

# पिपरिया विकास योजना (प्रारूप) 2021



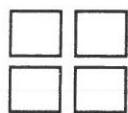
संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

पिपरिया

विकास योजना (प्रारूप)

2021

मध्यप्रदेश तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के  
प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश



## प्रस्तावना

पिपरिया नर्मदापुरम संभाग के होशांगाबाद जिले का तहसील मुख्यालय नगर है। यह नगर  $22^{\circ}45'$  उत्तरी अक्षांश तथा  $78^{\circ}22'$  पूर्वी देशांस पर समुद्र सतह से लगभग 334.77 मीटर की ऊँचाई पर स्थित है। यह नगर हावड़ा-मुम्बई मुख्य रेल लाइन पर स्थित होने के साथ ही प्रसिद्ध पर्यटन स्थल पचमढ़ी को जाने वाले पर्यटकों के लिए प्रवेश द्वार के रूप में जाना जाता है। पचमढ़ी यहां से 50 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।

नगर की प्रमुख व्यवसायिक गतिविधियों के अंतर्गत प्रमुख कृषि उपजों के साथ गेहूं एवं तुअर दाल का उत्पादन प्रचुर मात्रा में होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त अनुविभागीय अधिकारी, विकास खण्ड एवं तहसील मुख्यालय होने के कारण नगर लघु प्रशासनिक गतिविधियों का केन्द्र भी है।

मध्यम श्रेणी का नगर होने से यहां पर जनसंख्या का दबाव संबंधी समस्या नहीं है। अतः नगर के भावी नियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुए नगर के केन्द्र में स्थित आवासीय एवं वाणिज्यिक दबाव को कम करने भावी औद्योगिक एवं कृषि आधारित उद्योगों हेतु क्षेत्र का निर्धारण, नगर की वर्तमान एवं भावी यातायात समस्या एवं पर्यावरण संतुलन को दृष्टिगत रखते हुए अधोसंरचना विकास के प्रस्ताव योजना में दिये गये हैं। पिपरिया विकास योजना का प्रारूप वर्ष 2021 की आवश्यकताओं हेतु एक लाख जनसंख्या को आधार मानकर तैयार किया गया है।

नगर के सर्वांगीर्ण भावी विकास हेतु योजना का प्रारूप जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रकाशित किया जा रहा है। आशा है कि सम्माननीय नागरिकगण नगर विकास की अवधारणा को ध्यान में रखते हुए अपने व्यवहारिक एवं सृजनशील सुझावों को व्यक्त करेंगे ताकि इसे जन अपेक्षा के अनुरूप अंतिम रूप दिया जाकर प्रभावशील किया जा सके।

(आशीष उपाध्याय)

आयुक्त सह संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

म.प्र. भोपाल



## पिपरिया विकास योजना

### योजना दल

#### संयुक्त संचालक

पी.डी. साहू

राजेश नागल

#### सहायक संचालक

सुनील नाथ

नजमा नबी

#### कर्मचारीगण

बी.एल. बांके

पी.एस. बातव

विकास लाल

अरुण वराडपांडे

अयूब खान

नसीम इनाम

प्रतीक्षा मेश्राम

अरविंद सक्सेना

अन्सार हुसैन

अजय कुमार अग्रवाल



## विषय सूची

पृष्ठ संख्या

प्रस्तावना

योजना दल

विषय सूची

मानचित्रों की सूची

सारणी सूची

अध्याय—एक : नगर परिचय

1—7

1.1	निवेश क्षेत्र	1
1.2	क्षेत्रीय स्थिति एवं महत्व	3
1.3	ऐतिहासिक पृष्ठभूमि	3
1.4	प्राकृतिक ढलान एवं जलवायु	3
1.5	जनसंख्या परिवर्तन	4
1.6	व्यवसायिक संरचना	4
1.7	सहभागिता दर	5
1.8	थोक / फुटकर व्यापार एवं कृषि उपज	5
1.9	नगर के मुख्य कार्यकलाप	7

अध्याय—दो : वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

8—16

2.1	भूमि उपलब्धता	8
2.2	भूमि उपयोग वर्गीकरण	8
2.3	वर्तमान भूमि उपयोग	9
2.4	आवासीय उपयोग	9
2.5	वाणिज्यिक	12
2.6	औद्योगिक	13
2.7	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक (नगरीय क्षेत्र)	14

2.8	आमोद—प्रमोद	15
2.9	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सुविधाएं	15
2.10	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	16
2.11	प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र	16

### **अध्याय—तीन : वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना 17—20**

3.1	यातायात एवं परिवहन	17
3.2	यातायात उदित केन्द्र	18
3.3	यातायात के साधन एवं समस्याएं	18
3.4	यातायात दुर्घटना	18
3.5	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	19

### **भाग—दो : नियोजन प्रस्ताव**

#### **अध्याय—चार : भावी आवश्यकतायें एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग 23—29**

4.1	योजना काल	23
4.2	नगर के भावी कार्यकलाप	23
4.3	भावी जनसंख्या	24
4.4	योजना उद्देश्य एवं लक्ष्य	24
4.5	विकास योजना अवधारणा	24
4.6	निवेश इकाईयां	24
4.7	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन—2021	25
4.8	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	28
4.9	ग्राम विकास	29
4.10	प्राकृतिक संकट उन्मुख क्षेत्र	29

#### **अध्याय—पाँच : प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना 30—34**

5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	30
-----	----------------------------	----

5.2	परिम्ब्रमण संरचना की अवधारणा	30
5.3	क्षेत्रीय यातायात / परिम्ब्रमण संरचना	30
5.4	यातायात अवसान केन्द्र	32
5.5	नगरीय अधोसंरचना विकास	33
5.6	अन्य सुविधाएं	34
	<b>अध्याय—छ: : विकास नियमन</b>	<b>35—60</b>
6.1	प्रवृत्तशीलता	35
6.2	क्षेत्राधिकार	35
6.3	परिभाषाएं	38
6.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	38
6.5	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	39
6.6	अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान	42
6.7	वाणिज्यिक क्षेत्र	43
6.8	औद्योगिक विकास मानक	45
6.9	सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक	46
6.10	यातायात नगर के मानक	47
6.11	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	51
6.12	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	52
6.13	मिश्रित उपयोग हेतु नियमन	52
6.14	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	54
6.15	वर्तमान विकसितक्षेत्र हेतु विकास नियमन	56
6.16	विकास / निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	59
6.17	विकास योजना प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया	60
	<b>अध्याय—सात : विकास योजना क्रियान्वयन</b>	<b>61—68</b>
7.1	विकास योजना का कार्यान्वयन	61
7.2	योजना क्रियान्वयन की नीति	62

7.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	63
7.4	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	63
7.5	योजना एवं कार्यक्रम	65
7.6	प्रथम चरण के कार्यक्रम	66
7.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	67
7.8	पर्यवेक्षण समिति का गठन	67
7.9	योजना की व्याख्या परिशिष्ट एवं परिभाषाएं	68 69—96

## मानचित्रों की सूची

क्रमांक	विवरण	पृष्ठ क्रमांक
1.1	निवेश क्षेत्र	2 अ
1.2	क्षेत्रीय स्थिति	2 अ
2.1	वर्तमान भूमि उपयोग	10 अ
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	18 अ
4.1	विकास योजना—2021	26 अ
4.2	निवेश इकाई	28 अ
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	32 अ
7.1	प्रथम चरण	66 अ

## सारणी की सूची

पृष्ठ.

1—सा—1	निवेश क्षेत्र	2
1—सा—2	जनसंख्या परिवर्तन	4
1—सा—3	व्यवसायिक संरचना	5
1—सा—4	कृषि उपज मंडी में आने वाला माल	6
1—सा—5	नगर पालिका आय—व्यय	6
2—सा—1	भूमि उपलब्धता	8
2—सा—2	वर्तमान भूमि उपयोग (2006)	9
2—सा—3	वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व	10
2—सा—4	गंदी एवं झुग्गी बस्तियां	11
2—सा—5	आवासों की कमी	12
2—सा—6	दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान	12
2—सा—7	नगर में उद्योग संबंधी जानकारी	13
2—सा—8	कार्यालय	14
2—सा—9	वर्तमान सेवा सुविधायें	15
2—सा—10	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	16
3—सा—1	रेल यातायात (यात्री एवं माल)	17
3—सा—2	यातायात उदित केन्द्र	18
3—सा—3	यातायात दुर्घटनाएं	18
3—सा—4	विद्युत खपत	20
4—सा—1	भूमि आवंटन 2021	25

4—सा—2	अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता	26
4—सा—3	आय वर्ग अनुसार आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	27
4—सा—4	निवेश इकाईवार जनसंख्या	27
4—सा—5	निवेश इकाईवार भूमि आवंटन	27
4—सा—6	भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	29
5—सा—1	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई (नगर मार्ग)	32
6—सा—1	उपयोग परिक्षेत्र	39
6—सा—2	आवासीय विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात	40
6—सा—3	आवासीय भूखण्ड विकास मापदण्ड	40
6—सा—4	अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान	42
6—सा—5	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड	43
6—सा—6	थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	44
6—सा—7	औद्योगिक क्षेत्रों के लिए विकास मापदण्ड	45
6—सा—8	जनसुविधाओं/सेवाओं के लिए प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात	46
6—सा—9	खुले क्षेत्रों एवं आमोद—प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड	47
6—सा—10	यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक	47
6—सा—11	यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड	48
6—सा—12	सड़कों के किनारे कार विराम स्थल का आकार	49
6—सा—13	वाहन विराम मापदण्ड	49
6—सा—14	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	54
6—सा—15	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	57
6—सा—16	सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक विकास हेतु मापदण्ड	58
7—सा—1	योजना क्रियान्वयन की लागत	61
7—सा—2	प्रथम चरण लागत	66



## अध्याय—1 नगर परिचय

होशंगाबाद जिले का पिपरिया नगर तहसील मुख्यालय होकर पचमढ़ी पर्यटन स्थल को सड़क मार्ग से जोड़ता है एवं पश्चिम—मध्य रेल्वे का एक प्रमुख स्टेशन है। पचमढ़ी जाने वाले पर्यटकों को यहां होकर गुजरना पड़ता है। पिपरिया से पर्यटन स्थल पचमढ़ी 60 किलोमीटर, सोहागपुर 20, सांडिया 20 एवं मटकुली 35 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।

पिपरिया  $22^{\circ} - 45'$  उत्तरी अक्षांश तथा  $78^{\circ} - 22'$  पूर्वी देशांश पर समुद्र सतह से लगभग 334.77 मीटर की ऊंचाई पर स्थित है। यह जिला मुख्यालय होशंगाबाद से सड़क मार्ग से 72 एवं रेल मार्ग से 86 कि.मी. दूरी पर स्थित है। प्रशासकीय रूप से यह स्थल नर्मदापुरम (होशंगाबाद) राजस्व संभाग के अंतर्गत आता है।

### 1.1 निवेश क्षेत्र

विकास को नियंत्रित एवं सुनियोजित करने के उद्देश्य से मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग ने मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13(1) के अंतर्गत अधिसूचना क्रमांक 3012—3819/बत्तीस/76 भोपाल, दिनांक 21 अगस्त 1976 द्वारा पिपरिया निवेश क्षेत्र गठित किया, इसमें कुल पांच ग्राम एवं पिपरिया नगरपालिका क्षेत्र का समावेश रहा। अधिक समय व्यतीत होने के कारण उक्त पांच ग्रामों का अधिकांश विकास हो चुका है, जिसके कारण निवेश क्षेत्र में वृद्धि की आवश्यकता प्रतीत होने से म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13(2) (क) के अंतर्गत राज्य शासन की अधिसूचना क्रमांक एफ—3—61—2007—बत्तीस, भोपाल, दिनांक 28 सितम्बर 2007 के द्वारा निवेश क्षेत्र में वृद्धि की गई। पिपरिया निवेश क्षेत्र की सीमायें परिशिष्ट—एक में दी गई हैं जिसमें 18 ग्राम पिपरिया तहसील तथा 3 ग्राम सोहागपुर तहसील के कुल 21 ग्राम एवं नगरपालिका क्षेत्र सम्मिलित किया गया जिसके अंतर्गत लगभग 9152.84 हेक्टर क्षेत्र का समावेश है, जिसका विवरण सारणी 1—सा—1 में दिया गया है—

पिपरिया : निवेश क्षेत्र

1—सा—1

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या (2001)
1	2	3	4
1. (अ)	सिलारी	310.24	1750
2.	हथवास	1087.11	8411
3.	राईखेड़ी	791.33	2019
4.	बीजनवाडा	258.11	3032
5.	बनवारी	392.59	774
6.	ठेंगावानी	318.18	385
7.	झील पिपरिया	273.70	488
8.	सेमरी (रंधीर)	374.47	778
9.	कुड़ारी	132.48	339
10.	रामपुर	735.42	1557
11.	बुधनी	306.45	567
12.	कल्लूखापा	296.43	676
13.	रिछेड़ा	665.84	929
14.	उमरिया	270.89	255
15.	तरोनखुर्द	226.26	235
16.	नाहरवाडा	265.16	484
17.	मोकलवाडा	526.53	1269
18.	भोंखेड़ी खुर्द	437.57	664
19.	रानी पिपरिया (कलां)	444.29	1304
20.	पांजर	254.47	467
21.	पोंडी	265.32	561
	योग — (अ)	8632.84	26944
(ब)	पिपरिया न.पा.क्षेत्र	520.00	44378
	महायोग (अ+ब)	9152.84	71322

