग मीटर में प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण करना होगा। जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा।
5. वन आवास केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा, जिसके लिए सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।
6. वन आवास में सभी ओर से न्यूनतम दस मीटर सीमांत खुला क्षेत्र होगा।
7. वन आवास से जल स्त्रोत प्रभावित अथवा प्रदूषित नहीं होना चाहिए।

8. वन आवास में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संख्या तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/अनुमोदित की जावेगी।

9. किसी भी कृषि भूमि का भू–स्वामी उक्त मापदण्डों के अनुरूप वन आवास के रूप में विकसित करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा।

10. कृषि भूमि उपयोग में वन आवास निर्माण हेतु 0.4 हेक्टर क्षेत्रफल से कम की भूमि उपविभाजन हेतु स्वीकार्य नहीं होगी।

6.7 वाणिज्यिक क्षेत्रों हेतु रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगेः–

फुटकर दुकाने – वाणिज्यिक कार्यालय
सेवा केन्द्र – सुविधायें
संस्कृति परिसर – होटल
भू–दृश्यीकरण घटक – थोक व्यापार (जहॉ उपलब्ध कराया गया हो)

कुछ परिस्थिति में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना सम्भव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके निर्माण, कार्यविधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है। सुविधाओं, होटल 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 की भू–दृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकनकार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा। नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू–दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद–प्रमोद क्षेत्र से जोड़कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिए।

नगर निवेश इकाई केन्द्र के चारों ओर आवासीय क्षेत्रों का पादचारी, पहुंच या उपमार्गों द्वारा निर्धारित होना चाहिए। वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात सारणी 6–सा–3 में दर्शाया गया है।

डबरा : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड

6–सा–3

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड निर्मित क्षेत्र (भूखण्डीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	नवीन केन्द्र	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	2.50
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	2.00

1	2	3	4	5	6
3.	वृत्त खंड स्तर केन्द्र /सामुदायिक	परिक्षेत्रिक योजना	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.75
4.	स्थानीय केन्द्र	–तदैव–	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.50
5.	सुविधाजनक दुकाने	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	80 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.50
6.	गोदाम एवं भंडार	–	60 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.25
7.	थोक बाजार	–	60 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.25

* परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा।

** संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जायेगी।

टीप –

1. नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 6–सा–3 के प्रावधान लागू होंगे तथा अभिन्यास अनुमोदन आदि के लिए सारणी 6–सा–4 के प्रावधान लागू होंगे।
2. उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा।
3. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में मार्ग, फुटपाथ, वाहन विराम इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है, तो एसी दशा में उक्त भूखंड पर निर्माण किए जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि पर निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात का दुगना, फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकार्य होगा इससे भवन के आगें सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।
4. इटावा–झांसी राष्ट्रीय राज्यमार्ग की सीमा से संलग्न भूमि पर प्रस्तावित वाणिज्यिक पट्टी पर विकास के निम्न मापदण्ड लागू होंगे।

सीमांत खुला क्षेत्र

अग्र – 9.00 मीटर न्यूनतम (6.00 मीटर वाहन विराम क्षेत्र तथ 3.00 मीटर कारीडोर)

पृष्ठ – 3.00 मीटर (न्यूनतम)

ऊंचाई – 6.50 मीटर (अधिकतम)

डबरा : वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

6–सा–4

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भूखंडों 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 (8%+ 2%)
4.	मार्गों की चोड़ाई – – बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई – दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई – दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	 12 मीटर 18 मीटर 3 मीटर
5.	दुकानों के आकार – दुकानों के आकार – नीलामी चबूतरा – खंड लम्बाई	 मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10 X 30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

6.7.1 ईधन भराव एवं भराव–सह–सेवा केन्द्र

निवेश क्षेत्र के भीतर राष्ट्रीय राजमार्ग को छोड़कर अन्य मार्गों पर पेट्रोल पम्प की स्थापना के स्थल हेतु मापदण्ड निम्नानुसार होंगे –

मुलताई : ईधन भराव एवं भराव–सह–सेवा केन्द्र के मानक

क्र.	जनसंख्या	निवेश क्षेत्र के भीतर भूखंड का न्यूनतम आकार		भूखण्ड का अग्र भाग	भूखंड के अग्र भाग के सम्मुख सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	सड़क संयोजन (जंक्शन) से न्यूनतम दूरी	अनुमोदित विकास योजना के भूमि उपयोग में अनुज्ञेयता
		केवल ईधन भराव स्टेशन	सेवाओं तथा सुविधाओं सहित ईधन भराव स्टेशन				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	1 लाख तक	20x20	35x35	20/35	18	100	आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक तथा कृषि
2.	1 लाख से ऊपर	20x20	35x35	20/35	24	100	

नोट– समस्त आंकड़े मीटर में ।

टीप –

1. विकास योजना पुस्तिका के प्रस्तावित यातायात संरचना मानचित्र में दर्शित मार्ग संगम पेट्रोल पंप स्थापना हेतु मान्य होंगे ।
2. 18 मीटर व इससे अधिक चौड़े मार्गों, जिनमें सर्विस रोड का प्रावधान है, उन मार्गों पर, मार्ग संगम से दूरी का प्रावधान लागू नहीं होगा परन्तु प्रश्नाधीन भूखण्ड के सम्मुख, पेट्रोल पंप निर्माणकर्ता को सर्विस रोड एवं फुटपाथ का निर्माण पेट्रोल पंप के दोनों ओर 250–250 मीटर तक स्वयं के व्यय से करना होगा ।
3. किसान सेवा केन्द्र हेतु ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले रिटेल आउटलेट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार कॉलम 4 के अनुसार होगा।
4. कॉलम 3 में दर्शाए गए भूखण्ड में वर्कशाप की अनुमति स्वीकार्य नहीं होगी।
5. कॉलम 4 में दर्शित भूखण्डों में ईंधन भराव केन्द्र में वर्कशाप एवं अन्य सेवा सुविधायें जैसे– स्नेक स्टॉल, पीने का पानी, ए.टी.एम., शौचालय (महिला–पुरूष) इत्यादि की सुविधा को सम्मिलित कर निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत से अधिक मान्य नहीं होगा ।
6. समस्त पेट्रोल पंप में शौचालय (लेडीज जेन्ट्स), पीने का पानी, फायर फाईटिंग इत्यादि अनुशांगिक उपकरण की व्यवस्था अनिवार्य होगी ।
7. दो पेट्रोल पंप के बीच की दूरी कम से कम 300 मीटर रखी जाना आवश्यक होगी। सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए एक पेट्रोल पंप के सामने मार्ग के दूसरी ओर निर्मित किया जाने वाला पेट्रोल पंप के लिए यह दूरी 100 मीटर रहेगी, परन्तु उसके दांये या बांये स्थापित किए जाने वाले पेट्रोल पंप पर भी 300 मीटर की दूरी का प्रतिबंध लागू होगा, जबकि बिना सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए सामने मार्ग के दूसरी ओर पेट्रोल पंप स्थापित करने हेतु यह दूरी 300 मीटर ही रहेगी ।

6.7.2 छविगृहों के लिये मापदंड

मार्ग चौड़ाई	छविगृह का भूखंड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
आवश्यक क्षेत्र (छवि गृह क्षमता)	2000 वर्ग मीटर या 4 मीटर प्रति व्यक्ति जो भी अधिक हो ।
आच्छादित क्षेत्र	भूखण्ड के आकार का अधिकतम 33 प्रतिशत (भूतल पर) स्वीकार्य होगा ।
एफ.ए.आर.	1 : 1.25

सीमांत खुला क्षेत्र

सामने	न्यूनतम 15 मीटर
आजू/ बाजू	न्यूनतम 6 मीटर/ 6 मीटर
पीछे	न्यूनतम 6 मीटर

टिप्पणी –

कुल एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत सिनेमा गतिविधियों से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग हेतु लिया जा सकेगा ।

– म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में सार्वजनिक सुविधाओं से संबंधित नियम 82, 83 एवं 84 एवं अन्य नियमों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा ।

– पार्किंग, निकासी, सार्वजनिक सुविधाओं तथा अनुशांगिक गतिविधियों के लिए उल्लेखित नियमों का भी पालन करना होगा ।

6.7.3 उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गो को छोड़कर)

1.	भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	33 प्रतिशत
2.	अधिकतम फार्शी क्षेत्र अनुपात	1.00
3.	अधिकतम ऊंचाई	12 मीटर

– फर्शी क्षेत्र अनुपात 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से सम्बन्धित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।

– अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा।

– यह परिसर किसी भी अन्य भू उपयोग में लिये जाने की दशा में नियम केवल उपाहार गृह हेतु ही लागू होंगे।

– वाहन विराम स्थल 6–सा–14 अनुसार होंगे।

6.7.4 अल्पहार गृह (रेस्टोरेंट) हेतु मापदंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गो को छोड़कर)

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

– यह फर्शी क्षेत्र अनुपात, भूखण्ड का उपयोग केवल अल्पाहार गृह हेतु होने पर ही लागू होगा।

– वाहन विराम स्थल 6–सा–14 अनुसार होगें।

6.75 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

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

डबरा : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

6-सा-5

क्र.	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटपाथ व्यापार – वृत्त खंड केन्द्र – उपवृत्त खण्ड केन्द्र – सुलभ शपिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं मालभाडा काम्पलेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	विद्यालय – प्राथमिक – माध्यमिक/ उच्चतर माध्यमिक	 3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
6.	उद्यान – नगर उद्यान – पासवर्ती उद्यान	 8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
7.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
8.	औधोगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
9.	रेल्वे स्टेशन/ बस स्थानक	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 यातायात नगर के मानक

यातायात नगर / मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक रहेंगे :–

डबराः यातायात नगर /मैकेनिक नगर में मानक

6–सा–6

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

टीप– सकल क्षेत्र 1.1 से 1.5 हेक्टेर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होती है।

यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे –

डबरा : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदंड

6–सा–7

क्र.	सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई वर्गमीटर	टिप्पणी
1	2	3	4
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम एक
2.	डाक घर	100	प्रत्येक अवसान बिंदु पर एक
3.	पेट्रोल पंप	800	निर्गम/ आगमन बिंदु पर
4.	होटल, लॉज (भोजनालय)	600	ऊपरी मंजिल पर
5.	चौकी	200	सामरिक स्थानों
6.	उपचार गृह	200	–
7.	अग्निशमन केन्द्र	200	–
8.	धर्मकांटा	300	निर्गम/ आगमन बिंदु पर

टीप–

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

2. परिभ्रमण तंत्र

अभिन्यास में प्रमुख मार्ग	–	18 मीटर चौडे
द्वितीयक मार्ग	–	9–12 मीटर चौडे
खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग	–	12–18 मीटर चौड़े

3. पार्किंग एवं खुले स्थान
36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग एवं खुले यार्ड के रूप में ।

6.9 औद्योगिक विकास मानक (अभिन्यास के मानक)

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार है :–

1. भूखंड का क्षेत्र – अधिकतम 60 प्रतिशत
2. मार्गों, वाहन विराम स्थल एवं खुले क्षेत्र – अधिकतम 30 प्रतिशत
3. दुकानें एवं अन्य सेवा–सुविधाएं – न्यूनतम 10 प्रतिशत

डबरा : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास मापदंड

6–सा–8

क्र.	भूखंड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	न्यूनतम सामांत खुला क्षेत्र (मीटर में)			अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात
			सामने	आजू/बाजू	पीछे	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टेयर	60	3	3/ 2.5	2.5	1.25
2.	0.05 से 0.1 हेक्टेयर तक	55	5	4/ 2.5	2.5	1.00
3.	0.1 से 0.2 हेक्टेयर तक	50	9	3 /4.5	3.0	1.00
4.	0.2 से 1.0 हेक्टेयर तक	45	10	4.5 /6	3.0	1.00
5.	1.0 से 2.0 हेक्टेयर तक	40	12	6/6	4.5	1.00
6.	2.0 हेक्टेयर से अधिक	33	15	6/6	4.5	1.00

6.9.1 फ्लेटेड फैक्ट्रियां

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

6.9.2 विशेषीकृत परियोजना क्षेत्र

द ग्वालियर एग्रीकल्चर कम्पनी लिमिटेड, डबरा द्वारा म.प्र. ट्रेड एवं इन्वेस्टमेंट फैसिलिटेशन कार्पोरेशन/वाणिज्यिक एवं उद्योग और रोजगार विभाग को प्रस्तुत डबरा–ग्वालियर के निकट एवियेशन सिटी, एयर कार्गो हब, एग्रो प्रोडक्टस एवं रियल इस्टेट एवं अन्य क्षेत्र में निवेश के परियोजना प्रस्तावों को मंत्रिपरिषद् के आदेश दिनांक 30.9.2008 के अनुसार सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किया गया है ।

उपरोक्त परियोजना सड़क एवं आमोद–प्रमोद हेतु आरक्षित क्षेत्र को छोड़कर अन्य समस्त भू–उपयोगों में मान्य होगी । आमोद–प्रमोद के लिए प्रस्तावित क्षेत्र को परियोजना प्रक्षेत्र अंदर अन्य स्थान पर परियोजना की आवश्यकता के अनुरूप स्वीकार्य होगा । राज्य

शासन द्वारा विशेषीकृत परियोजना/विशेष आर्थिक प्रक्षेत्र हेतु योजना स्वीकृत होने के पश्चात् भारत शासन/राज्य शासन द्वारा अनुमोदित नियमन मान्य होंगे । इसके अतिरिक्त इस क्षेत्र में भारत शासन/राज्य शासन द्वारा आर्थिक प्रोत्साहन हेतु लागू की जाने वाली अन्य योजनाएं भी मान्य होंगी ।

6.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार है :-

डबरा : सेवा-सुविधाओं हेतु मापदण्ड

6-सा-9

क्र.	प्रकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1	**शैक्षणिक**		
	(अ) पूर्व माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.25
	(ब) प्राथमिक शाला	33 प्रतिशत	1.25
	(स) उच्चतर माध्यमिक शाला	30 प्रतिशत	1.25
	(द) महाविद्यालय	25 प्रतिशत	1.25
	(ई) शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20 प्रतिशत	1.00
2.	**स्वास्थ्य**		
	(अ) स्वास्थ्य केन्द्र/ नर्सिंग होम	33 प्रतिशत	1.25
	(ब) प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33 प्रतिशत	1.25
	(स) अस्पताल	33 प्रतिशत	1.25
3.	**सेवा एवं सुविधाएं**		
	(अ) आरक्षी चौकी	35 प्रतिशत	0.80
	(ब). आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25 प्रतिशत	1.25
	(स) सामुदायिक भवन	30 प्रतिशत	1.25
	(द) उप अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	1.25
	(ई) अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.80
	(फ) डाक एवं तार	30 प्रतिशत	1.25
	(ग) विद्युत भवन	30 प्रतिशत	1.25
4.	**धार्मिक भवन**	30 प्रतिशत	1.25
5.	**शासकीय/ अर्द्ध शासकीय भवन**	25 प्रतिशत	1.50
6.	**आध्यात्मिक/ योगा केन्द्र**	25 प्रतिशत	0.80

टीपः उपरोक्त सारणी में जो सुविधायें सम्मिलित नहीं हैं, उनका अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.25 से अधिक नहीं होगा।

डबरा : सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-10

क्र.	सेवा/सुविधाएं	व्यवस्था का मान (आवश्यक जनसंख्या)	प्रति सुविधा हेतु अनुशंसित क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
1	2	3	4
1.	**शैक्षणिक सुविधाएं**		
	नर्सरी, पूर्व प्रशासनिक, झूलाघर	2500 से 3000	0.05 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	प्राथमिक शाला	3000 से 4000	0.20 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	उच्चतर माध्यमिक शाला	7000 से 10000	0.80 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	महाविद्यालय	0.80 से 1.00 लाख	ए.आई.सी.टी.आई./यू.जी.सी. के मानकों के अनुसार
	इंजीनियरिंग महाविद्यालय	10 लाख	ए.आई.सी.टी.आई. के मानकों के अनुसार
	चिकित्सा महाविद्यालय	10 लाख	एम.सी.आई. के मानकों के अनुसार
	तकनीकी/व्यवसायिक/शिक्षा महाविद्यालय	10 लाख	ए.आई.सी.टी.आई. के मानकों के अनुसार
	विश्वविद्यालय परिसर	10 से 15 लाख	यू.जी.सी. के मानकों के अनुसार
2.	**स्वास्थ्य सुविधाएं**		
	हास्पिटल – (100 बिस्तर +)	1.00 लाख	4.0 से 6.00 हेक्टेयर
	हास्पिटल –(30–100 बिस्तर)	1.00 लाख	3.00 से 5.00 हेक्टेयर
	हास्पिटल – (0–30 बिस्तर)	0.50 लाख	2.00 से 4.00 हेक्टेयर
	नेचरोपेथी संटर	1.00 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	हेल्थ संटर	0.50 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	नर्सिंग होम	0.50 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	पॉलीक्लीनिक	0.50 लाख	0.10 से 0.20 हेक्टेयर
	पेट क्लीनिक	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
	ब्लड बैंक/पैथालॉजी संटर इत्यादि	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
	फिजियोथेरेपी संटर	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर

1	2	3	4
3.	**वाणिज्यिक सुविधाएं जिसमें दुकानदारी सम्मिलित है**		
	सुविधाजनक विक्रय केन्द्र	4000 जनसंख्या पर 10 दुकानें	0.05 से 0.1 हेक्टेयर
	स्थानीय विक्रय केन्द्र	16000 जनसंख्या पर 20 दुकानें	0.4 हेक्टेयर
	सुविधाजनक विक्रय केन्द्र क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र	80000 जनसंख्या के लिए 80 से 100दुकानें	2.5 हेक्टेयर
4.	**संचार साधन सुविधाएं तथा अनिवार्य सेवा**		
	उप डाकघर,	प्रति 10,000 जनसंख्या पर एक	100 वर्गमीटर
	डाक और तार कार्यालय तथा डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनें का टेलीफोन एक्सचेंज भी सम्मिलित है	प्रति 10,000 जनसंख्या पर एक	1.0 हेक्टेयर
	विद्युत उपकेन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रों में एक	12 मीटर X 12 मीटर
	पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 50000 जनसंख्या पर एक	0.8 हेक्टेयर
	पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 20000 जनसंख्या पर एक	0.4 हेक्टेयर
	दमकल कर्मचारी आवासगृहों सहित	प्रति 5 किलो मी. परिधि की दूरी पर एक	0.8 हेक्टेयर
5.	**धार्मिक भवन सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएं**		
	धार्मिक भवन	प्रत्येक 15000 जनसंख्या पर एक धार्मिक भवन	0.8 हेक्टेयर सड़कों प्रतिच्छेदन (जंक्शन) तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो
	कम्युनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.3 हेक्टेयर

1	2	3	4
	सिनेमा घर	प्रति 25000 जनसंख्या पर एक	0.3 हेक्टेयर, क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र कारोबार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र, जो आवासीय क्षेत्र में न हो, जहां वाहन खड़े करने का स्थान भी होगा।
6.	**औद्योगिक क्षेत्र के लिए सुविधाएं**		
	श्रमिक कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हेक्टेयर पर एक	0.2 हेक्टेयर
	सुविधाजनक दुकानें/बस अड्डे	प्रत्येक 10 वर्गमीटर की 5 दुकानें	0.2 हेक्टेयर
	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हेक्टेयर पर एक	0.6 हेक्टेयर
	डाकघर		0.04 हेक्टेयर
	टेलीफोन एक्सचेंज		0.06 हेक्टेयर
	बैंक		200 वर्गमीटर
	पेट्रोल पंप तथा सर्विस स्टेशन		म.प्र.भूमि विकास नियम, 1984 अनुसार प्रावधान लागू होंगे ।
	पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित		0.4 हेक्टेयर
	दमकल केन्द्र कर्मचारी आवास गृहों सहित		0.8 हेक्टेयर

टीपः– उपरोक्त सभी गतिविधियां आवासीय उपयोग के अंतर्गत मान्य होगी ।

6.10.1 खुले क्षेत्र एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

खुले क्षेत्रों एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड निम्नानुसार प्रस्तावित हैं –

डबरा : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

6-सा-11

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलॉट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्त खंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
क्रीड़ा	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	1 से 3 लाख	5.00

टीपः टाटलॉट, क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकतायें शामिल है।

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

6.11 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) छात्रावास –

निर्मित	–	33.33 प्रतिशत	अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	–	1.00	अधिकतम
ऊँचाई	–	12 मीटर	अधिकतम

अन्य नियंत्रण

(ब) अतिथिगृह, लॉजिग गृह

भूखंड आकार	500वर्ग मीटर	न्यूनतम
भू–आच्छादान	33.33 प्रतिशत	अधिकतम
ऊँचाई	12 मीटर	अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00	अधिकतम

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौडाई –(मार्गाधिकार) 12 मीटर

(स) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	800 मीटर
अधिकतम भू–आच्छादान	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	1.00 अधिकतम

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई –(मार्गाधिकार) 12 मीटर

6.12 यातायात एवं परिवहन

(अ) मार्गो /गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

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

डबरा : निकास मार्गो की निम्नतम चौड़ाई

6–सा–12

मार्ग वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभियुक्ति
1	2	3
लूप मार्ग	9.0	अधिकतम लम्बाई 500 मीटर
कल्डी सेक	7.5	अधिकतम लम्बाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
गली सामान्य (आवासीय क्षेत्रों में)	6.0	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
निम्न वर्ग आवासीय क्षेंत्र	3.0	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों मे पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लम्बाई 5 मीटर से 20 मीटर
साइकल पथ	2.0 से 5.0	–
पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5	–

(ब) कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक

बस स्थानक का आकार

–	मार्ग संगम से निम्नतम दूरी	75 मीटर
–	प्रत्येक बस स्थानक स्थल की लंबाई	15 मीटर
–	टेपर–बांछनीय	1:8
–	न्यूनतम	1:6

विश्राम स्थल की गहराई

– एक बस स्थानक — 4.5 मीटर
– दौहरा बस स्थानक — 7.0 मीटर

जन सुविधाओं के निकट बस वे के मापदंड (आई.आर.सी) निम्नानुसार होंगे, इन्हें मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जावेगा ।