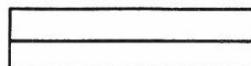
स्रोत : भारत की जनगणना 2001

# पिपरिया

## 1.1 निवेश क्षेत्र

### LEGEND

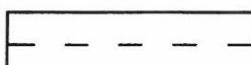
निवेश क्षेत्र सीमा



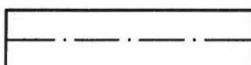
विकसित क्षेत्र



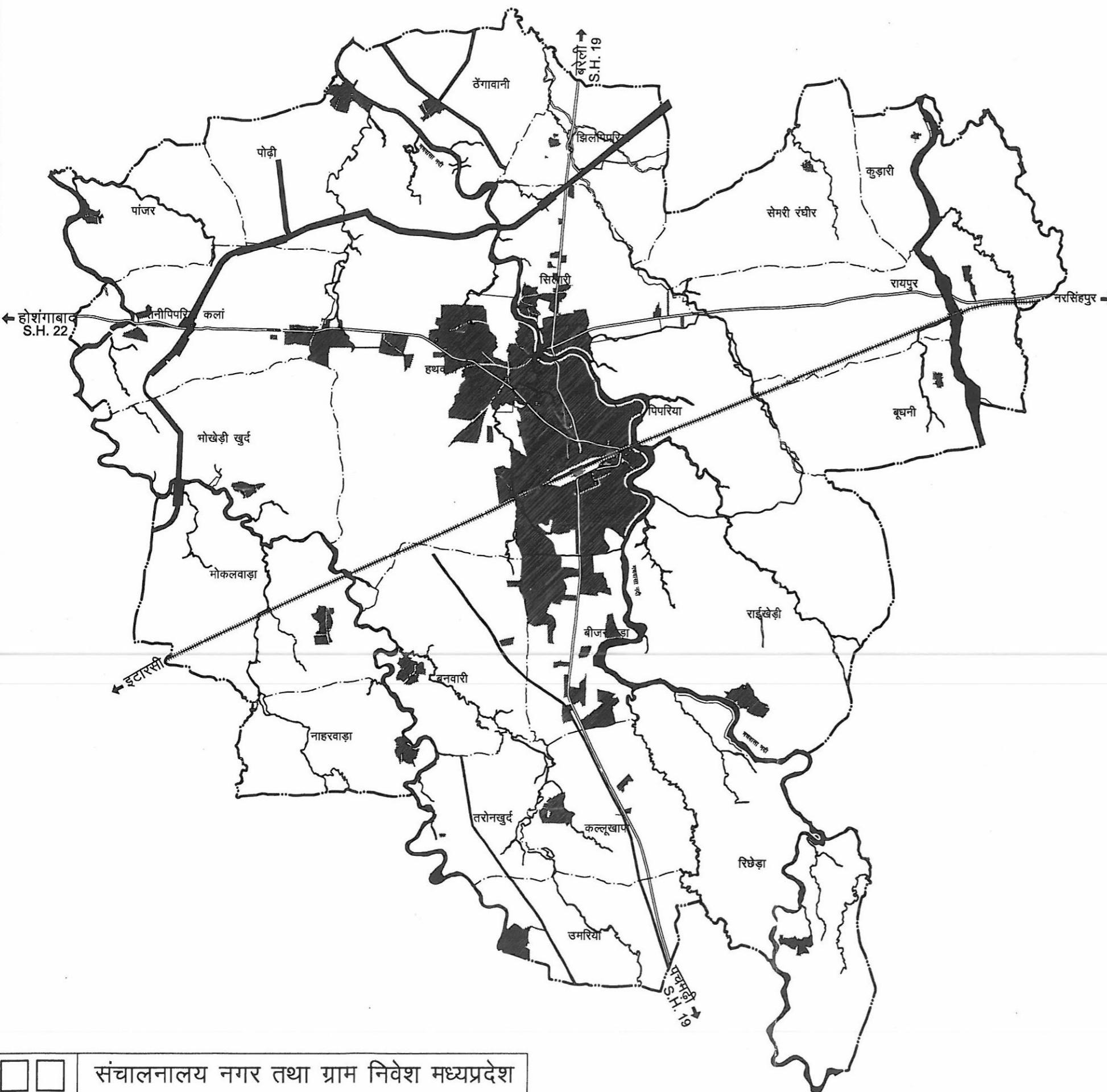
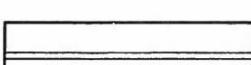
नगर पालिका सीमा



ग्राम सीमा

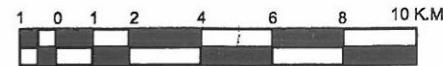
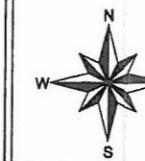


मार्ग



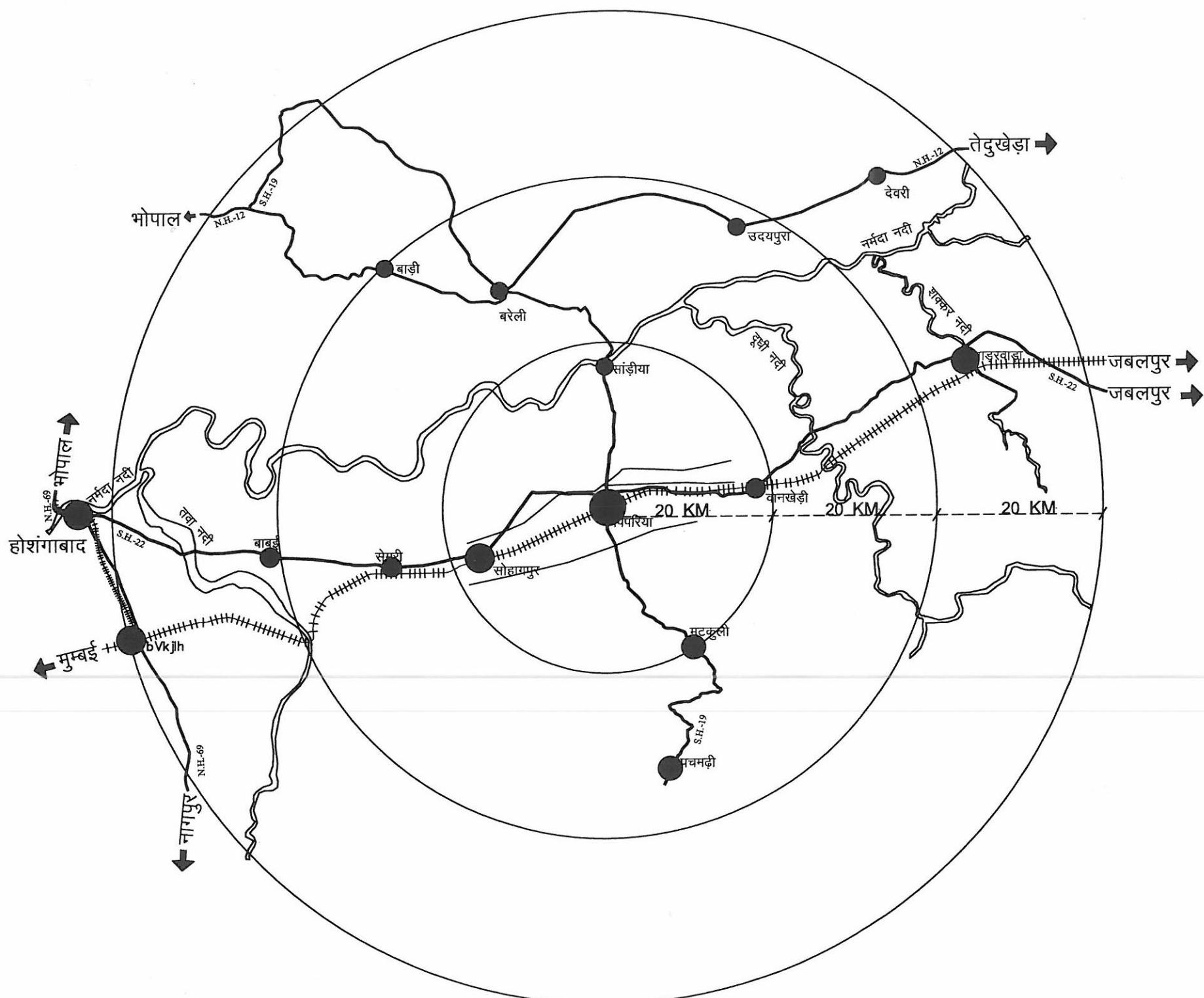
संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश

DIRECTORATE OF TOWN & COUNTRY PLANNING MADHYA PRADESH



# पिपरिया

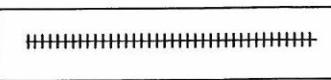
## 1.2 क्षेत्रिय बसाहट



नगरीय केन्द्र



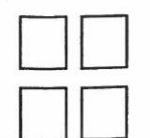
रेल्वे लाईन



मार्ग

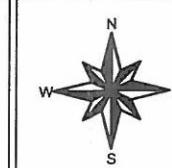


नदी



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश

DIRECTORATE OF TOWN & COUNTRY PLANNING MADHYA PRADESH



2 1 0 2 4 8 10 KM

### 1.1.1 नगरपालिका परिषद्

नगर में सर्वप्रथम सन् 1918 से एक अधिसूचित क्षेत्र समिति के रूप में कार्य कर रही थी। उसे मध्य प्रान्त नया बरार नगरपालिका अधिनियम, 1922 के अधीन 8 जनवरी 1949 को एक नगरपालिका समिति के रूप में क्रमोन्नत कर दिया गया। स्थापना की तारीख से सन् 1960 तक नगर 10 वार्डों में विभाजित था, जो कि सन् 1971 की जनगणना के पश्चात् 14 वार्डों में विभक्त हो गया। वर्तमान में पिपरिया नगर 21 वार्डों में विभक्त है, जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग 520 हेक्टर है।

### 1.2 क्षेत्रीय स्थिति एवं महत्व

म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 4 के अंतर्गत प्रदेश को निवेश प्रदेशों में विभक्त किया गया है। “पिपरिया” नर्मदा ताप्ती रीजन के अंतर्गत आता है। पिपरिया नगर का रेल्वे स्टेशन पश्चिम-मध्य रेल्वे का महत्वपूर्ण स्टेशन है। यहां से मुम्बई, नागपुर, भोपाल, नईदिल्ली व्हाया इटारसी तथा इलाहाबाद, बनारस, बिलासपुर, कोलकाता व्हाया जबलपुर आदि स्थानों पर जाने के लिए रेल सेवा उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त पिपरिया नगर निम्नलिखित सङ्केत मार्गों द्वारा भी जुड़ा है –

- (अ) पिपरिया—शोभापुर—होशंगाबाद, राजमार्ग क्रमांक 22
- (ब) पिपरिया—सांडिया—बरेली, राज मार्ग क्रमांक 19
- (स) पिपरिया—गाडरवारा—नरसिंहपुर, राजमार्ग क्रमांक 22
- (द) पिपरिया—पचमढ़ी, राज मार्ग क्रमांक 19

कृषि बाहुल्य जिले के अंतर्गत आने के कारण यहां पर तुअर, मूंग, उड्ढद, सोयाबीन, चना, गेहूं, मसूर आदि की अच्छी पैदावार होती है।

### 1.3 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

पौराणिक, ऐतिहासिक दृष्टि से पिपरिया नगर से 15 कि.मी. दूरी पर ग्राम डोकरीखेड़ा (छोटी अनहोनी) ग्राम में गरम पानी का कुण्ड है, जहां मान्यता है कि इसमें नहाने पर चर्मरोगों का निदान होता है। मकर संक्रान्ति पर यहां मेला भरता है तथा पिपरिया नगर से 17 कि.मी. दूर नर्मदा तट पर महाऋषि शांडिल्य की तपोभूमि है, जिनके नाम पर सांडिया ग्राम नाम पड़ा। पचमढ़ी के नागद्वारी एवं शिवरात्रि मेला समय में तीरथ्यात्रियों एवं पर्यटकों का विशेष रूप से आवागमन होता है। नगर में नवरात्रि दुर्गा उत्सव धूम—धाम से मनाया जाता है।

यह नगर पूर्व में सोहागपुर तहसील में शामिल था। अतः अंग्रेजों एवं इसके पूर्व की हुकूमत नगर सोहागपुर से ही संचालित होती थी। नदी का नाम मछवासा है।

### 1.4 प्राकृतिक ढलान एवं जलवायु

नगर का अधिकांश क्षेत्र समतल भूमि पर है। नगरीय सीमा से लगी मछवासा नदी का बहाव पूर्व दिशा से पश्चिम की ओर है। पानी का बहाव नगर के नालों से नदी में प्रवाहित होता है। माह अक्टूबर से शीत ऋतु प्रारंभ होती है, जिसका प्रभाव जनवरी तक रहता है। ग्रीष्म ऋतु माह फरवरी से मई तक होती है तथा वर्षा ऋतु जून से सितम्बर तक रहती है। वर्ष का औसत न्यूनतम तापमान 6.0