– चौड़ाई — 3 मीटर
– लबांई — 30 मीटर
– अंतिम टेपर — 15 मीटर

(स) सड़कों के किनारे कार पार्किंग

कोणीय विराम का क्रियान्वयन तभी किया जाना चाहिए जबकि मार्ग की चौड़ाई कम से कम 20 मीटर हो तथा यातायात का घनत्व बहुत अधिक न हो । कार विराम के लिये सामान्यतः 2.5 मीटर से 5 मीटर तथा ट्रक के लिए 3.75 मीटर से 7.5 मीटर का स्थल सामान्य आकार के रूप में रखा जा सकता है।

डबरा : सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

6–सा–13

विराम का प्रकार	कर्व मे वास्तविक चौड़ाई (मीटर में)	कर्व लाइन के समान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिये लंबाई की आवश्यकता (मीटर मे.)
1	2	3
समान्तर	2.50	5.90
30^0	4.66	5.00
45^0	5.31	3.54
60^0	5.58	2.89
90^0	5.00	2.50

(द) परिसरों में वाहन विराम के मापदंड

विभिन्न परिसरों में वाहन विराम स्थल के मापदंड निम्नानुसार नियंत्रित होंगे ।

डबरा : वाहन विराम मापदंड

6–सा–14

क्रमांक	उपयोग/उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
1	आवासीय समूह आवासीय, भूखंडीय विकास (250 वर्ग मीटर से बड़े) एवं मिश्रित उपयोग	0.50–1.50

1	2	3
2	**वाणिज्यिक** (अ) थोक व्यापार एवं परिवहन परिसर (लोडिंग अनलोडिंग हेतु वाहन विराम की आवश्यकता सहित) (ब) नगर केन्द्र/उपनगर केन्द्र उपाहार गृह सिनेमा एवं अन्य (स) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकानें, सुविधाजनक दुकानें, अल्पाहार गृह	 1.50–2.50 1.00–2.00 0.50–1.50
3	**सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक सुविधाएं** (अ) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय को छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थाएं, शासकीय एवं अर्ध शासकीय कार्यालय (ब) विद्यालय,महाविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	 0.50–1.50 0.25–0.75
4	**औद्योगिक** छोटे एवं सेवा उद्योग, फलेटेड ग्रुप फैक्ट्री, वृहद उद्योग	 0.50–1.00

टीप –

1. कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे:–
   - (अ) खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18.0 वर्गमीटर प्रति कार।
   - (ब) भूतल पर अच्छादित वाहन विराम 23.0 वर्गमीटर प्रति कार।
   - (स) तलघर के वाहन विराम 28.0 वर्ग मीटर प्रति कार।
2. विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है।
3. नगर केन्द्र अथवा उपनगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम की आवश्यकता के अनुसार तल के अलावा और अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है। यह व्यवस्था नगर चौक, पदयात्रा पथ, खुले क्षेत्रों के नीचे की जा सकती है, परंतु यह व्यवस्था सीमांत खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अंदर ही होगी।
4. इ.सी.एस. :– कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेस इंक्विलेंट)

स्त्रोत –यू.डी.पी.एफ.आई., मार्गदर्शिका।

6.13 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

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

डबरा : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6–सा–15

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1	**आवासीय**	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोगशालाएं, शिशु सदन, बाल विहार, पाठशालाएं, धार्मिक स्थान, आमोद–प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं, टेक्सी व स्कूटर स्टेंड, बस स्टाप।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यावसायिक इकाई, नर्सिंग होम,शोध केन्द्र, अर्द्ध शासकीय कार्यालय, होटल, आटा चक्की, पेट्रोल पंप सह सर्विस स्टेशन, हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें, छविगृह, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र पेकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, सामुदायिक भवन तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38 (1) परिशिष्ट–जे भाग–1 एवं 2 में सम्मिलित उद्योग।
2	**वाणिज्यिक**	फुटकर दुकानें, उपाहार गृह, लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह, सुविधा दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम धार्मिक परिसर, सेवाएं तथा सुविधाएं, छविगृह, थोक बाजार, भंडारण, सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, मोटर गैरेज, कबाडखाना, मंडी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान, सेवाएं।	धर्मशाला, बारात घर, प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक भवन सभागृह, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय एवं कर्मशाला, आवासीय फ्लेट, शीतगृह सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38 (1) परिशिष्ट ''जे'' में सम्मिलित उद्योग।
3	**औद्योगिक (अ) सेवा उद्योग**	हल्के उद्योग जैसे दाल तथा तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन।	पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थाएं, कूडा करकट स्थान, (जंक यार्ड) शोरूम, दुकानें, उपाहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण। म.प्र. भूमि विकास नियम– 1984 के नियम, 38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना

1	2	3	4
	(ब) अन्य उद्योग	सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भंडारण, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट, रसायनिक उद्योग, चमडे के उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग।	तकनीक से सबंधित उद्योग। आवश्यक श्रमिक आवास, बस डिपो कर्मशाला, बस टर्मिनल, गृह, रेल्वे, माल गोदाम, सेवा कर्मशाला, गोदाम, म.प्र. भूमि विकास नियम–1984 के नियम 38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से सबंधित उद्योग।
4.	**सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक**	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्ध शासकीय व अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हॉल, व्याख्यालय, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक एवं, सांस्कृतिक संस्थाएं, कला विथिका, कला प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थाएं जैसे महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोगशालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशाला, स्वास्थ केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं।	धर्मशाला, आश्रयगृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पैट्रोल पम्प आवासगृह, उपाहर गृह एवं खेल मैदान, कला केन्द्र। घार्मिक स्थल, अनाथालय एवं बैंक।
5.	**आमोद-प्रमोद**	समस्त आमोद–प्रमोद स्थल, जैसे क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ांगण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण।	पौध शाला, स्टडफार्म, पेट्रोल पंप, आवास, अल्पाहार गृह, योग केन्द्र, मनोरंजन उद्यान।
6.	**यातायात एवं परिवहन**	रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार, प्रांगण नगरीय बस यात्रा–आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस कर्मशाला, ट्रक स्टैंड, यात्रा समाप्ति केन्द्र गोदाम।	अग्रेषण अभिकरण, माल गोदाम शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत दुकाने, उपकरणों की दुकानें, मोटल, उपाहार गृह, भोजनालय।

1	2	3	4
7.	**कृषि**	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत आते हैं । कृषि सम्बंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि, फार्म, हेलीपेड, विद्युत/रेडियो केन्द्र/ दूरदर्शन, खुले डिपो।	पेट्रोल पंप, कब्रिस्तान, शमशान, मल–शोधन केन्द्र, खंती स्थान, ईट भट्टे, एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोडने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम, चारागाह, एवं वृक्षारोपण, एल.पी.जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएं, पैट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थो का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी में 500 मीटर तक सार्वजनिक सेवा सुविधाऐं, साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शासकीय/अर्द्धशासकीय/पंजीकृत संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य केन्द्र, क्षेत्रीय मार्गो के दोनों ओर 100.00 मीटर गहराई तक शैक्षणिक संस्थायें

टीपः– विकास योजना में उपदर्शित मुख्य भू–उपयोग वर्ग में उपरोक्त सारणी के क्रमांक 1 से 6 अंतर्गत उल्लेखित समस्त स्वीकार गतिविधियों का संयुक्त कुल क्षेत्र उस मुख्य भू–उपयोग के विकसित/विकासशील क्षेत्र का अधिकतम 20 प्रतिशत तक अनुज्ञेय हो सकेगा।

6.14 मल्टीप्लेक्स

विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत मल्टीप्लेक्स स्वीकृति हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान लागू होंगे ।

6.15 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

भवन की ऊंचाई, अहाते की दीवार की ऊंचाई एवं वाहन विराम संबंधी मापदंड नये क्षेत्रों के मापदंडों के अनुरूप ही रहेंगे।

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास निम्न मापदंडों से नियंत्रित होगा।

डबरा : वर्तमान आवासीय क्षेत्र के विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

6–सा–16

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

टीपः– मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भूखण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।

स्थरीकरण किये गये भूखण्डों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ अनुज्ञेय नहीं होगे।

(ब) आवासीय विकसित कॉलोनियों हेतु मापदंड

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

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

निम्नलिखित शर्तो के अधीन वाणिज्यिक क्षेत्रों में पुनर्निर्माण एवं परिवर्तन की अनुज्ञा दी जा सकेगी।

(क) मार्गो की चौड़ाई, विकास योजना में प्रस्तावित मापदंडों के अनुरूप हो।

(ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हों, तो आवासीय क्षेत्र, भू–तल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होगा।

(ग) फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुए फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा।

(घ) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा।

(ड़) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्ग मीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेन्टल स्टोर एवं वाणिज्यिक परिसर हेतु आवंटित भूखंडों पर यह सीमा लागू नहीं होगी।

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों में, वाणिज्यिक परिसरों के लिए अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा।

भूखण्ड का क्षेत्र	**अनुज्ञेय निर्मित क्षेत्र**
– 25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भू–खण्ड	100 प्रतिशत
– 25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भू–खण्ड	80 प्रतिशत
– फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.50 (अधिकतम)

टीपः–

1. वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जायेगी।
2. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भू–खण्डों में से मार्ग, फुटपाथ आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोडी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भू–खण्ड का निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गयी भूमि का दुगना फर्शी क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त रूप से स्वीकार होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

(द) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

वर्तमान विकसित क्षेत्र में अधिकतर वाणिज्यिक गतिविधियां मार्गो पर संचालित हैं अतः इन मार्गो को उनके उपयोग के अनुसार निम्न दो श्रेणियों में रखा गया है।

(क) वाणिज्यिक मार्ग (सी)

(ख) वाणिज्यिक–सह–आवासीय मार्ग (आर.सी.)

(ग) इन मार्गों पर पुनर्निर्माण एवं परिवर्तन हेतु निम्न मापदंड निर्धारित किये जाते हैं।

डबरा : वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गो का वर्गीकरण एवं फर्शी क्षेत्रानुपात

6–सा–17

क्र.	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर)	अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4	5
1.	डबरा–भितरवार मार्ग (झांसी रोड से मण्डी तक)	सी	36	1.50
2.	झांसी मार्ग पिछोर रोड से	सी.	60	1.50
3.	चीनोर रोड	सी.	36	1.50
4.	सराफा रोड	सी.	12	1.50
5.	जैन मंदिर मार्ग	सी.	12	1.50
6.	अग्रसेन चौक से डाकखाना मार्ग	सी.	18	1.50
7.	गल्ला मण्डी मार्ग	सी.	12	1.50
8.	ओवर ब्रिज के दोनों ओर मार्ग	सी.	12	1.50
9.	सराफा बाजार से स्टेशन मार्ग	सी.	12	1.25
10.	गाडी अड्डा मार्ग	सी.	12	1.25
11.	कमल टॉकीज मार्ग	आर.सी.	18	1.25
12.	बुजुर्ग मार्ग	आर.सी.	12	1.25
13.	रामगढ़ मार्ग	आर.सी.	12	1.25
14.	जय स्तंभ चौक से स्टेडियम मार्ग	आर.सी.	18	1.25

1	2	3	4	5
15.	अग्रसेन चौक से सब्जी मण्डी मार्ग	सी.	12	1.25
16.	तहसील रोड	सी	9	1.25

1. उपरोक्त मार्ग खण्डों के वर्तमान उपयोग के आधार पर कॉलम 3 अनुसार मार्गो का वर्गीकरण किया गया है। अतः निर्धारित मापदंड अथवा वाणिज्यिक सह आवासीय उपयोग अन्तर्गत वर्तमान मार्ग खण्ड के लिए ही लागू होंगे।
2. भू–खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र वाहन विराम हेतु खुला छोड़ना होगा।
3. वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक–सह–आवासीय मार्गो एवं वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से दो गुना या 30 मीटर गहराई तक, जो भी कम हो स्वीकार होगा।

निर्मित क्षेत्र :– वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू–तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जायेगी।

	भूखण्ड का क्षेत्रफल		भू–तल पर निर्मित क्षेत्र अधिकतम
1.	अधिकतम 200 वर्ग मीटर तक	–	60 प्रतिशत
2.	200 वर्ग मीटर से अधिक 400 वर्ग मीटर तक	–	60 प्रतिशत
3.	400 वर्ग मीटर से अधिक	–	50 प्रतिशत

(इ) सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक

इस उपयोग अंतर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात वर्तमान सघन क्षेत्र के लिए निम्न सारणी में दर्शाये गए।

डबरा : सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड

6–सा–18

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

टीपः– 5 प्रतिशत अतिरिक्त अच्छादन, गैरेज तथा साइकल स्टेंड के लिए स्वीकार्य एवं अनिवार्य होगा।

6.16 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित हैं –

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

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड, मल निकास, सेप्टिक टेंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरको का उपयोग कर जल स्त्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्र में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घास–फूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां, जो भूमि कटाव करती हैं, को रोका जा सके। सम्बन्धित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद–प्रमोद, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबन्धित होंगे।
- तालाबों के किनारे के क्षेत्र.ों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टेंक, ग्रिडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोडना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। वशर्ते की पूर्व में सक्षम प्रधिकारी 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 सम्बंधी 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 गये विरासतीय भवन।

6.17 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

सक्षम प्राधिकारी द्वारा शीघ्रता से विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार किये जाने चाहिये। जब तक इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव क्रियान्वयन हेतु तैयार नहीं होते हैं, तब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवन निम्नानुसार नियमनों द्वारा प्रतिबंधित 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 मूल स्वरूपीकरण 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 स्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिए।

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

6.18 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ती की प्रक्रिया

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

1. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन पत्र प्रस्तुत करना चाहिए।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
3. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सडक/ सडकों के नाम जिस पर या जिस के सामने संपदा स्थित हो एवं भू सीमाए)।
4. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लालरंग से चिन्हित की जाये।

5. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू–खण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
6. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही मुख्य पहुॅच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू–उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
7. 1 : 500 / 1000 / 2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाडियॉं, वृक्ष यदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्चदाव विद्युत लाइन, राइट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी सम्बन्धित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो।
8. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शता प्लान / मानचित्र !
9. प्रस्तावों के यथोचित परिक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना है ।
10. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन ।
11. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानो के अनूरूप विकास / निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा । अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए ।
12. अधिनियम के अन्तर्गत आवश्यक प्रमाण / जानकारी या अधिनियम के अन्तर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रो के अनूरूप प्रमाण / जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए ।
13. म.प्र. भूमि विकास नियम–1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना मे प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करे ।
14. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद / नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू–दृश्यीकरण प्लान, जहॉ आवश्यक हो, वहॉ का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो , को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे ।

टीपः–

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय–समय पर आधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रसारित निर्देश का कड़ाई से पालन किया जाएगा ।
2. भूमि विकास / निवेश अनुज्ञा म.प्र. भूमि विकास नियम–1984 के प्रावधानों को भी घ्यान मे रखना होगा ।

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

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 पंचसाला एवं खसरा खतौनी ।
4. आवेदन केवल भू–स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जाएगा ।
5. जब आवश्यक हो, भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हो ।

अध्याय-7
विकास योजना क्रियान्वयन

विकास योजना प्रस्तावों को हर संभव प्रयासों द्वारा निर्धारित समयवाधि में क्रियान्वित किया जावे तभी इसके तैयार करने की सार्थकता सिद्व होगी। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्माण, पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान करना होगा। इसके लिए ये आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन, निवेश सलाह देकर किया जावे जिससे कि प्रस्तावित निर्माण एवं विकास, अनुमोदित विकास योजना के उपबन्धों के अनुरूप हो। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जावे। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम–1984 एवं अधिनियम, 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः डबरा नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा। इसके गठन होने तक यह दायित्व नगर पालिका, डबरा द्वारा वहन किया जावेगा। इसके अतिरिक्त म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग, नगर पालिका, डबरा इत्यादि द्वारा भी अपने सबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है, इससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिए यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय/अर्द्वशासकीय निकाय, विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना का कार्यान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2021 तक की अवधि के लिये है। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वित करने में लगभग 306 करोड़ रूपए का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोग हेतु 540 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय, नये मार्गो एवं ओव्हर ब्रिज का निर्माण आदि शामिल है। भूमि अर्जन की औसत दर 10.0 लाख रूपए प्रति हेक्टर मानी गई है।

डबरा : योजना क्रियान्वयन की लागत

7–सा–1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)			भू अर्जन (रू. 10.0 लाख प्रति हेक्टर की दर से)	अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत का विकास व्यय			
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि जो अर्जित करना है		क्षेत्र (हेक्टर में)	दर प्रति हेक्टर (लाख रू.में)	लागत (रू. लाख में)	कुल लागत रू.लाख में (6+9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	530.00	301.90	228.1	2281	137	80	10960	13241
2	वाणिज्यिक	80.00	30.00	50.0	500	30	80	2400	2900
3	औद्योगिक	130.00	92.90	37.1	371	22	50	1100	1471
4	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्व	85.00	31.80	53.2	532	32	50	1600	2132
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	35.00	14.60	20.4	204	12	50	600	804
6	आमोद–प्रमोद	80.00	5.60	74.4	744	45	30	1350	2094
7	यातायात एवं परिवहन	180.00	102.60	77.4	774	46	80	3680	4454
8	गंदी वस्तियों में पर्यावारण सुधार/ पुनर्स्थापना (एल0एस0)	–	–	–	–	–	–	2000	2000
9	ओव्हर ब्रिज	–	–	–	–	–	–	1000	1000
10	अंडरपास	–	–	–	–	–	–	500	500
	योग	**1120**	**579.40**	**540.6**	**5406**	**324**	–	**25190**	**30596**

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

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

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 अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव।
6. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास प्रदान करना।

उक्त उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है–

अ. पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम।
ब. नगर अधोसंरचना एवं सेवा सम्बंधी कार्यक्रम।
स. आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के अंतर्गत भूमि विकास।

7. मुख्य मार्गो के किनारे प्रस्तावित भूमि विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गो हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
8. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाईयों के लिए एक बालवाडी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20 X 20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा जहॉ से स्थानीय संस्थायें सुविधा पूर्वक कचरे का उठान करा सकें। जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पडे।
9. ऐसे आवासीय क्षेत्र में भू–खण्ड का आकार म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम – 53 (1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार, जहॉ कहीं विशेष रूप से उल्लेखित नहीं किया गया हो, नियंत्रित होगा।

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन चरम पर्यावारण संबंधित समस्याओं से है जो जल स्त्रोतों के संरक्षण, इनकी जल गुणवत्ता, उत्कृष्ठ भू–स्वरूप, जल स्त्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्रों से सबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से सम्बन्धित है।

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

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दु के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है।

1. जल स्त्रोतों में जल–मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम।
2. जल फैलाव क्षेत्रों में स्टाप डेम द्वारा भूमि क्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वकर उपयोग निषेध।
3. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वंतत्र पर्यवेक्षण।
4. सभी जल स्त्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था।

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 का प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन।

- भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकता के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
- विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना के विकास हेतु नियमन।
- भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य सेवाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
- नगर वासियों, दर्शनार्थियों एवं क्षेत्रीय अर्थ व्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्ति युक्त प्रावधान।

7.4.1 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 प्रक्रिया हेतु तंत्र उपलब्ध कराना।

7.4.2 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भूस्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा। यहॉ समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थायें, प्रमुख सेवा तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी। परिसीमन विकास आवास एवं पर्यावास नीति 2007 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जावेगा। इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आंवटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के परिप्रेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा किया जायेगा। उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

7.4.3 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

7.4.4 एकीकृत 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 सामने आ सकेगा। मूलतः यह 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 में समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखण्ड एवं उपवृत्त खण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा । यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा। इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्त्रोतों से एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जाएगा। एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य की 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 सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान।
3. विकास योजनाओं की प्राथमिकता निर्धारण।
4. एकीकृत नगरीय विकास योजनाएं तैयार करना ।
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास में समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हो।
6. समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्तखण्डीय/एजेंसियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना। विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में विभिन्न भूमि उपयोग के अंतर्गत लगभग 222 हेक्टर भूमि अधिग्रहित कर विकसित किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत रू. 124.50 करोड़ होगी।

7.5 योजना एवं कार्यक्रम

अ. आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए दो चरणों में प्रावधान है । प्रथम चरण सन् 2016 तक कि आवश्यकताओं व द्वितीय में 2016 से 2021 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।

ब. योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमिस्वामियों, विकासकर्ताओं, समुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।

स. योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिए नीति को सुविघाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। इन

उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जायेगा।

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्य रूप दे सकें।
3. भूमिस्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन सम्बन्धी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियॉ तैयार करना।
4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ–साथ लगभग 5 से 10 हेक्टेयर आकार के अर्ध विकसित भू–खण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना ।
5. योजना के दोनों चरणों की आवश्यक जलापूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता या नवीन स्त्रोत का विकास।
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावरग्रिड, 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 चाहिए।
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है। ताकि वृत्तखण्डों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लाई जा सके।
9. मुख्य जल स्त्रोत में वृद्धि एवं उर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना ।

7.5.1 संस्थाओं के प्रयास सम्बन्धी मुख्य तत्व

7.5.2 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार हैं –

- यह सुनिश्चित करना कि उपलब्धता में कमी तथा उपर्युक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरूद्ध न हो।
- उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना।
- विखरे हुए नगरीय विकास के लिए पहुॅच मार्ग उपलब्ध कराना।
- अर्ध विकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन।
- भूमिस्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना।

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

7.6.1 प्रथम चरण के घटक

1. **आवासीय** :– गंदी बस्ती क्षेत्र की बसाहट की पुनर्स्थापना, निवेश इकाई क्रमांक–1 एवं 2 में सामान्य आवासीय।
2. **वाणिज्यिक** – प्रस्तावित बस स्टेंड से संलग्न क्षेत्र, यातायात नगर एवं उससे संलग्न विशिष्ट वाणिज्यिक क्षेत्रों का विकास।
3. **औद्योगिक** – नवीन औद्योगिक क्षेत्र का विकास.
4. **सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं–** नवीन प्रशासकीय, जल–शोधन संयंत्र, जल–मल शोधन संयंत्र एवं ठोस अवशिष्ट प्रबंधन ।
5. **आमोद–प्रमोद** –मेला मैदान, वृक्षारोपण स्टेडियम एवं प्रस्तावित उद्यान आदि का विकास।
6. **यातायात एवं परिवहन** – बस स्थानक, अंडर पास एवं मार्गों का विकास।