डिग्री सेंटीग्रेड एवं अधिकतम 46.0 डिग्री सेंटीग्रेड दर्ज किया गया है। जबकि औसत वर्षा 1000 मि.मी. दर्ज की गई है।

#### 1.4.1 वायु दिशा

मानसून काल में वायुदिशा दक्षिण-पश्चिम से उत्तर-पूर्व की ओर जबकि शीतकाल में वायु की दिशा उत्तर-पूर्व से पश्चिम की ओर रहती है। ग्रीष्म काल में वायु दिशा पश्चिम से पूर्व की ओर रहती है।

#### 1.5 जनसंख्या परिवर्तन

वर्ष 1951 में नगर की जनसंख्या 10230 थी, जो वर्ष 2001 में बढ़कर 44378 हो गई। विगत दशकों में वृद्धि जनसंख्या विवरण निम्न सारणी 1—सा—2 में दर्शित है—

पिपरिया : जनसंख्या परिवर्तन

1—सा—2

वर्ष	जनसंख्या	दशक वृद्धि	प्रतिशत
1	2	3	4
1951	10230	4356	74.16
1961	13037	2807	27.44
1971	18281	5244	40.22
1981	25319	7038	38.49
1991	34548	9229	36.45
2001	44378	9830	28.45

स्रोत : भारत की जनगणना 2001

#### 1.6 व्यवसायिक संरचना

नगर की आर्थिक संरचना का अनुमान विभिन्न क्षेत्रों में कार्यरत व्यक्तियों की संख्या से लगाया जा सकता है। जनगणना 2001 में विभिन्न श्रेणी में कार्यरत व्यक्तियों की संख्या निम्न सारणी में दर्शायी गई है। सारणी से स्पष्ट होता है कि कृषक एवं काश्तकार आदि व्यवसाय में संलग्न व्यक्तियों की संख्या से पारिवारिक एवं अन्य सेवाओं में संलग्न व्यक्तियों की संख्या अधिक है।

### पिपरिया : व्यवसायिक संरचना

1-सा-3

वर्ग / प्रकार	कार्यशील व्यक्ति / श्रमिक		1000 श्रमिकों के पीछे विभाजन		प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिकों का विभाजन	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
1	2	3	4	5	6	7
<b>अ— प्राथमिक क्षेत्र</b>						
1. कृषक	444	473	48	40	13	11
2. कृषक श्रमिक	136	64	14	6	4	1
योग	580	537	62	46	17	12
<b>द्वितीयक क्षेत्र</b>						
पारिवारिक उद्योग कर्मी एवं गृह निर्माण	596	794	64	68	17	18
<b>तृतीयक क्षेत्र</b>						
अन्य	8126	10391	874	886	235	234
महायोग	9302	11722	1000	1000	269	264

नोट : व्यवसायिक संरचना नगर पालिका की जनसंख्या के आधार पर दी गई है।

#### 1.7 सहभागिता दर

वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार 34548 व्यक्तियों के पीछे कार्यशील व्यक्तियों की संख्या 9302 थी। इस प्रकार वर्ष 1991 में सहभागिता दर 269 आंकी गई है। जबकि वर्ष 2001 में 44378 की जनसंख्या पर कार्यशील व्यक्तियों की संख्या 11722 अंकित की गई है जो 264 श्रमिक प्रति 1000 जनसंख्या की सहभागिता दर सुनिश्चित करती है।

#### 1.8 थोक/फुटकर व्यापार एवं कृषि उपज

कृषि उपज नगर का प्रमुख आर्थिक आधार है। कृषि उपज मंडी कृषि उत्पादों में अग्रणी है। यहां से विशेष रूप से उच्च स्तर का गेहूं देश के कई भागों में भेजा जाता है। यह मंडी शोभापुर-सोहागपुर रोड के समीप है। कृषि उपज मंडी पिपरिया से प्राप्त आंकड़ों के अनुसार वर्ष 2005-06 में विभिन्न जिसों (कृषि उत्पादों) की 2150637 विवंटल आवक हुई है। कृषि उपज मंडी में आने वाली उपज से ज्ञात होता है कि नगर की प्रमुख वाणिज्यिक गतिविधि कृषि आधारित है। सारणी 1-सा-4 दर्शायी गयी है—

**पिपरिया : कृषि उपज मंडी में आने वाला माल (मात्रा किवंटल में)**

1—सा—4

क्र.	जिन्स का नाम	वर्ष				
		2001—02	2002—03	2003—04	2004—05	2005—06
1	2	3	4	5	6	7
1.	धान	1504	—	690	6993	36737
2.	ज्वार	445	04	—	85	40
3.	तुअर	146801	116598	113089	157124	262956
4.	मूंग / उड़द	341	1399	5545	2165	3029
5.	सोयाबीन	453649	160703	288767	312951	303973
6.	तिल	5469	—	—	430	10
7.	गेहूं	430023	472384	611835	878908	980027
8.	चना	235645	394296	405379	451231	499778
9.	मसूर	42394	176611	34715	34430	48331
10.	मटर / बटरी / अन्य	28433	8213	8761	5325	7119
11.	तेवड़ा	12658	21998	15995	7547	8229
12.	अलसी	4083	63	265	42	10
13.	सरसों	—	—	143	380	398
	योग—	1361445	1352269	1485184	1857611	2150637

स्रोत : कृषि उपज मंडी समिति, पिपरिया

**1.8.1 नगरपालिका की वित्तीय स्थिति :**

पिपरिया नगर पालिका की कुल आय वर्ष 2000—01 में 183.07 एवं कुल व्यय 193.49 लाख रुपये थी जो बढ़कर वर्ष 2006—07 की आय 307.99 एवं व्यय 234.23 हुई है। इस प्रकार आय—व्यय तालिका 1—सा—5 में दी गयी है —

**पिपरिया : नगरपालिका आय—व्यय**

1—सा—5

वर्ष	कुल आय (रु. लाख में)	कुल व्यय (रु. लाख में)
1	2	3
2002—03	212.24	180.69
2003—04	212.09	217.40
2004—05	283.46	249.58
2005—06	321.43	353.59
2006—07	307.99	234.23

स्रोत : नगर पालिका परिषद्, पिपरिया

### 1.9 नगर के मुख्य कार्यकलाप

नगर की प्रमुख वाणिज्यिक/व्यावसायिक गतिविधियां कृषि उत्पाद पर आधारित हैं। यहां पर गेहूं, चना, सोयाबीन, तुअर प्रचुर मात्रा में उत्पादन होने के कारण देश/प्रदेश के विभिन्न भागों में निर्यात किया जाता है, जो कि नगर का मुख्य आर्थिक आधार है। इसके अतिरिक्त अन्य कृषि उत्पाद जैसे नीबू, सब्जियां भी बाहर भेजे जाते हैं।

पिपरिया पश्चिम—मध्य रेल्वे का प्रमुख जंक्शन है। यह इटारसी, जबलपुर, कटनी आदि शहरों से सीधे रेल मार्ग द्वारा जुड़े होने के कारण होशंगाबाद जिले का प्रमुख रेल यातायात केन्द्र है। इसके अतिरिक्त यह माल यातायात का भी प्रमुख केन्द्र है। यहां से माल विभिन्न नगरों को भेजा जाता है।



अध्याय – दो

## वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

### 2.1 भूमि उपलब्धता

पिपरिया निवेश क्षेत्र में 21 ग्रामों को समिलित किया गया है जिनका क्षेत्रफल 8632.84 हेक्टर एवं नगर पालिका क्षेत्र 520 हेक्टर है। इस प्रकार कुल निवेश क्षेत्र 9152.84 हेक्टर है। निवेश क्षेत्र में 8329.00 हेक्टर भूमि विकास हेतु उपलब्ध है, जो निम्न सारणी में दर्शायी गयी है –

#### पिपरिया : भूमि उपलब्धता

2–सा–1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित क्षेत्र <sup>a</sup> अ— नगरपालिका सीमा के अंतर्गत ब— नगरपालिका सीमा के बाहर	385.05 84.84	4.20 0.93
2.	अनुपयोगी भूमि अ— जलाशय/नदी/नाला ब— अन्य	35.30 318.65	0.39 3.48
3.	कृषि भूमि	8329.00	91.00
	योग—	9152.84	100.00

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सर्वेक्षण।

### 2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

भूमि उपयोग को निम्नलिखित वर्गों में विभाजित किया गया है –

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

पिपरिया निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15 के अंतर्गत वैधानिक प्रक्रिया पूर्ण कर अधिसूचना के म.प्र. राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 30 मई 2008 (भाग-3(1)) से अंगीकृत किये गये हैं तथा वर्ष 2005 की स्थिति में इन्हें अद्यतित किया गया है।

## 2.3 वर्तमान भूमि उपयोग

पिपरिया : वर्तमान भूमि उपयोग (2006)

2—सा—2

क्र.	भूमि उपयोग	नगरपालिका क्षेत्र (हेक्टर में)	बाह्य वृद्धि क्षेत्र (हेक्टर में)	योग (3+4)	प्रतिशत	भू उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7
1	आवासीय	269.05	40.00	309.05	42.05	3.8
2	वाणिज्यिक	80.00	7.00	87.00	11.84	0.8
3	औद्योगिक	2.00	30.56	32.56	4.43	0.3
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	25.00	8.28	33.28	4.53	
5	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा सुविधायें	9.00	—	9.00	1.22	0.3
6	आमोद—प्रमोद	3.00	—	3.00	0.41	0.1
7	यातायात एवं परिवहन	110.95	150.00	260.95	35.52	2.6
8	रिक्त भूमि	4.00	—	—	—	—
9	कृषि भूमि	2.00	—	—	—	—
10	जलाशय	15.00	—	—	—	—
	योग	520.00	235.84	755.84	100.00	7.90

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सर्वेक्षण

## 2.4 आवासीय उपयोग

वर्तमान में नगर में 309.05 हेक्टेयर भूमि इस उपयोग अंतर्गत है, जिसमें नगर पालिका सीमा में 269.05 हेक्टेयर एवं नगर पालिका सीमा के बाहर 40.00 हेक्टेयर भूमि विकसित है, जो कुल क्षेत्र का 41 प्रतिशत है, जिसमें नगर की विद्यमान आवासीय संरचनाएं सम्मिलित हैं।

### 2.4.1 वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व

आवासीय घनत्व से मुख्यतः आवासीय क्षेत्रों में प्रति हेक्टर भूमि में निवासित जनसंख्या की जानकारी मिलती है। अन्य सामान्य नगरों की ही तरह पिपरिया के पुराने आबादी क्षेत्रों में अधिकतम आवासीय घनत्व पाया गया है।

आवासीय घनत्व का विवरण सारणी 2-सा-3 में दिया गया है :-

पिपरिया : वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व

2-सा-3

क्र.	वार्ड का नाम	वार्ड का कुल क्षेत्र (हेक्टर में)	आवासीय क्षेत्र (हेक्टर में)	जनसंख्या वर्ष 2001	आवासीय घनत्व (जनसंख्या प्रति हेक्टर)
1	2	3	4	5	6
1	भगत सिंह वार्ड	24.00	14.00	1831	131
2	इंदिरा गांधी वार्ड	62.10	30.88	2767	90
3	राजीव गांधी वार्ड	9.10	6.12	2245	367
4	झी.झी.गिरि वार्ड	23.65	10.90	2365	217
5	राम मनोहर लोहिया वार्ड	55.10	29.10	2998	103
6	जय प्रकाश वार्ड	15.00	5.15	1680	326
7	डॉ. अम्बेडकर वार्ड	11.25	8.05	1831	227
8	विनोबा वार्ड	18.00	7.50	1663	221
9	शास्त्री वार्ड	1.80	2.85	1727	606
10	गांधी वार्ड	17.00	10.00	1401	140
11	कस्तूरबा वार्ड	14.00	6.00	2120	353
12	आजाद वार्ड	3.00	3.00	1898	633
13	नेहरू वार्ड	12.00	4.00	1421	355
14	सुभाष वार्ड	9.25	7.10	1500	211
15	अशोक वार्ड	13.50	6.20	1424	230
16	महाराणा वार्ड	56.00	29.50	2579	87
17	राजेन्द्र वार्ड	20.00	11.00	2342	213
18	राधाकृष्णन वार्ड	7.25	3.10	1487	480
19	डॉ. जाकिर हुसैन वार्ड	25.00	10.50	1374	131
20	सरदार पटेल वार्ड	73.00	38.50	2868	74
21	तिलक वार्ड	50.00	25.60	1796	70
	योग (अ)	520.00	269.05	41317	154
	बाह्य वृद्धि क्षेत्र (ब)	—	—	3061	—
	महायोग (अ+ब)	520.00	269.05	44378	165

स्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सर्वेक्षण एवं जनगणना 2001

उक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि नगर में तिलक वार्ड में सबसे कम आवासीय घनत्व 70 एवं आजाद वार्ड में सर्वाधिक आवासीय घनत्व 633 व्यक्ति प्रति हेक्टर परिलक्षित होती है ।

# पिपरिया

## 2.1 वर्तमान भूमि उपयोग

### LEGEND

आवासीय



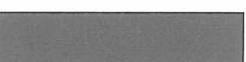
वाणिज्यिक



औद्योगिक



सार्व. एवं अर्द्ध सार्व.



सार्व. सुविधाएं एवं सेवाएँ



रेल्वे लाईन



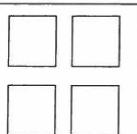
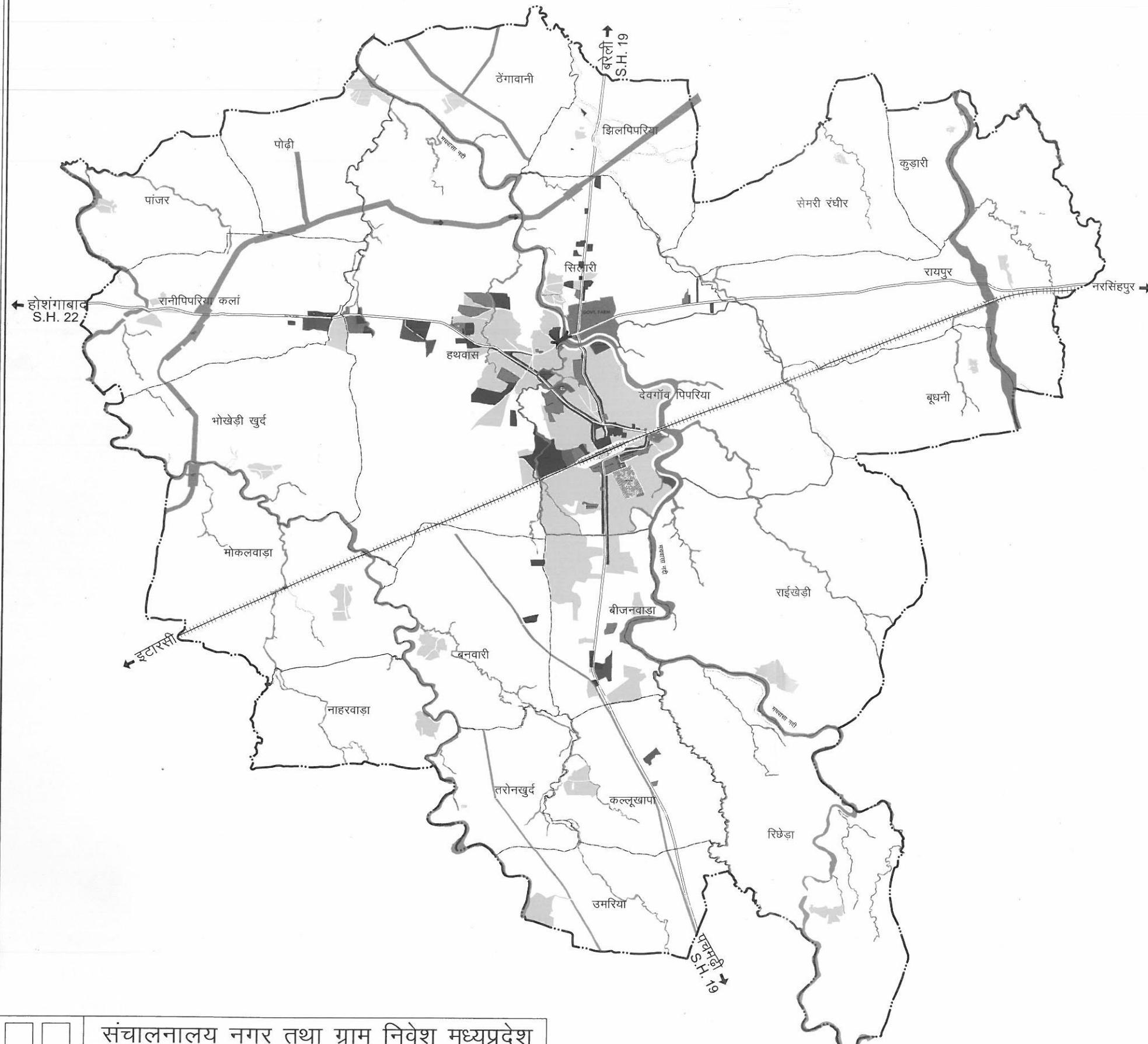
रेल्वे स्टेशन



बस स्टैण्ड

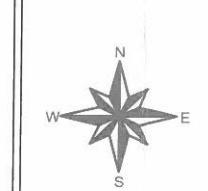


मार्ग



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश

DIRECTORATE OF TOWN & COUNTRY PLANNING MADHYA PRADESH



### 2.4.2 गंदी बस्तियां

वे क्षेत्र जहाँ मानव बसाहट के लिए आवश्यक मूलभूत सेवा सुविधाओं के अभाव के साथ-साथ उपयुक्त पर्यावरण न होकर मकानों की दशा भी ठीक न हो, गंदी बस्ती क्षेत्र के अंतर्गत आते हैं। नगर के जयप्रकाश वार्ड, इंदिरा गांधी वार्ड, लोहिया वार्ड, डॉ. अंबेडकर वार्ड, शास्त्री वार्ड एवं गांधी वार्ड – गंदी बस्ती के रूप में हैं जिसमें लगभग 11530 जनसंख्या निवासरत है। सारणी 2-सा-4 निम्नानुसार है :–

#### पिपरिया : गंदी एवं झुग्गी बस्तियां

2-सा-4

क्रमांक	नाम	वार्ड क्रमांक	मकानों की संख्या	जनसंख्या (2001)
1	2	3	4	5
अ-	गंदी बस्तियां			
1	जय प्रकाश वार्ड	6	217	1500
2	लोहिया वार्ड	5	409	2998
3	डॉ. अंबेडकर वार्ड	7	239	1971
4	गांधी वार्ड	10	335	3124
5	शास्त्री वार्ड	9	186	1727
	योग—		1386	11320
ब-	झुग्गी बस्तियां			
1	जय प्रकाश वार्ड	6	36	180
2	इंदिरा गांधी वार्ड	2	06	30
	महायोग (अ+ब)		1428	11530

स्रोत : नगर पालिका परिषद्, पिपरिया।

उपरोक्त वर्णित बस्तियों में लगभग 11530 जनसंख्या निवासरत है, जो नगर की जनसंख्या का 26 प्रतिशत है। इन गंदी बस्ती एवं झुग्गी बस्तियों में लगभग 1428 झुग्गी- झोपड़ी, कच्चे एवं अर्ध कच्चे मकान हैं।

### 2.4.3 आवासों की कमी

जनगणना 2001 के अनुसार पिपरिया नगर की जनसंख्या 44378 है जिसके अंतर्गत लगभग 8876 परिवार 8392 आवासों में निवासित हैं। प्रत्येक परिवार के लिए एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता की अवधारणा के आधार पर नगर में वर्ष 2001 में केवल 484 आवासों की कमी पाई गई।

नगर में स्थित गंदी बस्तियों में 30 प्रतिशत, झुग्गी बस्तियों में 90 प्रतिशत तथा वर्तमान आवासों के 15 प्रतिशत के पुनर्निर्माण को आवासों की कमी के रूप में शामिल करते हुए नगर में लगभग 1232 आवास गृहों की कमी आंकित की गई है। जिसका विवरण सारणी में दर्शाया गया है –

### पिपरिया : आवासों की कमी

2-सा-5

क्र.	विवरण	मकानों की संख्या	प्रतिस्थापन योग्य मकानों का प्रतिशत	आवासों की कमी
1	2	3	4	5
1.	वर्ष 2001 तक शेष पूर्ति	—	—	484
2.	रहवास हेतु अनुपयुक्त आवास अ— गंदी बस्ती ब— झुग्गी-झोपड़ी	1386 42	30 90	416 38
3.	निकृष्ट आवासों का जीर्णोद्धार योग—	2200 —	15 —	332 1232

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश, द्वारा आंकलित ।

#### 2.5 वाणिज्यिक

पिपरिया नगर के समीपस्थ प्रमुख नगर नरसिंहपुर, जबलपुर, इटारसी एवं होशंगाबाद आदि है। रेलमार्ग के अतिरिक्त यह नगर पचमढ़ी, होशंगाबाद, भोपाल, नरसिंहपुर आदि सड़क मार्गों से जुड़ा हुआ है। वर्तमान में नगर की मुख्य वाणिज्यिक गतिविधियां नगर के प्रमुख मार्गों, पुरानी गल्लामंडी रोड आदि पर संचालित होती हैं। वर्तमान भूमि उपयोग के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 87.00 हेक्टर भूमि जो कुल विकसित क्षेत्र का 11.51 प्रतिशत है। नगर में वाणिज्यिक गतिविधियों, कृषि उपज मंडी में संचालित होती हैं जिसका क्षेत्रफल 26.01 हेक्टर है। नगर का साप्ताहिक हाट बाजार प्रति रविवार को प्रमुख पचमढ़ी मार्ग, रेल्वे स्टेशन, फाटक के सामने लगता है, जिसके कारण यातायात में अवरोध होता है। अतः उक्त मार्ग विस्तार के साथ ही शासकीय गांधी एवं सिन्धी प्राथमिक शाला को अकार्यक्षम भूमि उपयोग के अंतर्गत रखा जा सकता है।

##### 2.5.1 दुकानें एवं वाणिज्यिक संस्थान

वर्ष 2002 से 2006 तक अवधि में दुकानों, वाणिज्यिक संस्थाओं एवं होटल / रेस्टोरेंट आदि की संख्या घटती-बढ़ती रही है, जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है।

**पिपरिया : दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान**

2-सा-6

क्र.	वर्ष	दुकानें	वाणिज्यिक स्थापनायें	होटल एवं रेस्टोरेंट	सिनेमा	योग
1	2	3	4	5	6	7
1	2002	46	22	07	2	177
2	2003	31	12	06	2	51
3	2004	42	14	07	2	65
4	2005	49	19	05	2	75
5	2006	13	36	02	2	53

स्रोत :- नगरपालिका पिपरिया

## 2.6 औद्योगिक

जिला उद्योग केन्द्र होशंगाबाद से प्राप्त जानकारी के अनुसार नगर में कुल 20 उद्योग स्थित हैं, जिनमें कुल कामगारों की संख्या 146 है। तालिका निम्नानुसार है –

**पिपरिया : नगर में उद्योग संबंधी जानकारी**

2-सा-7

क्रमांक	उद्योग का नाम	स्थान	श्रमिकों की संख्या
1	2	3	4
1.	मे. श्री दाल मिल	तिलक वार्ड पिपरिया	14
2.	मे. तिरुपति इंड.	पुराना गल्ला बाजार	13
3.	मे. गणेश दाल मिल	मोहना प्लाट	12
4.	मे. शिव पल्सेस	राजेन्द्र वार्ड	10
5.	जायसवाल सॉ मिल	हथवास पिपरिया	10
6.	मे. हुरकट दाल एण्ड आईल मिल	पिपरिया	06
7.	मे. सुनील दाल मिल	पिपरिया	06
8.	मे. छगनलाल लोया दाल मिल	पिपरिया	06
9.	मे. महावीर दाल मिल	तिलक वार्ड	05
10.	मे. नटराज दाल मिल	सीमेन्ट रोड पिपरिया	07
11.	मे. राजेश दाल मिल	पिपरिया	07
12.	मे. राकेश सॉ मिल	इतवारा पिपरिया	08
13.	मे. बालाजी दालमिल	कस्तूरबा वार्ड	08
14.	मे. हरिशंकर जायसवाल सॉ मिल	पिपरिया	05
15.	मे. देवेन्द्र आईस फेकट्री	इतवारा पिपरिया	03
16.	मे. माहेश्वरी दाल मिल	हथवास पिपरिया	08
17.	मे. साहू स्वीट्स एंड नमकीन	मंगलवारा	02
18.	मे. शिवशक्ति सर्विस स्टेशन	हथवास पिपरिया	03
19.	मे. अदिति इन्टरप्राईजेस	तिलकवार्ड, पिपरिया	04
20.	श्रीवास्तव बैकरी वर्क्स	रामनगर कालोनी, पिपरिया	03

**स्रोत :** जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, होशंगाबाद

उपरोक्त तालिका से स्पष्ट है कि नगर में दाल मिलों की संख्या अधिक है तथा नगर में कृषि आधारित उद्योग ही प्रमुख रूप से संचालित हैं। उद्योग विभाग द्वारा नगर में कोई औद्योगिक क्षेत्र विकसित नहीं किया गया है।

## 2.7 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक (नगरीय क्षेत्र)

नगर में सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के अंतर्गत 33.25 हेक्टर भूमि है। इसके अंतर्गत मुख्यतः शिक्षा, स्वास्थ्य, कार्यालय इत्यादि हैं। इनका विवरण निम्नानुसार है –

### 2.7.1 शैक्षणिक

नगर में 17 प्राथमिक विद्यालय एवं 10 माध्यमिक विद्यालय विभिन्न क्षेत्रों में स्थित हैं। इसके अतिरिक्त नगर में 11 हायर सेकेण्डरी स्कूल भी हैं। अधिकांश स्कूलों में लगभग मूलभूत सेवा-सुविधाओं का अभाव है।