डबरा : प्रथम चरण लागत

7–सा–2

क्र.	भू उपयोग कार्य का विवरण	भू–अर्जन भौतिक लक्ष्य (क्षेत्रफल)	भू–अर्जन लागत (रूपये लाख में)	60 प्रतिशत का विकास व्यय		
				भौतिक लक्ष्य (क्षेत्रफल)	व्यय (रूपये लाख में)	कुल (4+6) (रूपये लाख में)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	आवासीय	100.00	1000.00	60.0	4800.0	5800.0
2.	वाणिज्यिक	25.00	250.00	15.0	1200.0	1450.0
3.	औद्योगिक	15.00	150.00	90.0	450.0	600.0
4.	सार्वजनिक / अर्ध. सार्व. एवं सार्वजनिक उपयोगिता	30.00	300.00	18.0	900.0	1200.0
5.	आमोद–प्रमोद	20.00	200.00	12.0	360.0	560.0
6.	यातायात एवं परिवहन मार्ग					
	(अ) उप बस स्थानक	2.00	20.00	–	120.0	140.0
	(ब) मार्ग	30.00	300.00	–	2400.0	2700.0
	योग	**222.00**	**2220.0**	**195.0**	**10230.0**	**12450.0**

नोट– 1. भू–अर्जन मूल्य रूपये 10.00 लाख प्रति हेक्टर ।
2. भूमि विकास मूल्य रूपये 80.00 लाख प्रति हेक्टर ।

7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है :–

1. पचंवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।
2. आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण।
3. प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना।
4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं अधोसंरचना एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश निर्धारण।
5. आलोच्य क्षेत्रों में सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका निर्धारण।
6. समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना।
7. वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण।
8. सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप–परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना।

योजना पर्यवेक्षण के लक्ष्य की पूर्ति निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित –

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

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारण समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करता है। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनरावलोकन के साथ–साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरंन्त तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र. की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करती है।

7.8 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः डबरा विकास प्राधिकरण का होगा अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थायें एवं विभाग भी सहभागी होंगे, अतः क्रियान्वयन की जाने वाली संस्थाओं में समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ–3 / 130 / 32 / 97 दिनांक 20.1.1998 एवं संशोधन आदेश क्रमांक एफ– 3 / 55 / 32 / 98 दिनांक 12.8.1998 द्वारा जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक नगर तथा ग्राम

निवेश, म.प्र. के आदेश क्रमांक 2876 दिनांक 15.5.1998 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी। डबरा नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के गठन होने तक यह दायित्व डबरा नगर पालिका वहन करेगी।

7.81 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतिकरण

विकास प्राधिकरण 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, 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

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

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु में साथ–साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन अध्याय 6 में वर्णित प्रक्रियानुसार होगा। नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड स्तर तथा खण्ड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियॉ जो प्रमुख भू–उपयोग वर्ग (मेजर लैंड यूज जोन) में परिभाषित नहीं है। वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जायेगी, किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग सूची में शामिल है। 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. शासन द्वारा म.प्र. आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा जारी आदेशों/निर्देशों का पूर्णतः पालन करना होगा ।

परिशिष्ट–1(अ)

(नियम– 17)

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 हूं कि मैं नगर.................................... मोहल्ला, बाजार, सडक .... बस्ती मार्ग .... में भवन क्रमांक .... अथवा प्लाट क्रमांक .... में पर तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम–1984 के नियम–17 के .... के अनुसार विकास निर्माण पुर्ननिर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता हूं 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 हूं :–

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 हूं 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।

परिशिष्ट–1(ब)

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 .... व0फि0 / व0मी0, प्रस्तावित .... व0फि0 / व0मी0

(ब) विद्यमान प्रथम–तल .... व0फि0 / व0मी0, प्रस्तावित .... व0फि0 / व0मी0

(स) विद्यमान द्वितीय–तल ....व0फि0 / व0मी0, प्रस्तावित .... व0फि0 / व0मी0

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 निवास 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 स्त्रोत ।

आवेदक के हस्ताक्षर

परिशिष्ट–1(स)

(नियम– 49 (3))

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी ....

....

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद् द्वारा नगर .... मोहल्ला, बाजार, ... बस्ती/कालोनी/गली .... खसरा क्रमांक .... की भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूं, 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/परिक्षेत्रक 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 ....

परिशिष्ट–2

मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 25–अप्रेल– 1974

क्रमांक / 1336 / एफ–1–37 / बत्तीस / 74 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक–23 सन् 1973) की धारा–13 की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य सरकार के द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये डबरा निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमायें नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई है :–

अनुसूची
डबरा निवेश क्षेत्र की सीमायें

उत्तर में :– डबरा नगर पालिका की प्रस्तावित सीमा के अनुसार (ग्राम डबरा के खसरा नं0 889, 775 तथा 927 जो कि नाले में है जो बाहर छोडते हुये नाले के बाये किनारे के साथ–साथ तथा ग्राम रामगढ़ के खसरा नं0 103, 210 तथा 230 को सम्मिलित करते हुये नाले के किनारे झांसी–ग्वालियर रोड को क्रास करते हुये, खसरा नं. 392 को छोड़ते हुये तथा खसरा नं0 443, 460 तथा 462 को सम्मिलित करते हुये, ग्राम बुजुर्ग की सीमा तक तथा ग्राम बुंजुर्ग की सम्पूर्ण सीमा को सम्मिल्लित करते हुये।

पूर्व में :– ग्राम बुजुर्ग की सम्पूर्ण सीमा को सम्मिलित करते हुये ।

दक्षिण में :– ग्राम बुजुर्ग की सम्पूर्ण सीमा को सम्मिलित करते हुये, ग्राम रामगढ के खसरा क्रमांक 743 को सम्मिलित करते हुये तथा ग्राम डबरा के खसरा क्रमांक 786 को सम्मिलित करते हुये ग्राम डबरा या रामगढ की सीमा को साथ–साथ तथा खसरा नम्बर 1963, 1965, 1931 को बाहर छोडते हुये तथा डबरा के खसरा नं0 1923, 1914, 1884 तथा 1892 को सम्मिलित करते हुये तथा हरसी रोड तक।

पश्चिम में :– हरसी रोड से ग्राम डबरा के खसरा नं. 1777 को सम्मिलित करते हुये खसरा नं0 1760 / 5 को छोडते हुये तथा खसरा नं0 1760 / 4, 1766 / 2, 1769,

1084/37 को सम्मिलित करते हुये तथा खसरा नं0 1236 को छोडते हुये नाले के किनारे किनारे तथा खसरा नं. 1236 को सम्मिलित करते हुये तथा खसरा नं. 121/3 को छोड़ते हुये रेल्वे लाईन को क्रास करते हुये खसरा नं0 900 को सम्मिलित करते हुये खसरा नं. 889

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

(नवल चन्द्र जैन)
उप सचिव
म0प्र0 शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग

पृ0/1337/एफ–1–37/बत्तीस/74 भोपाल दिनांक 23 अप्रेल 1974

प्रतिलिपि :–

1. आयुक्त ग्वालियर संभाग, ग्वालियर मध्यप्रदेश ।
2. कलेक्टर, ग्वालियर मध्यप्रदेश ।
3. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश ग्वालियर
4. मुख्य नगर पालिका अधिकारी, ग्वालियर ।
5. अपर संचालक, नगर तथा ग्रामीण नियोजन, भोपाल को उनके ज्ञापन क्रमांक 2225/विधि/टी.एण्ड सी.पी./दिनांक 01.03.1974 के संदर्भ में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु सम्प्रेषित।
6. नियंत्रक, शासकीय मुद्रणालय, मध्यप्रदेश भोपाल को अधिसूचना को मध्यप्रदेश राजपत्र भाग–दो में प्रकाशनार्थ ।

(सुख चन्द्र मिश्रा)
अवर सचिव
मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

परिशिष्ट–3

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग

ग्वालियर दिनांक 22–जनवरी–2001

क्रमांक 29– मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिसूचना 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा–13 की उपधारा– (2) के अधीन जिला योजना समिति एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये डबरा निवेश क्षेत्र जो नगर तथा ग्राम नियोजन विभाग की अधिसूचना क्रमांक 1336–एफ–1–37/तैतीस/74 दिनांक 25 अप्रैल 1974 द्वारा गठित किया गया था, की सीमाओं में परिवर्तन करती है, जिसकी पुनरीक्षित सीमाएं निम्न अनुसूची में परिनिश्चित की गई है।

अनुसूची

डबरा पुनरीक्षित निवेश क्षेत्र की सीमाऐं

उत्तर	:	ग्राम सिमरिया ताल, सुल्तानपुर, अरूं, एवं खेडी नरवा की उत्तरी सीमा तक ।
पूर्व	:	ग्राम सहराई, गेडोलकलां, गेडोल खुर्द, एवं निभेरा की पूर्वी सीमा तक।
दक्षिण	:	ग्राम तिघरू, कर्रा, मगरोरा, एवं चांदपुर ग्राम की दक्षिण सीमा तक ।
पश्चिम	:	ग्राम बरौठा, सिरोही एवं इटायल ग्राम की पश्चिमी सीमा तक ।

(विनोद शर्मा)
अवर सचिव

परिशिष्ट–4

कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, ग्वालियर (मप्र.)

भूमि के वर्तमान उपयोग मानचित्र अंगीकरण के प्रकाशन की सूचना

क्र0 / वि0यो0 / नग्रानि2006... मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अनुसार में सर्वे–साधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट डबरा नगर निवेश क्षेत्र में सम्मिलित अतिरिक्त (पूर्ण किये गये ग्राम व नये ग्राम) में की भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तदनुसार सम्यक रूप से अंगीकृत किये जाते हैं। इस सूचना की प्रति उक्त अधिनियम की धारा 15 (4) के अनुसरण में मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजी जा रही है, जो इस बात का निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

अनुसूची

(अ) पूर्ण किये गये ग्राम	1. डबरा 2. रामगढ 3. बुजुर्ग
(ब) नये ग्राम	1. अरू 2. कर्रा 3. खेडी नटवा 4. गेडोलकलां 5. गेडोलखुर्द 6. निभेरा 7. सुल्तानपुर 8. सहराई 9. तिघरू 10. मगरोरा 11. चांदपुर 12. इटायल 13. सिमरिया ताल 14. सिरोही 15. बरौठा

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 1–फरवरी–2006 से 7 फरवरी–2006 तक कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश ग्वालियर व नगर पालिका कार्यालय डबरा में निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर उपलब्ध रहेगे।

निरीक्षण स्थल––
नगर पालिका डबरा, जिला–ग्वालियर (म0प्र0)

पी0डी0 साहू
संयुक्त संचालक

परिशिष्ट–5

कार्यालय जिला योजना समिति, ग्वालियर

आदेश

ग्वालियर, दिनांक 19.03.2002

क्रमांक 796–4868–32–96 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 (संशोधन 1996) की धारा 17–क(1) के अंतर्गत डबरा विकास योजना 2011 हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है, यह समिति अधिनियम की धारा 17–क(2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी ।

अधिनियम की धारा 17(1) की उपधारा	पद का नाम	संस्था / पता
1.	2.	3.
(क)	अध्यक्ष	नगर पालिका परिषद, डबरा
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत ग्वालियर
(ग)	लोक सभा सदस्य	ग्वालियर
(घ)	विधायक	डबरा, भितरवार
(ड)	विकास प्राधिकारी	संस्था नहीं
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत डबरा
(छ)	1. सरपंच	ग्राम पंचायत, बुजुर्ग
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत, इटायल
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत, मगरौरा
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत, गेडोलकलां
	6. सरपंच	ग्राम पंचायत, चांदपुर
	7. सरपंच	ग्राम पंचायत, सुल्तानपुर
	8. सरपंच	ग्राम पंचायत, रामगढ (ग्रामीण)
	9. सरपंच	ग्राम पंचायत, सेमरिया ताल
	10. सरपंच	ग्राम पंचायत, बरौठा
	11. सरपंच	ग्राम पंचायत, कर्रा
	12. सरपंच	ग्राम पंचायत, वरगंवा
	13. सरपंच	ग्राम पंचायत, अरूं
(ज)	1. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स ऑफ इण्डिया, नईदिल्ली म0प्र0 चेप्टर

	2.	प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स ऑफ इण्डिया, नईदिल्ली म0प्र0 चेप्टर
	3.	प्रतिनिधि	काउंसिल ऑफ आर्किटेक्टर म0प्र0 चेप्टर
	4.	श्री रामस्वरूप	ग्राम इटायल
	5.	श्री मुन्नालाल	ग्राम चांदपुर– हीरापुर
	6.	श्री जगदीश बंसल	शुगर फेक्ट्री डबरा
(झ)	संयोजक		संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, ग्वालियर (म.प्र.)

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

हस्ता/–

(वसीम अख्तर)
कलेक्टर एवं सचिव
जिला योजना समिति, ग्वालियर

परिशिष्ट –6

मध्यप्रदेश 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 योजनाए अनुमोदित है, कि विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये निम्नानुसार षनियोजन 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.	म0प्र0 गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री	सदस्य
4.	संबंधित आयुक्त, नगर पालिक निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी नगर पालिका	सदस्य
5.	लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री	सदस्य
6.	लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/ कार्यपालन यंत्री	सदस्य
7.	म0प्र0 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 है।)	सदस्य सचिव
	(ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/मुख्य नगर पालिका अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राध्किरण गठित नहीं है)	सदस्य सचिव

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार

हस्ताक्षर
(जी0व्ही0 उपाध्याय)
उप सचिव
मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

परिशिष्ट – 7

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्रमांक एफ–3/55/32/98 राज्य शासन एतद द्वारा नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्रमांक एफ 3/130/32/97 दिनांक 20.1.98 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 है –

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार

हस्ताक्षर
उप सचिव
मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

परिशिष्ट – 8

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश

मध्यप्रदेश, भोपाल

क्रमांक / 2876 / नग्रानि / वि0यो0 / 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 शसन 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 सुविधाओ एवं नगरीय केन्द्रों / उपकेन्द्रों का विकास
   (द) आमोद–प्रमोद क्षेत्रो का विकास

(2) समिति निम्नपलिखित 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 होगे। 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 / –
(के0के0 सिंह)
संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल (म0प्र0)

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 फ्लेट

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 बेर्डिंग 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 उपयोग 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 रेस्टारेंट (उपाहार 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 (पार्क)

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 पवेलियन 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, पार्क या मत्स्यालय एवं 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 फ्लाईग क्लब

ऐसा परिसर जहां ग्लाईडिंग एवं छोटे विमानों को उड़ाने का प्रशिक्षण दिये जाने की व्यवस्था हो, साथ ही इसमें मनोरंजन क्लब एवं आंतरिक खेल गतिविधियां शामिल हों ।

050 माल एवं टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाइन द्वारा टिकिट घर एवं माल के भण्डारण के लिए किया जाता हो ।

051 रेल माल गोदाम

ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भंडारण हेतु किया जाता हो।

052 रेल टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेलवे टिकिट 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 उपयेाग 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 एव 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 टेंक** – ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हो ।
5. **जल–मल पंपिग 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 गड्ढों 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 वाह्य 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 प्राथमिक शाला

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

074 माध्यमिक 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 12वीं 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 वृहद 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 ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उददेश्यों से संबधित सेवाऐं व स्थल हो, में विभिन्न धर्मो जैसे, मंदिर (सभी धर्मो), मस्जिद, चर्च, गुरूद्वारा, यहूदियों का प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानाघाट,गौशाला आदि हो सकते 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 टावर्स 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 वेधशाला एवं मौसम कार्यालय

ऐसा परिसर जहां मौसम के आंकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना किये जाने की सूविधा उपलब्ध हो ।

117 कब्रिस्तान

मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवाश्यक सुविधायुक्त परिसर

118. विश्राम घाट (श्मशान)

. दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का सुविधायुक्त परिसर

119. सिमिट्री

ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवाश्यक सुविधा युक्त परिसर

120. विद्युत शव दाह गृह :-

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

121 बाग (ओरचर्ड)

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

122 पौध नर्सरी

पौधे 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 ।

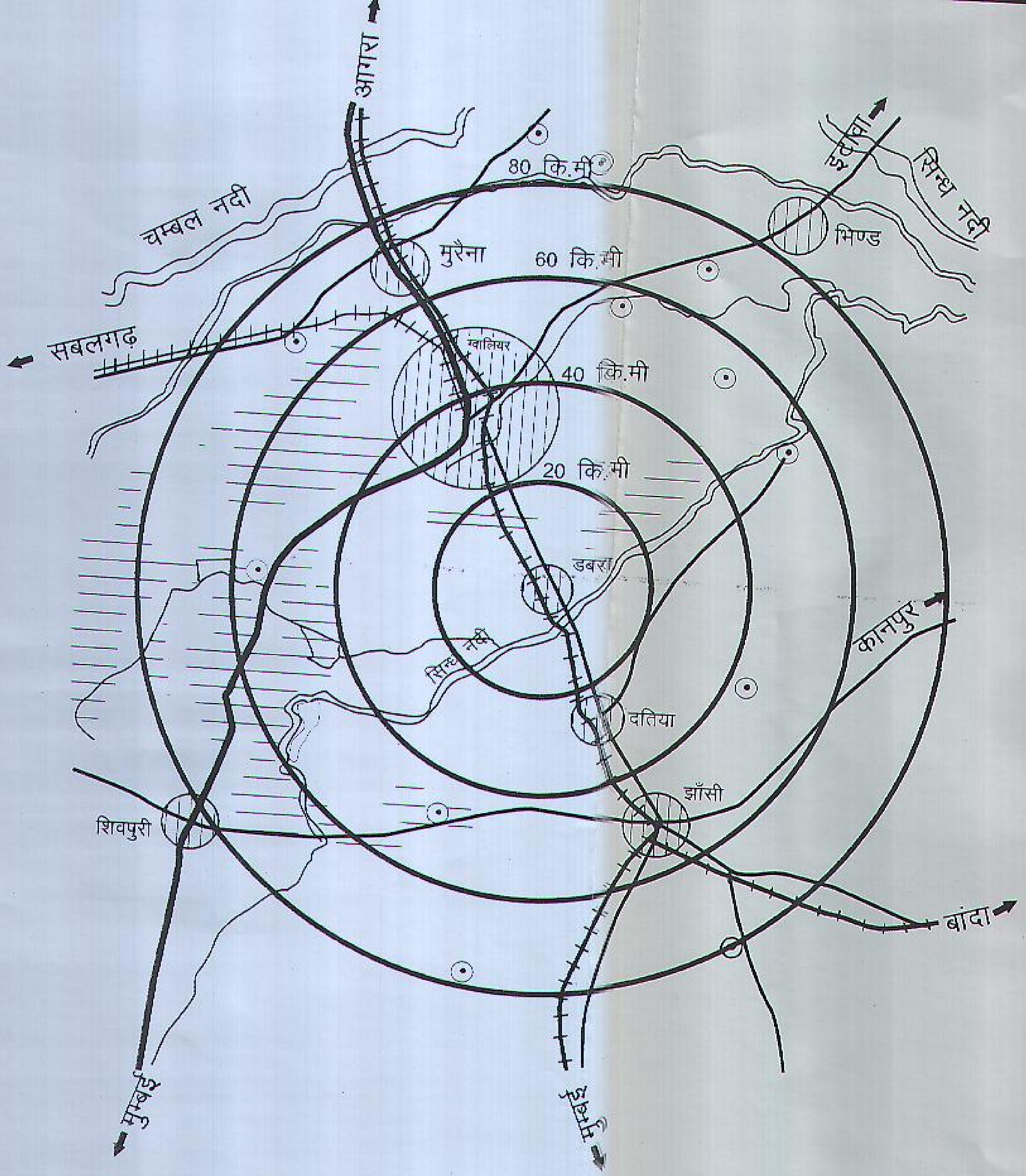
127 ग्रामीण केन्द्र

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

128 मल्टीप्लेक्स

म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 90(क) के अनुसार दो या उससे अधिक सिनेमा के साथ दुकानों, आमोद–प्रमोद की गतिविधियों, कार्यालय, शोरूम, होटल, रेस्टोरेन्ट, शापिंग मॉल संबंधी परिसर ।