उच्च शिक्षा के लिए नगर में दो शासकीय महाविद्यालय हैं जिसमें विज्ञान, कला, वाणिज्य एवं विधि विषय से संबंधित शिक्षा प्रदान की जाती है। इसमें एक कन्या महाविद्यालय है।

### 2.7.2 कार्यालय

तहसील मुख्यालय होने के कारण नगर में तहसील कार्यालय ही प्रमुख शासकीय कार्यालय है। नगर में कार्यरत विभिन्न शासकीय/स्थानीय संस्थाओं, बैंक एवं उनमें कार्यरत कर्मचारियों की जानकारी निम्नानुसार है –

#### पिपरिया : कार्यालय

2-सा-8

क्रमांक	प्रकार	कार्यालयों की संख्या	कर्मचारियों की संख्या
1	2	3	4
1	केन्द्र शासन	3	—
2	राज्य शासन	07	387
3	केन्द्रीय अर्द्ध शासकीय	01	30
4	राज्य अर्द्ध शासकीय	02	428
5.	स्वायत्त संस्थायें	03	176
6.	बैंक	03	62
योग		19	1083

स्त्रोत – रोजगार कार्यालय, होशंगाबाद।

### 2.7.3 स्वास्थ्य

नगर में तहसील स्तर का शासकीय चिकित्सालय, रेल्वे स्टेशन के सामने पचमढ़ी रोड पर स्थित है। जिसमें 30 बिस्तरों की व्यवस्था है एवं एक आयुर्वेदिक औषधालय है। इसके अतिरिक्त 2 निजी नर्सिंग होम भी कार्यरत हैं।

नगर में पशु चिकित्सालय है, जो वार्ड नं. 9 में स्थित है।

## 2.8 आमोद-प्रमोद

आमोद-प्रमोद के स्थल नगरीय जीवन की आवश्यकता के साथ-साथ पर्यावरणीय दृष्टिकोण से अत्यंत महत्वपूर्ण होते हैं। नगर में दो छोटे-छोटे (बाल मंदिर एवं नेहरू बाल उद्यान) उद्यान होने के कारण नगर की आवश्यकता अनुरूप नहीं है।

## 2.9 सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवा सुविधायें

इस उपयोग के अंतर्गत नगर में 9.00 हेक्टर क्षेत्र आता है, जो कुल क्षेत्र का 1.22 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत श्मशान, कब्रिस्तान, मंदिर एवं विद्युत केन्द्र आदि आते हैं। नगर में उपलब्ध सेवा-सुविधाओं की जानकारी निम्न सारणी में दी गई है –

### पिपरिया : वर्तमान सेवा सुविधायें

2-सा-9

क.	सेवा-सुविधा का प्रकार	इकाई की संख्या
1	2	3
1.	<b>स्वास्थ्य</b>	
	1. सामुदायिक/सामान्य चिकित्सालय (शासकीय) (30 बिस्तरों की संख्या)	1
	2. प्रसूति एवं उपचार गृह (निजी)	2
2.	<b>शिक्षा</b>	
	1. प्राथमिक शाला	17
	2. माध्यमिक शाला	10
	3. उच्चतर माध्यमिक शाला	11
	4. महाविद्यालय	2
3.	<b>आमोद-प्रमोद</b>	
	1. उद्यान	2
	2. छविगृह	2
4.	<b>अन्य सुविधायें –</b>	
	1. डाक एवं तार घर	1
	2. पुलिस स्टेशन एवं चौकियां	1
	3. विद्युत उपकेन्द्र	1
	4. दूरभाष केन्द्र	1
	5. अग्निशमन केन्द्र	1
	6. श्मशान घाट	2
	7. कब्रिस्तान	2
	8. वाचनालय	2
	9. कलब	3

## 2.10 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

पिपरिया : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि का उपयोग

2—सा—10

क्रमांक	वर्तमान भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	स्थानांतरण का कारण
1	2	3	4
(अ)	असंगत भूमि		
1.	मंगलवारा धर्मशाला	मंगलवारा धर्मशाला, मंगलवारा वाचनालय के पास है (निवेश इकाई क्रमांक—2)	आसपास जयप्रकाश प्राथमिक शाला एवं सार्वजनिक वाचनालय है। इस क्षेत्र में धर्मशाला होने के कारण वातावरण कोलाहलपूर्ण रहता है।
(ब)	अकार्यक्षम भूमि		
1.	मटन एवं मछली मार्केट	इतवारा साप्ताहिक बाजार (निवेश इकाई क्रमांक 1)	मछली / मटन मार्केट स्थित होने से स्कूल का वातावरण अशांत रहता है।
2.	वर्तमान गल्ला मंडी	रेल्वे यार्ड से लगकर स्थित है (निवेश इकाई क्रमांक 2)।	आसपास आवासीय क्षेत्र स्थित होने से यातायात का दबाब बढ़ने के कारण यातायात की समस्या होती है।

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सर्वेक्षण ।

## 2.11 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

होशंगाबाद जिले के अंतर्गत स्थित होने से पिपरिया, प्रदेश के उच्च जोखिम भूकंप क्षेत्र के अंतर्गत आता है। इस संबंध में अध्याय—4 में प्रस्ताव दिए गए हैं।



## अध्याय—तीन वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

### 3.1 यातायात एवं परिवहन

नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात का स्वरूप, यातायात मात्रा, मार्ग क्षमता, समय, गति एवं दूरी इत्यादि को निर्धारित करती है एवं उससे समय, दूरी, दुर्घटनायें एवं उससे संबंधित समस्याओं का निराकरण किया जाना सरल होता है। नगर के यातायात संबंधी अध्ययन के आधार पर विवरण निम्नानुसार हैं—

#### (अ) क्षेत्रीय परिभ्रमण (रेल)

पिपरिया नगर मुख्य रूप से रेल मार्ग द्वारा देश/प्रदेश के विभिन्न नगरों से जुड़ा हुआ है। यह नगर पश्चिम—मध्य रेल्वे का जंक्शन है, जो इटारसी, नागपुर, मुंबई, भोपाल, जयपुर, कटनी, जबलपुर, बिलासपुर, वाराणसी आदि से सीधे जुड़ा हुआ है।

यहां से इटारसी तथा जबलपुर की ओर रेलमार्ग पर औसतन प्रतिदिन 40 सवारी एवं मालगाड़ी गुजरती हैं। यहां से मुख्यतः कृषि पर आधारित उत्पाद देश के विभिन्न भागों में भेजे जाते हैं तथा सीमेंट, खाद आदि का आयात भी रेलमार्ग द्वारा होता है। रेल यातायात में माल एवं यात्री की जानकारी निम्न सारणी में दर्शायी गयी है—

**पिपरिया – रेल यातायात (यात्री एवं माल)**

3—सा—1

क्र.	वर्ष	यात्रियों की संख्या		माल (मात्रा मैट्रिक टन में)	
		आगमन	बर्हिंगमन	आवक	जावक
1	2	3	4	5	6
1.	2002—03	997682	1095203	8875	41814
2.	2003—04	1225682	1108604	8563	37690
3.	2004—05	6110703	1171828	13002	112181
4.	2005—06	1315820	1176328	28578	123893
5.	2006—07	1007210	1186111	3264	7250

स्रोत : स्टेशन प्रबंधक, पश्चिम मध्य रेल्वे, पिपरिया

#### (ब) क्षेत्रीय परिभ्रमण (सड़क मार्ग)

नगर, राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 22 होशंगाबाद, गाडरवारा—नरसिंहपुर, जबलपुर तथा राज्य राजमार्ग क्रमांक 19 से पचमढ़ी, छिंदवाड़ा से जुड़ा है। इन मार्गों पर यातायात अनुबंधित बसों के माध्यम से संचालन होता है। इसके अतिरिक्त निजी बसों तथा ट्रक्स का भी संचालन होता है। नगर का प्रमुख यातायात निम्नलिखित मार्गों पर है—

1. रेलवे स्टेशन, बस स्टैण्ड से तहसील कार्यालय पचमढ़ी राजमार्ग क्र. 19
2. बस स्टैण्ड से होशंगाबाद मार्ग राजमार्ग क्रमांक—22

3. बस स्टैण्ड से सांडिया मार्ग राजमार्ग क्रमांक-19
4. बस स्टैण्ड से गाडरवारा—नरसिंहपुर मार्ग, राजमार्ग क्र.22

### 3.2 यातायात उदित केन्द्र

कार्यालय द्वारा अध्ययन के अनुसार विभिन्न कार्य केन्द्रों से यात्री तथा माल, मिश्रित यातायात उदित होता है, जो निम्नानुसार है –

**पिपरिया : यातायात उदित केन्द्र**

3-सा-2

क्रमांक	प्रकार	स्थान
1	2	3
1.	माल यातायात उदित केन्द्र	रेल्वे स्टेशन यार्ड, सब्जी मंडी, कृषि उपज मंडी, बस स्टैण्ड
2.	यात्री यातायात उदित केन्द्र	रेल्वे स्टेशन, बस स्टैण्ड, तहसील कार्यालय तिराहा जिला अस्पताल आदि

### 3.3 यातायात के साधन एवं समस्याएं

नगर की जनसंख्या के साथ-साथ व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियां बढ़ने से यातायात एवं परिवहन गतिविधियों में तेजी से वृद्धि हुई है। नगर में उपलब्ध परिभ्रमण तंत्र पर क्षमता से अधिक यातायात के दबाव के कारण अनेक यातायात समस्याएं उभर कर सामने आई हैं, जो निम्नानुसार हैं:-

### 3.4 यातायात दुर्घटना

पुलिस अधीक्षक कार्यालय से प्राप्त विगत पांच वर्षों में हुई यातायात दुर्घटनाओं की जानकारी निम्नानुसार है –

**पिपरिया : यातायात दुर्घटनायें**

3-सा-3

क्र.	वर्ष	घातक	अघातक	वाहन का प्रकार	स्थल की जानकारी
1	2	3	4	5	6
1.	2003	13	38	चार पहिया एवं दुपहिया	संपूर्ण पिपरिया
2.	2004	25	30	चार पहिया एवं दुपहिया	संपूर्ण पिपरिया
3.	2005	16	49	चार पहिया एवं दुपहिया	संपूर्ण पिपरिया
4.	2006	17	53	चार पहिया एवं दुपहिया	संपूर्ण पिपरिया
5.	2007	36	40	चार पहिया एवं दुपहिया	संपूर्ण पिपरिया

स्रोत : पुलिस अधीक्षक, जिला—होशंगाबाद

# पिपरिया

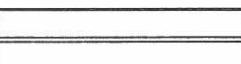
## 3.1 वर्तमान परिभ्रमण संरचना

### LEGEND

मुख्य मार्ग



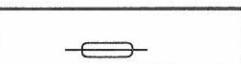
अन्य मार्ग



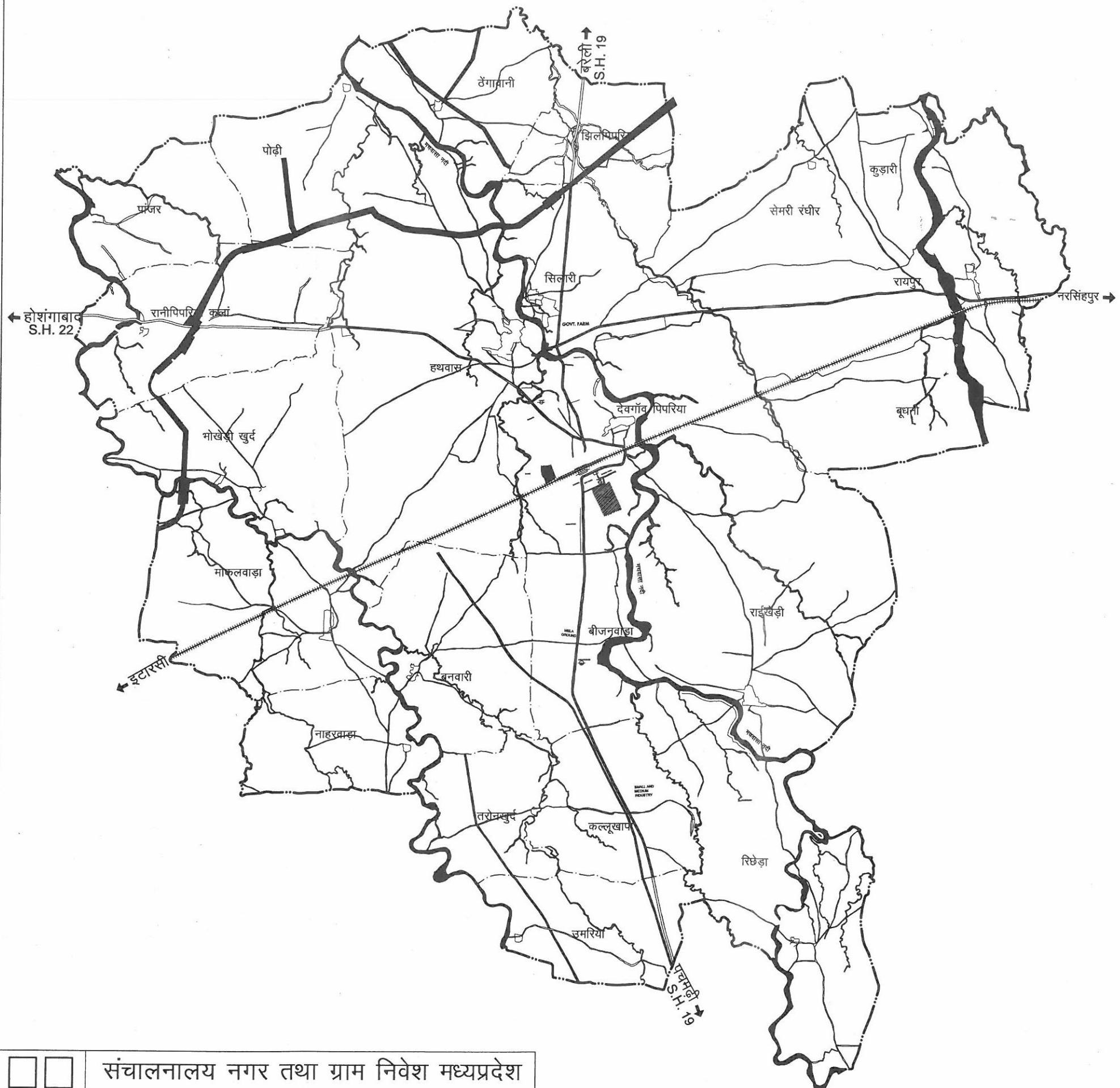
रेल्वे लाईन



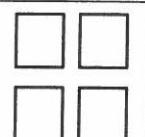
रेल्वे स्टेशन



बस स्टैण्ड



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश



DIRECTORATE OF TOWN & COUNTRY PLANNING MADHYA PRADESH



### 3.4.1 मार्गों पर अतिक्रमण

नगर में यातायात संवहन की दृष्टि से कई असुविधाजनक चौराहे एवं तिराहे विद्यमान हैं। इनके कारण यातायात संचालन में दुर्घटनाओं की संभावना बढ़ी रहती है, जिसका प्रमुख कारण चौराहों पर उचित खुली भूमि का अभाव, निम्नतम धूर्णी रूपांकन, अंधे मोड़ एवं तिराहों पर अतिक्रमण, असुविधाजनक मार्ग संगम आदि है। नगर में निम्न तिराहों, चौराहों एवं मार्ग संगमों को सुगम यातायात संचालन हेतु विकसित किया जाना आवश्यक है।

1. मंगलवारा चौराहा
2. माता मार्ग संगम
3. पुरानी सीमेन्ट रोड तिराहा
4. मंगलवारा चौराहा से पुराना गल्ला बाजार से स्टेशन मार्ग
5. रेल्वे फाटक / क्रासिंग

### 3.5 सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं

#### 3.5.1 जल प्रदाय

नगर में 17 ट्यूबवेल एवं 3 ओवर हेड टैंक द्वारा प्रतिदिन लगभग 4.25 एम.एल.डी. जलप्रदाय किया जाता है। जबकि निर्धारित मानक अनुसार वर्तमान में 5 एम.एल.डी. जल की आवश्यकता है।

#### 3.5.2 जल—मल निकास

नगर में भूमिगत जल—मल प्रवाह की व्यवस्था नहीं है। नगर के मध्यक्षेत्रों में स्थित पुराने आवासों में कच्चे शौचालय होने के कारण नगर से प्रवाहित होने वाले नालों में जल—मल प्रवाहित किया जाता है, एवं गंदी बस्तियों में सार्वजनिक शौचालय नहीं होने से खुले क्षेत्र का उपयोग करते हैं, जिससे पर्यावरण प्रदूषित होता है।

अतः नगर में जल—मल निकासी की समुचित व्यवस्था का प्रावधान विकास योजना में प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है। साथ ही शुष्क शौचालयों में परिवर्तित किया जाना भी प्रस्तावित है। जल—मल निकासी हेतु सीधे लाईन तथा सामुदायिक सैप्टिक टैंकों का भी प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

घरेलू जल निकास एवं वर्षाजल का निकास दक्षिण—उत्तर दिशा की ओर स्थित मछवासा नदी में होता है।

#### 3.5.3 विद्युत प्रदाय

पिपरिया नगर को विद्युत प्रदाय म.प्र. विद्युत कम्पनी के 132 के.व्ही. सब स्टेशन हथवास से की जाती है। नगर में अक्टूबर 2007 तक के घरेलू विद्युत संयोजन की संख्या 5593 तथा औद्योगिक संयोजन की संख्या 88 है। विस्तृत विवरण सारणी 3—सा—4 में निम्नानुसार है—

पिपरिया : विद्युत खपत की प्रवृत्ति

3-सा-4

क्र.	वर्ष	घरेलू उपयोग		औद्योगिक उपयोग	
		कुल कनेक्शन	कुल खपत (लाख यूनिट में)	कुल कनेक्शन	कुल खपत (लाख यूनिट में)
1	2	3	4	5	7
01	2005-06	5637	3.21	80	0.64
02	2006-07	5587	3.45	86	0.57
03	2007-08	5593	7.04	88	0.61
04	2008-09	6015	7.56	90	0.68

स्रोत : म.प्र. विद्युत कम्पनी (शहर), पिपरिया ।

भाग – दो  
नियोजन प्रस्ताव



## भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

नगरवासियों की मूलभूत सुविधाओं जैसे— आवास, सार्वजनिक सेवा एवं सुविधायें, आमोद-प्रमोद के आधार पर नगर की भावी आवश्यकताओं का आंकलन किया जा सकता है। नगर में वर्तमान सेवा सुविधाओं तथा नगर की वर्तमान समस्याओं आदि की विवेचना पूर्व अध्यायों में की जा चुकी है। नगर के कार्यकलापों को ध्यान में रखते हुए भावी आवश्यकताओं का आंकलन निम्न बिन्दुओं को ध्यान में रखकर किया जा रहा है:—

1. योजना के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान।
2. नगर के प्रमुख कार्यकलाप।
3. भावी जनसंख्या के लिए आवासीय, व्यावसायिक, सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवा सुविधाओं की आवश्यकताओं का अनुमान।
4. नगरीय यातायात के सक्षम संचालन के लिए क्षेत्रीय परिप्रेक्षण संरचना का प्रस्ताव।
5. औद्योगिक विकास संबंधी संभावनाएं।

### 4.1 योजना काल

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

पिपरिया विकास योजना की कालावधि 2021 तक निर्धारित की गई है। विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे मार्ग, जलप्रदाय आदि योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते हैं। क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिए भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे। पिपरिया विकास योजना के प्रस्ताव कालावधि समाप्त हो जाने के उपरान्त भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपांतरण होने तक अथवा वर्तमान विकास योजना प्रस्तावों के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे।

### 4.2 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर नियोजन प्रस्ताव तैयार करने के पूर्व यह सुनिश्चित करना आवश्यक है कि नगर के भावी कार्यकलाप क्या होंगे, जिसमें भावी विकास प्रस्तावित होगा। पिपरिया नगर भविष्य में निम्न कार्यकलापों का केन्द्र होगा।

1. क्षेत्रीय रेल यातायात हेतु प्रमुख रेल यातायात केन्द्र।
2. कृषि एवं रासायनिक आधारित उद्योग हेतु औद्योगिक केन्द्र।
3. मध्यम स्तरीय सेवा उद्योग केन्द्र।
4. क्षेत्र स्तरीय वाणिज्यिक एवं व्यापारिक केन्द्र।
5. तहसील स्तरीय प्रशासनिक केन्द्र।

#### **4.3 भावी जनसंख्या**

विगत तीन दशकों की नगर जनसंख्या वृद्धि दर एवं भावी विकास की संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए योजनाकाल 2021 के लिए पिपरिया नगर की जनसंख्या 1.0 लाख अनुमानित की गई है।

#### **4.4 योजना उद्देश्य एवं लक्ष्य**

विकास योजना का मुख्य उद्देश्य नगर को संतुलित एवं सुनियोजित विकास की दिशा प्रदान करना है ताकि नगरवासियों का सामाजिक-आर्थिक विकास हो सके।

पिपरिया नगर के वर्तमान कार्यकलापों के आधार पर नगर का विकास प्रशासकीय, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक रूप में किया जाना प्रस्तावित है ताकि विकास एवं रोजगार के अवसरों में वृद्धि हो सके।

#### **4.5 विकास योजना अवधारणा**

नगर का वर्तमान भौतिक स्वरूप एवं आकार नगर के मध्य स्थित रेल्वे लाईन पर आधारित है। इस मानव निर्मित अवरोध के कारण नगर का वर्तमान स्वरूप मुख्यतः निम्न क्षेत्रों में हो रहे विकास पर आधारित है।

1. न्यू बस स्टैण्ड, पुरानी बस्ती, शोभापुर मार्ग एवं सांडिया मार्ग आबादी क्षेत्र।
2. कृषि उपज मंडी क्षेत्र, रेल्वे क्षेत्र एवं अयोध्या बस्ती क्षेत्र।
3. इतवारा बाजार, तहसील कार्यालय आबादी क्षेत्र।
4. पचमढ़ी मार्ग आबादी क्षेत्र।

वर्तमान में इन्हीं दिशाओं में हो रहे विकास को दृष्टिगत रखते हुए नगर के भावी विकास एवं स्वरूप का निर्धारण निम्न अवधारणा पर आधारित है –

1. नगर के मध्य क्षेत्र में स्थित वाणिज्यिक एवं आवासीय दबाव को कम करने के लिए नवीन प्रस्ताव विभिन्न क्षेत्रों में दिए गए हैं।
2. भावी औद्योगिक विकास को दिशा प्रदान करने हेतु कृषि आधारित एवं रसायन आधारित उद्योगों हेतु क्षेत्रों का निर्धारण।
3. वर्तमान एवं भावी यातायात की समस्या को दृष्टिगत रखते हुए सक्षम परिभ्रमण संरचना।
4. नगर के ठोस अवशिष्ट विसर्जन एवं प्रबंधन हेतु प्रावधान।
5. नगर के पर्यावरण संतुलन एवं संरक्षण हेतु प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र एवं नगरीय विकास के मध्य हरित क्षेत्र।

#### **4.6 निवेश इकाईयां**

पिपरिया निवेश क्षेत्र केवल दो निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है। विकास योजना में इन निवेश इकाईयों को आधार मानकर प्रस्ताव दिए गए हैं। यह निवेश इकाईयां आवासीय, वाणिज्यिक, शिक्षा, स्वास्थ्य, आमोद-प्रमोद आदि की दृष्टि से आत्मनिर्भर होगी। निवेश इकाई निर्धारण में जनसंख्या तथा मानव निर्मित सीमाओं को आधार माना गया है। प्रत्येक निवेश इकाई को मुख्य कार्य केन्द्र एवं यातायात संरचना से युक्तियुक्त तरीके से जोड़ा गया है।

### अ. निवेश इकाई क्रमांक -1

इस निवेश इकाई में रेल मार्ग के मध्य से निवेश क्षेत्र का दक्षिण एवं पूर्व भाग शामिल है। इसमें मुख्यतः अस्पताल, आर.एम.एस. कार्यालय, पुराना बस स्टैण्ड, इतवारा बाजार, नगरपालिका एवं तहसील कार्यालय परिसर, टावर टेलीफोन, एम.एफ.ए. क्षेत्र एवं पचमढ़ी मार्ग से धिरा क्षेत्र आदि सम्मिलित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल कृषि भूमि सहित 3800 हेक्टर है।

### ब. निवेश इकाई क्रमांक - 2

इस इकाई में इटारसी जबलपुर रेल मार्ग के मध्य से धिरा हुआ निवेश क्षेत्र जिसमें पिपरिया-शोभापुर एवं सांडिया मार्ग स्थित है। जबकि अन्य तीनों दिशाओं यथा पूर्व, उत्तर एवं पश्चिम में पिपरिया निवेश क्षेत्र की सीमा है।

इस इकाई में मुख्यतः वेयर हाउस, कृषि उपज मंडी, पी.जी.कॉलेज, न्यू बस स्टैण्ड, पुलिस थाना, सब्जी मंडी, नगर का पुराना एवं अयोध्या बस्ती का हिस्सा आदि सम्मिलित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल कृषि भूमि सहित 5352.84 हेक्टर है।

### 4.7 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन-2021

भूमि उपयोग आवंटन संबंधी जानकारी सारणी 4-सा-1 में दर्शायी गयी है—

पिपरिया : भूमि आवंटन (2021)

4-सा-1

क्र	भूमि उपयोग	वर्तमान भूमि उपयोग 2008			प्रस्तावित भूमि उपयोग (2021)		
		क्षेत्रफल हेक्टर	प्रतिशत	भूमि उपयोगिता दर	क्षेत्रफल हेक्टर	प्रतिशत	भूमि उपयोगिता दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	309.05	42.05	3.8	790.00	49.38	7.90
2.	वाणिज्यिक	87.00	11.84	0.8	132.00	8.25	1.32
3.	औद्योगिक	32.56	4.43	0.3	58.00	3.62	0.58
4.	सार्वजनिक / अर्द्ध सार्वजनिक	33.28	4.53	0.3	78.00	4.88	0.78
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	9.00	1.22	0.1	13.00	0.81	0.13
6.	आमोद-प्रमोद	3.00	0.41	—	48.00	3.00	0.03
7.	यातायात एवं परिवहन	260.95	35.52	2.6	481.00	30.06	4.81
	योग	734.84	100	7.90	1600.00	100.00	10.00