♦♦♦

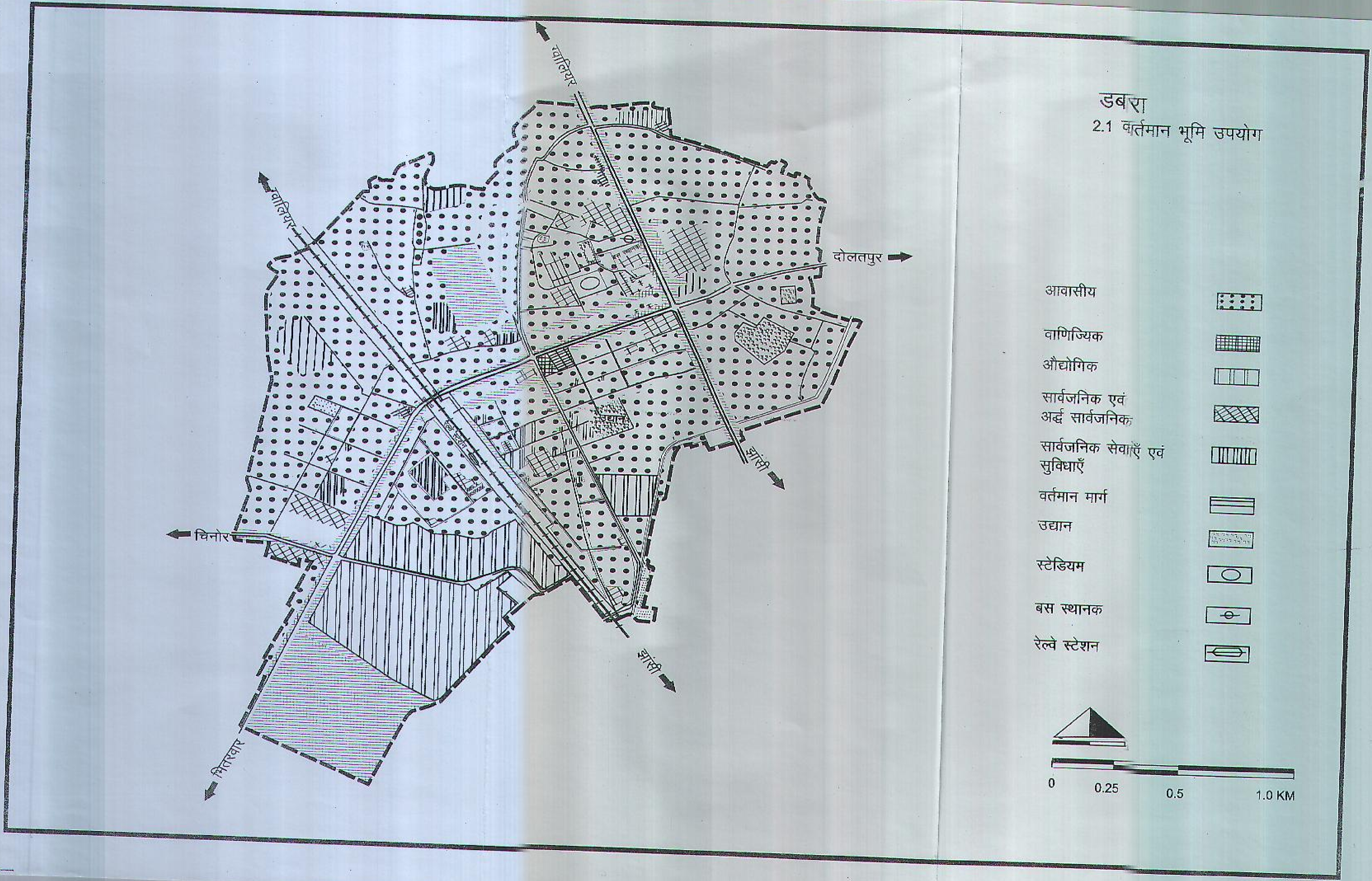


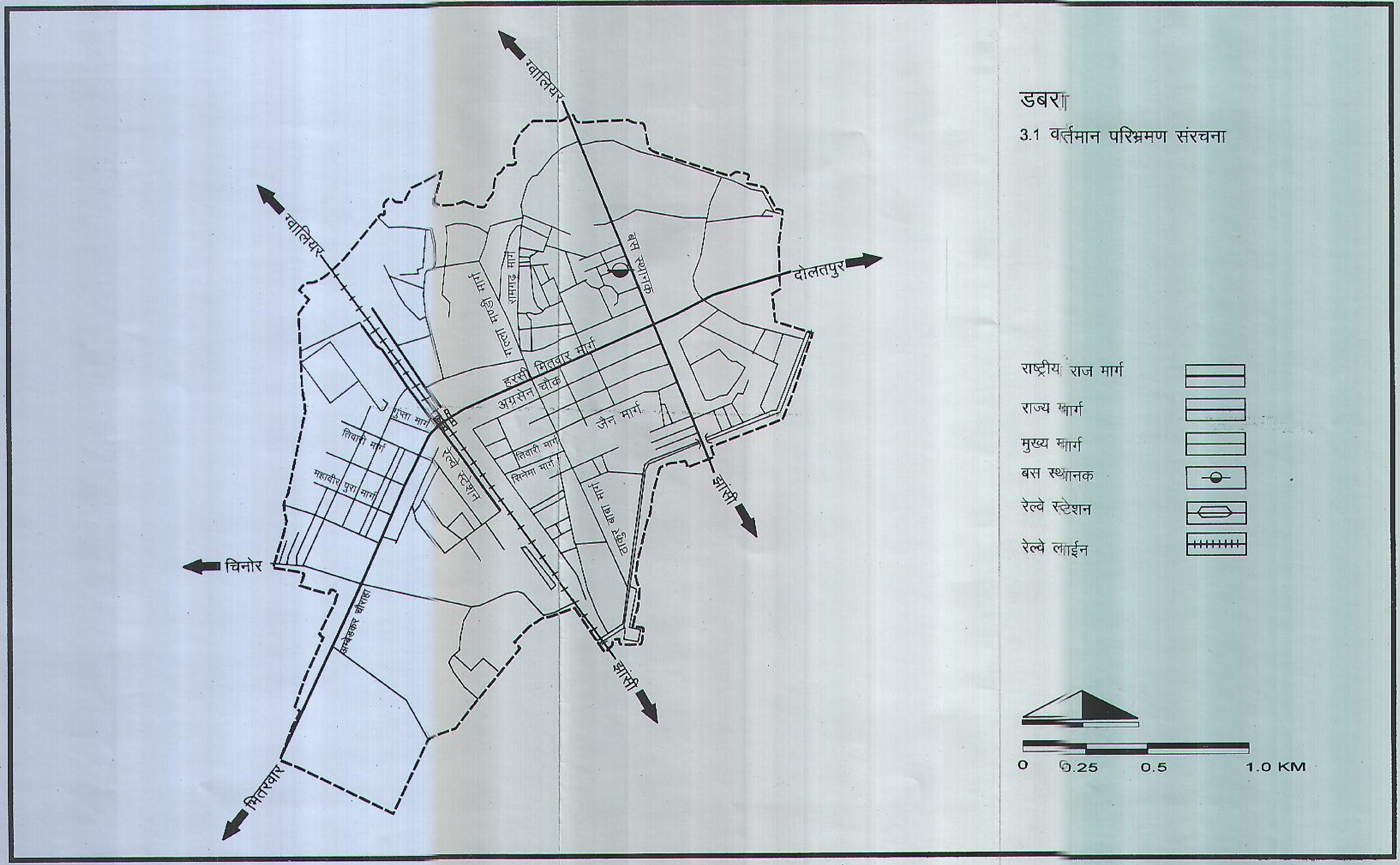
डबरा

1.2 बसाहट

- नगरीय केन्द्र
- 5000 से अधिक आबादी वाले केन्द्र
- राष्ट्रीय मार्ग
- क्षेत्रीय मार्ग
- वन क्षेत्र
- बड़ी रेल्वे लाईन
- छोटी रेल्वे लाईन

0 5:0 1.0 1.5 3.0 4.5 KM


डबरा
2.1 वर्तमान भूमि उपयोग
ग्वालियर
ग्वालियर
दोलतपुर
झाँसी
झाँसी
चिनोर
भितरवार
आवासीय
वाणिज्यिक
औद्योगिक
सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाएँ
वर्तमान मार्ग
उद्यान
स्टेडियम
बस स्थानक
रेल्वे स्टेशन
0
0.25
0.5
1.0 KM