टीप — सारणी में रेल्वे क्षेत्र का क्षेत्रफल सम्मिलित नहीं है।

#### 4.7.1 आवासीय

वर्तमान में नगर में 309.05 हेक्टर भूमि आवासीय प्रयोजन के अंतर्गत है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 42.60 प्रतिशत है। वर्ष 2021 तक के लिए कुल आवासीय क्षेत्र 867.00 हेक्टर प्रस्तावित है, जो लगभग 1000 व्यक्ति/हेक्टर के आधार पर प्रस्तावित है।

##### अ. अनुमानित आवासीय इकाईयां

वर्ष 2001 की जनगणना के आधार पर 1069 आवासीय इकाईयों की कमी पाई गई है। गंदी बस्ती, झुग्गी-झोपड़ियों की संख्या एवं वर्तमान भवनों के निकृष्ट आवासों को शामिल करते हुए वर्तमान में कुल 1069 आवासीय इकाईयों की कमी पाई गई है। योजना काल के अंत में अतिरिक्त 56,000 जनसंख्या हेतु 4.7 व्यक्ति का एक परिवार मानते हुए लगभग 12770 आवासगृहों की आवश्यकता 2021 में अनुमानित है। विवरण सारणी 4-सा-2 में दर्शाया गया है—

पिपरिया : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

4-सा-2

क्र.	विवरण	वर्ष		
		2001	2011	2021
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या (लाखों में)	0.44	0.60	1.00
2.	अतिरिक्त जनसंख्या (लाखों में)	—	0.16	0.40
3.	औसत परिवार आकार	5.00	5.00	4.70
4.	अतिरिक्त परिवार	—	3200	8510
5.	वर्ष 2011 में 85% एवं 2021 में 90% की दर से परिवारों हेतु आवास इकाईयों की आवश्यकता	—	2720	7659
6.	2011 में कमी सहित आवास इकाईयों की आवश्यकता	1232	3952	11610
7.	प्रतिवर्ष 1% दर से आवासों का पुनर्निर्माण	—	395	1160
	योग—	1232	4347	12770

(+) आवासों की कमी

##### ब. आवासीय इकाईयों के प्रकार

समाज के विभिन्न वर्गों के लिए जैसे आर्थिक रूप से पिछड़े परिवार, निम्न आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग तथा उच्च आय वर्ग परिवारों के लिए उपरोक्त आवासगृहों की आवश्यकता को सारणी 4-सा-3 में दर्शाया गया है—

# पिपरिया

विकास योजना (प्रारूप)

## PIPARIYA

DEVELOPMENT PLAN(DRAFT)

4.1

### LEGEND

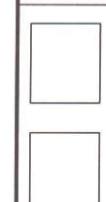
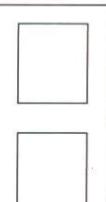
	EXISTING वर्तमान	PROPOSED प्रस्तावित	
<b>RESIDENTIAL</b>			आवासीय
<b>COMMERCIAL</b>			वाणिज्यिक
GENERAL			सामान्य
MANDI / WHOLESALE			यातायात नगर
TRANSPORT NAGAR			थोक वाणिज्यिक (मण्डी)
<b>INDUSTRIAL</b>			औद्योगिक
<b>PUBLIC &amp; SEMI PUBLIC</b>			सार्व. एवं अर्द्ध सार्वजनिक
<b>PUBLIC UTILITIES &amp; FACILITIES</b>			सार्वजनिक सेवायें एवं सुविधायें
MELA GROUND			मेला ग्राउण्ड
STADIUM			स्टेडियम
GREEN BUFFER			हरित क्षेत्र
<b>TRANSPORTATION</b>			यातायात
ROADS			मार्ग
BUS STAND			बस स्टेप्पङ्ग
RAILWAY STATION			रेल्वे स्टेशन
RAILWAY LINE			रेल्वे मार्ग
<b>RURAL ZONE</b>			ग्रामीण परिक्षेत्र
<b>VILLAGE SETTLEMENT</b>			ग्रामीण आबादी
<b>WATERBODIES</b>			जलाशय
<b>PLANNING AREA BOUNDARY</b>			निवेश क्षेत्र सीमा
<b>VILLAGE BOUNDARY</b>			ग्राम सीमा
<b>AGRICULTURE</b>			कृषि क्षेत्र



0.25 0 0.25 0.50 1 1.50 2.00 2.50 K.M.

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश

DIRECTORATE OF TOWN & COUNTRY PLANNING MADHYA PRADESH



**पिपरिया : आय वर्ग अनुसार आवासीय इकाईयों की आवश्यकता**

4—सा—3

क्रमांक	आय वर्ग	अनुमानित आवासीय इकाईयां	
		प्रतिशत	संख्या
1	2	3	4
1.	कमज़ोर आय वर्ग	40 प्रतिशत	5108
2.	निम्न आय वर्ग	30 प्रतिशत	3831
3.	मध्यम आय वर्ग	25 प्रतिशत	3192
4.	उच्च आय वर्ग	5 प्रतिशत	639
	योग—	100 प्रतिशत	12770

**स. निवेश इकाईयों के अनुसार जनसंख्या एवं घनत्व**

निवेश क्षेत्र को दो निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है। इन निवेश इकाईयों में कुल 790.00 हेक्टर का क्षेत्र आवासीय क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित है। निवेश इकाई क्रमांक—1 में लगभग 40000 जनसंख्या तथा निवेश इकाई क्र. 2 में लगभग 60000 जनसंख्या निवास करेगी। निवेश इकाई क्रमांक 1 में 106 व्यक्ति/हेक्टर तथा निवेश इकाई क्रमांक—2 में 146 व्यक्ति/हेक्टर आवासीय घनत्व रहेगा। विस्तृत विवरण सारणी क्रमांक 4—सा—4 में दर्शाया गया है।

**पिपरिया : निवेश इकाईवार जनसंख्या**

4—सा—4

क्र.	निवेश इकाई क्र.	वर्तमान आवासीय क्षेत्र	प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र	कुल क्षेत्रफल	प्रस्तावित जनसंख्या	प्रस्तावित आवासीय घनत्व
1	2	3	4	5	7	6
1.	नि.इ.क्र.1	169.05	210.00	379.05	40000	106
2.	नि.इ.क्र.2	140.00	270.95	410.95	60000	146
	योग—	309.05	480.95	790.00	100000	126

टीप— उपरोक्त सारणी में 1.0 लाख जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्रफल का विवरण दर्शाया गया है।

**पिपरिया : निवेश इकाईवार भूमि आवंटन**

4—सा—5

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्व. एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	आमोद—प्रमोद	यातायात	निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल
1	2	3	4	5		6	7	8
1.	370.05	36.00	32.56	36.00	04	45	178.00	710.61
2.	410.95	96.00	25.44	42.00	09	03	303.00	889.39
योग	790.00	132.00	58.00	78.00	13	48.00	481.00	1600.00

#### **4.7.2 वाणिज्यिक आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित क्षेत्र**

नगर की सभी वाणिज्यिक गतिविधियां, शोभापुर-पिपरिया, सांडिया तथा पुराना गल्ला मंडी एवं पचमढ़ी मार्ग पर संचालित है। वर्तमान में नगर के वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 87.00 हैक्टर भूमि है जिसके अनुसार प्रति 1000 व्यक्तियों के 0.8 हैक्टेयर भूमि उपयोग में लाई जा रही है। नगर की भावी व्यापारिक, वाणिज्यिक गतिविधियों को ध्यान में रखते हुए भावी जनसंख्या के आधार पर 132.00 हैक्टर भूमि का प्रावधान किया गया है, जो कुल प्रस्तावित भूमि का 8.25 प्रतिशत है।

#### **स्वास्थ्य सुविधाएं**

नगर में वर्तमान में एक चिकित्सालय है जो नगर की आवश्यताओं की पूर्ति करता है। भावी जनसंख्या हेतु उक्त चिकित्सालय का विस्तार किया जाना आवश्यक होगा। प्रत्येक निवेश इकाई स्तर पर प्रसूति गृह, उपस्थान केन्द्र/डिस्पेन्सरी हेतु प्रावधान किया गया है।

#### **शैक्षणिक**

प्रत्येक निवेश इकाई के अंतर्गत सेक्टर स्तर पर जनसंख्या मानक के अनुसार हायर सेकेंडरी, माध्यमिक, प्रायमरी एवं नर्सरी विद्यालयों के प्रस्ताव किये गये हैं।

#### **सामाजिक एवं सांस्कृतिक**

विकास योजनाओं में निवेश इकाई क्रमांक 1 में 4.00 हैक्टर क्षेत्र इस उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है। इसके अंतर्गत सभागृह, कलावीथिका, पुस्तकालय-सह-वाचनालय आदि स्थापित हो सकेंगे।

#### **4.7.3 आमोद-प्रमोद**

वर्तमान में इस हेतु 3.00 हैक्टर भूमि उपलब्ध है, जो नगण्य है। योजनाकाल में इसे बढ़ाकर 48.00 हैक्टर भूमि आरक्षित की जाना प्रस्तावित है।

- |               |                              |
|---------------|------------------------------|
| — मेला मैदान  | — ग्राम बीजनबाड़ा पचमढ़ी रोड |
| — खेल परिसर   | — ग्राम कल्लूखापा पचमढ़ी रोड |
| — पिकनिक स्थल | — हथबास पचमढ़ी रोड           |

#### **4.7.4 यातायात एवं परिवहन**

इस उपयोग के अंतर्गत बायपास मार्ग, ट्रांसपोर्ट नगर, रेलवे ओवर ब्रिज आदि का प्रावधान करते हुए 481.00 हैक्टर भूमि का प्रावधान किया गया है।

#### **4.8 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग**

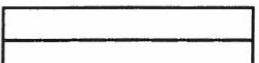
नगर में विद्यमान असंगत भूमि उपयोग का पता लगाने के लिए सर्वेक्षण किया गया है। इस प्रकार के भूमि उपयोगों के कारण यातायात में समस्या एवं भूमि का सही उपयोग न होने की स्थिति निर्मित हो रही है। जिन गतिविधियों को नगर हित में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है, विवरण सारणी 4-सा-6 में दर्शाया गया है।

# पिपरिया

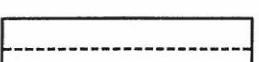
## 4.2 निवेश इकाई

### LEGEND

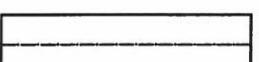
निवेश क्षेत्र सीमा



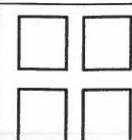
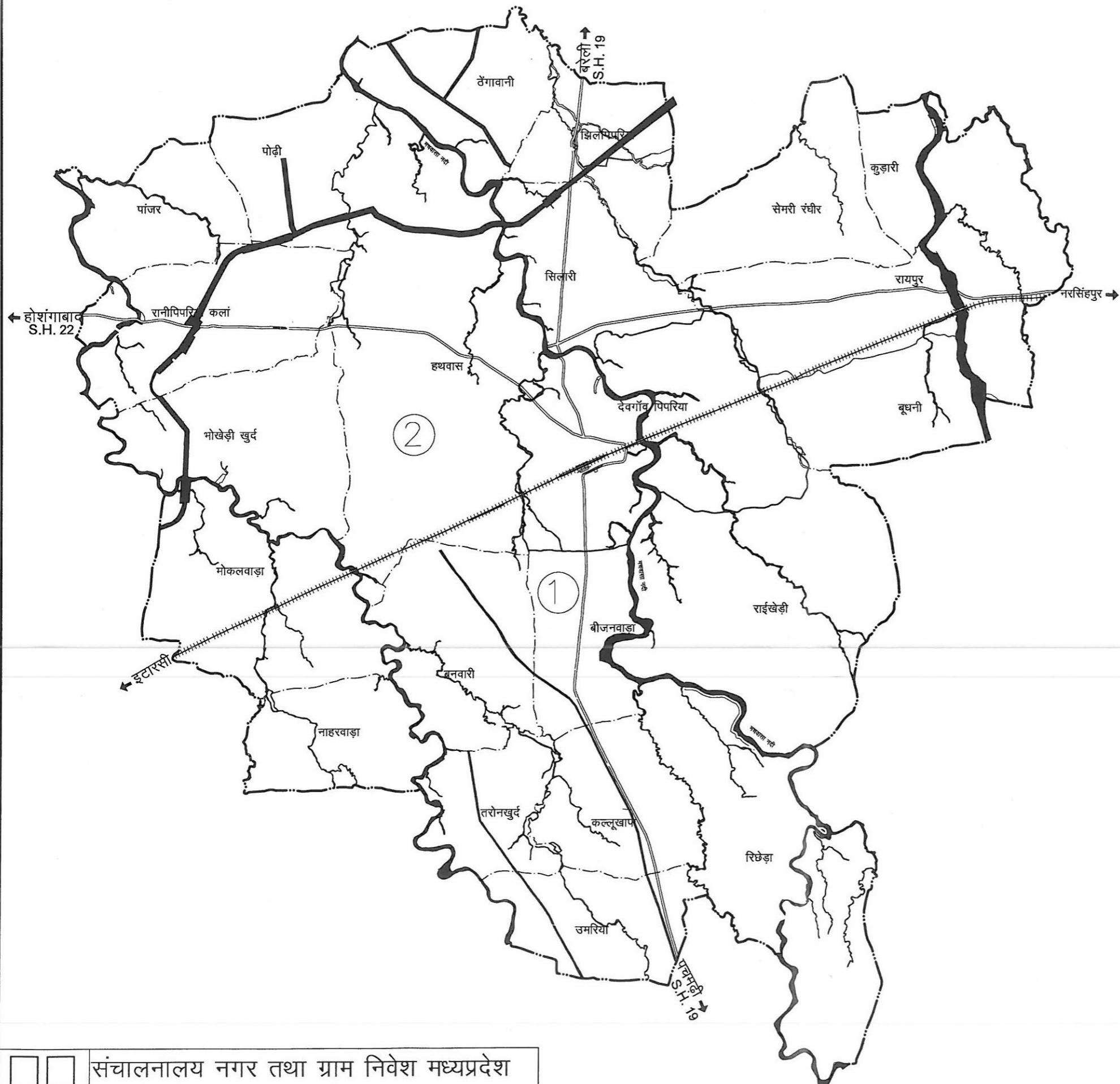
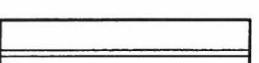
इकाई क्षेत्र सीमा