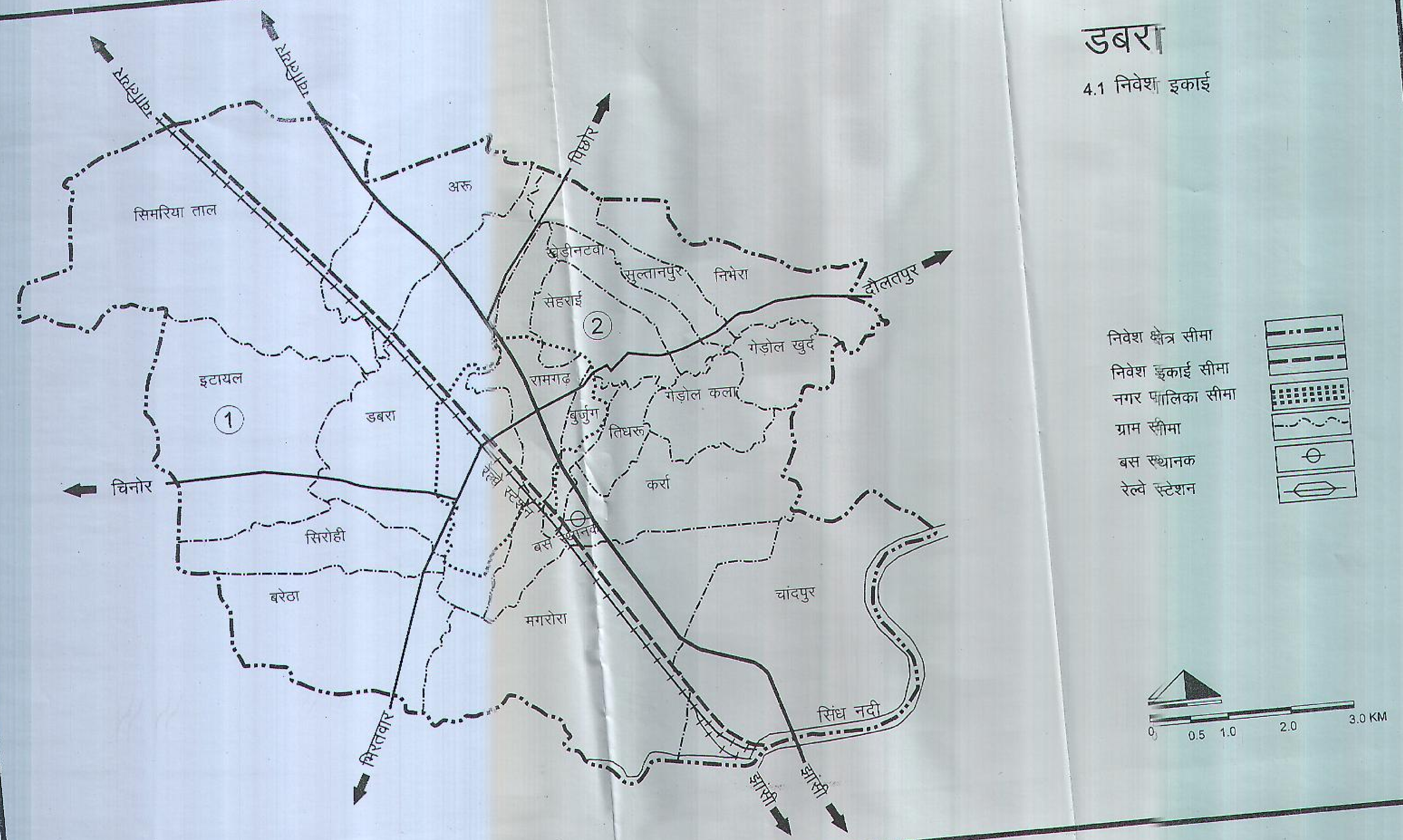


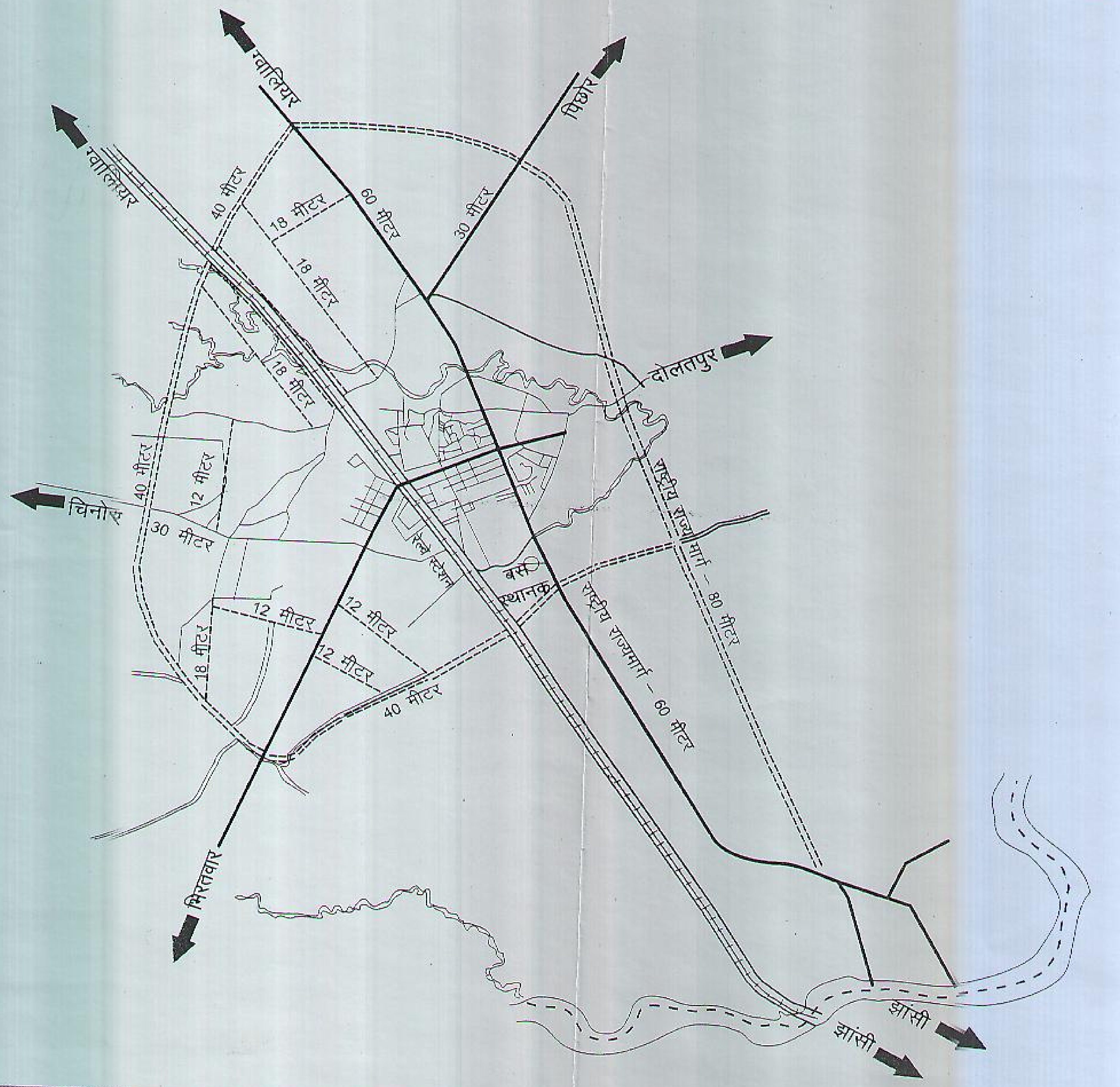
डबरा

3.1 वर्तमान परिभ्रमण संरचना

डबरा

4.1 निवेश इकाई



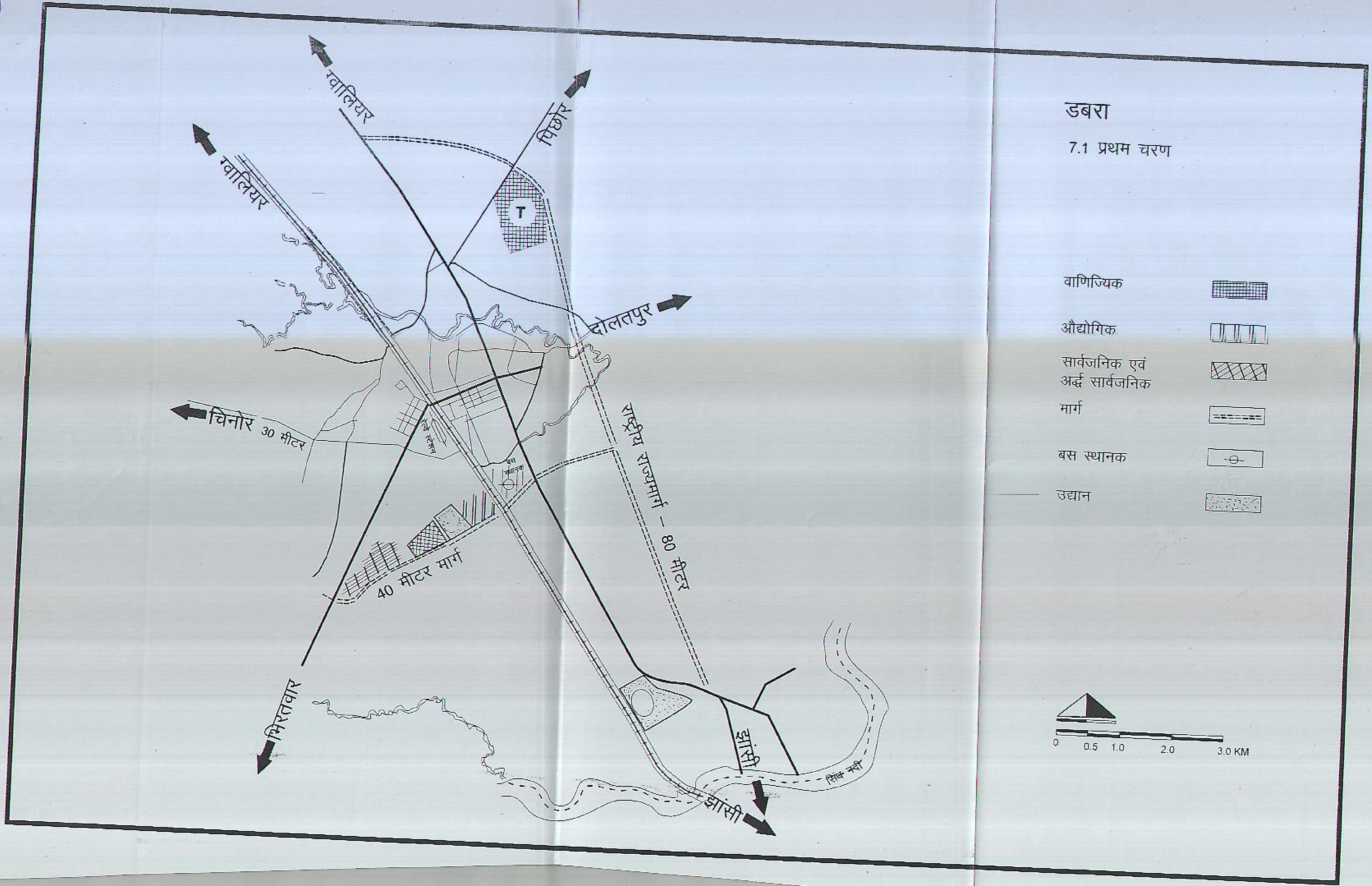


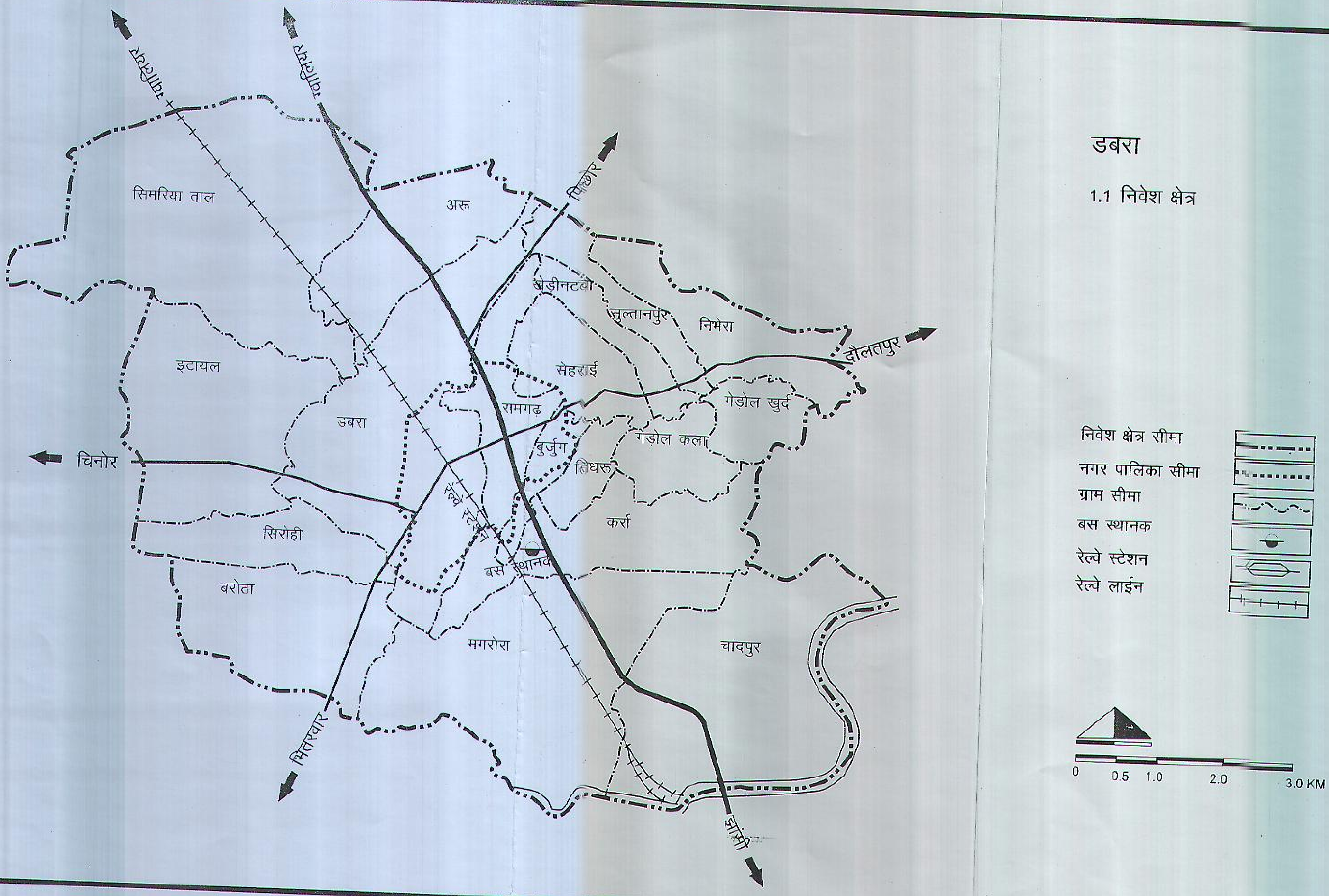
डबरा

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

राष्ट्रीय राज्य मार्ग	
प्रस्तावित बायपास मार्ग	
वृत्तीय मार्ग	
मुख्य मार्ग	
बस स्थानक	
रेल्वे स्टेशन	
रेल्वे लाईन	

0 0.5 1.0 2.0 3.0 KM


डबरा
7.1 प्रथम चरण
वाणिज्यिक
औद्योगिक
सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
मार्ग
बस स्थानक
उद्यान
0 0.5 1.0 2.0 3.0 KM
ग्वालियर
ग्वालियर
पिछोर
T
दोलतपुर
चिनोर 30 मीटर
राष्ट्रीय राज्यमार्ग – 80 मीटर
40 मीटर मार्ग
भितरवार
झांसी
झांसी
सिंध नदी

डबरा

1.1 निवेश क्षेत्र