ग्राम सीमा



मार्ग



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश

DIRECTORATE OF TOWN & COUNTRY PLANNING MADHYA PRADESH



## पिपरिया : भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

4—सा—6

क्रमांक	स्थानांतरण हेतु स्थल	वर्तमान स्थल	स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
अ—	असंगत भूमि उपयोग			
1.	मंगलवारा धर्मशाला	मंगलवारा वाचनालय के पास	निवेश इकाई क्र. 2	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
ब—	अकार्यक्षम भूमि उपयोग			
2.	वर्तमान गल्ला मंडी	रेल्वे स्टेशन के पास (नि.इ.क्र.1)	ग्राम रामपुर की भूमि पर	फुटकर दुकानें
3.	मछली / मटन मार्केट	इतवारा साप्ताहिक बाजार (नि.इ.क्र.2)	निवेश इकाई क्र. 2	मार्ग विस्तार एवं साप्ताहिक बाजार

### 4.9 ग्राम विकास

पिपरिया निवेश क्षेत्र में स्थित जो ग्राम आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल दर्शाई गई है उनका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरूप ही किया जावेगा। किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं हुई है उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आसपास 200 मीटर की परिधि में किया जा सकेगा तथा इसका स्वरूप वर्तमान ग्राम आबादी के समान ही रहेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा।

### 4.10 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

पिपरिया प्रदेश के उच्च जोखिम भूकम्प क्षेत्र के अंतर्गत आता है। अतः प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्रों में भवनों का निर्माण भारतीय मानक संस्थान द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप होना चाहिए। सभी प्रकार के भवन चाहे वे शासकीय, अर्द्धशासकीय अथवा निजी हो, में निर्माण/पुनर्निर्माण की भवन अनुज्ञा देते समय म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम (संशोधन 2005) एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में समय—समय पर हुए संशोधनों का कड़ाई से पालन किया जाना आवश्यक है।



## प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

### 5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

नगर हेतु परिभ्रमण संरचना प्रस्तावित करते समय निम्न बिन्दुओं को आधार माना गया है :-

- क्षेत्रीय यातायात एवं नगर यातायात का पृथक्करण ।
- मिश्रित यातायात के अनुरूप मार्ग संरचना निर्मित करना ।
- नगर केन्द्र एवं अन्य कार्य केन्द्रों को सक्षम रूप से जोड़ना ।

### 5.2 परिभ्रमण संरचना की अवधारणा

क्षेत्रीय मार्ग होशंगाबाद, पचमढ़ी एवं छिन्दवाड़ा मार्ग नगर के मध्य से होकर गुजरता है एवं अन्य मार्गों द्वारा सांडिया, गाडरवारा, नरसिंहपुर आदि स्थानों से जुड़ा हुआ है । प्रमुख मार्गों के मध्य सह संबंध, उचित संपर्क एवं आंतरिक यातायात के लिए प्रभावी एवं सुगम मार्ग संरचना विकसित करना परिभ्रमण संरचना की अवधारणा है । इस आधार पर क्षेत्रीय सह विकेन्द्रीकृत मार्ग संरचना प्रस्तावित की गई है ।

### 5.3 क्षेत्रीय यातायात / परिभ्रमण संरचना

पिपरिया नगर मुंबई-हावड़ा मुख्य रेल लाईन पर स्थित होने के कारण देश/प्रदेश के विभिन्न नगरों से जुड़ा है । नगर में सड़क मार्ग का अधिकतम यातायात होशंगाबाद-पचमढ़ी मार्ग तथा सांडिया, गाडरवारा-नरसिंहपुर मार्ग पर है ।

नगरीय यातायात को क्षेत्रीय यातायात से जोड़ने के लिए वृत्तखण्ड स्तरीय मार्गों द्वारा नगर को प्रमुख मार्गों से जोड़ना प्रस्तावित है । इस प्रकार विकसित होने वाले नवीन क्षेत्रों का प्रमुख मार्ग एवं नगर के कार्य केन्द्रों से उचित संपर्क हो सकेगा ।

#### 5.3.1 मार्गों का श्रेणीक्रम

विकास योजना में प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना को 7 प्रमुख श्रेणियों में विभाजित किया गया है :-

1. राज स्तरीय मार्ग
2. बायपास मार्ग
3. उपक्षेत्रीय मार्ग
4. मुख्य मार्ग
5. वृत्तखण्ड स्तरीय मार्ग
6. उपवृत्तखण्ड स्तरीय मार्ग
7. स्थानीय मार्ग

### (अ) राज स्तरीय मार्ग

नगर से राजमार्ग क्रमांक 19 एवं 22 होशंगाबाद से पचमढ़ी-छिन्दवाड़ा एवं गाडरवारा-नरसिंहपुर गुजरता है। इस मार्ग पर यातायात अधिकतम है। भावी क्षेत्रीय यातायात को ध्यान में रखते हुए इन मार्गों का चौड़ीकरण प्रस्तावित है। इस मार्ग की चौड़ाई नगरीय क्षेत्र के बाहर 36.00 मीटर नगरपालिका क्षेत्र में 30 मीटर प्रस्तावित की गई है।

### (ब) बायपास मार्ग

नगर से गुजरने वाले क्षेत्रीय यातायात का आवागमन नगर के बाहर से परिवर्तित करने हेतु क्षेत्रीय-उपक्षेत्रीय मार्गों को आपस में बायपास मार्ग से जोड़ा जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित बायपास मार्ग की चौड़ाई 45.00 मीटर प्रस्तावित है।

### (स) उपक्षेत्रीय मार्ग

नगर की वाणिज्यिक एवं अन्य गतिविधियों को देखते हुए एम.आर.-1 एवं 2 की चौड़ाई 24 मीटर प्रस्तावित है।

### (द) मुख्य मार्ग

विकास योजना में तीन मुख्य मार्ग प्रस्तावित हैं:-

1. बायपास मार्ग
2. राज मार्ग क्रमांक 19
3. राज मार्ग क्रमांक 22

### (इ) वृतखण्ड स्तरीय मार्ग

नगर से गुजरने वाले मार्ग, प्रमुख मार्गों के रूप में कार्यरत है तथा भविष्य में भी कार्यरत रहेंगे विकास योजना में पृथक से प्रमुख मार्ग प्रस्तावित नहीं किए हैं। इन मार्गों की चौड़ाई 18.00 मीटर रखी गई है।

### (फ) उपवृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग

निवेश इकाई केन्द्रों में प्रस्तावित आवासीय, वाणिज्यिक क्षेत्रों तक बिना किसी अवरोध के इन मार्गों को सुगम यातायात की दृष्टि से छोटी-छोटी दूरियों पर विभक्त किया गया है ताकि मध्यम तथा हल्के वाहनों को अनावश्यक दूरी तय न करना पड़े। इन मार्गों की चौड़ाई 12.00 मीटर प्रस्तावित है।

### (ग) स्थानीय मार्ग

स्थानीय मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर प्रस्तावित है।

## पिपरिया : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई (नगर मार्ग)

5-सा-1

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर)
1	2	3	4
1.	राज मार्ग क्र. 22	24.00	36.00
2.	राज मार्ग क्र. 19	24.00	36.00
3.	सुभाष मार्ग से रेल्वे स्टेशन तक	15.00	18.00
4.	गिरधारी तिवारी मार्ग से रेल्वे स्टेशन मार्ग तक	18.00	18.00
5.	राज्य मार्ग 22 से मण्डी तक	12.00	24.00
6.	तहसील तिराहे से तहसील कार्यालय तक	24.00	24.00
7.	अनिल मेडिकल के बाजू से कांजी हाउस तक	7.50	12.00
8.	इतवारा बाजार से राइखेड़ी रोड तक	6.00	12.00
9.	शांति वन रोड	6.00	12.00
10.	पचमढ़ी रोड से टावर तक	9.00	12.00

नोट : प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई का क्रियान्वयन भवनों के पुनर्निर्माण के समय किया जावेगा।

### 5.4 यातायात अवसान केन्द्र

नगर के मुख्य अवसान केन्द्र, बस स्टेप्ड, रेल्वे स्टेशन, कृषि उपज मंडी, अग्रेषण अभिकरण तथा पचमढ़ी मार्ग कि किनारे के क्षेत्र हैं, जहां बस, ट्रक, मिनी ट्रक एवं अन्य वाहन अवसान किए जाते हैं।

#### 5.4.1 बस स्थानक

वर्तमान बस स्थानक लगभग 0.60 हेक्टर भूमि पर स्थित है, जो बढ़ते हुए यातायात की दृष्टि से आवश्यकता की पूर्ति के लिए अपर्याप्त है। अतः नवीन बस स्थानक हेतु 2.00 हेक्टर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित है। उपरोक्त दोनों बस स्थानक म.प्र. राज्य सङ्कर परिवहन निगम बसों के साथ-साथ निजी क्षेत्रीय बसों व टैकिसियों के लिए भी प्रयुक्त होंगे।

#### 5.4.2 रेल्वे स्टेशन एवं माल गोदाम

भागी आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रेल्वे स्टेशन के दो मुख्य विकास के साथ-साथ यात्रियों हेतु सेवा-सुविधाओं सहित वाहन विराम स्थल का विकास प्रस्तावित है। माल गोदाम के साथ माल उतारने एवं लादने के लिए वर्तमान उपलब्ध क्षेत्र में किया जाना भी प्रस्तावित है। इसका क्रियान्वयन रेल्वे प्रशासन द्वारा किया जावेगा।

### **5.4.3 ट्रक स्थानक**

कृषि उपज मंडी, यातायात नगर आदि यातायात उदित केन्द्रों पर ट्रकों के अवसान हेतु स्थान प्रस्तावित है।

### **5.4.4 वाहन विराम स्थल**

नगर में उपयुक्त एवं पर्याप्त वाहन विराम स्थल का सर्वथा अभाव है। अतः समस्त कार्य केन्द्रों (वाणिज्यिक, औद्योगिक, आमोद-प्रमोद) के निकट वाहन विराम हेतु नियमानुसार स्थल निर्धारित किया जाना प्रस्तावित है। इन स्थलों का निर्धारण स्थानीय प्रशासन के सहयोग से किया जावेगा।

### **5.4.5 ओव्हर ब्रिज**

नगर के मध्य से रेल्वे लाइन गुजरती है। नगरीय एवं क्षेत्रीय यातायात सुचारू रूप से संचालन हेतु एक ओव्हर ब्रिज का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।

## **5.5 नगरीय अधोसंरचना विकास**

### **5.5.1 जल प्रदाय**

वर्तमान में नगर में समस्त जल स्त्रोतों से 4.5 एम.एल.डी. पानी प्रदाय किया जा रहा है, जो वर्तमान आबादी के लिए निर्धारित मापदण्डों के अनुसार कम है। वर्तमान जल प्रदाय के अलावा भविष्य में 10.00 एम.एल.डी. जलप्रदाय में वृद्धि की जाना आवश्यक होगी।

### **5.5.2 जल-मल निकास**

वर्तमान में नगर में भूमिगत जल-मल निकास/विसर्जन की व्यवस्था नहीं है। इस संबंध में लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा योजना बनाई जाना प्रस्तावित है।

### **5.5.3 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन**

वर्तमान में ठोस अवशिष्ट विसर्जन हेतु कोई स्थल निर्धारित नहीं है। नगर पालिका द्वारा अवशिष्ट एकत्र कर महाराणा प्रताप वार्ड में शांतिवन के पास विसर्जित किया जाता है, जो पर्यावरण को प्रदूषित करता है।

प्रबंधन तंत्र प्रणाली द्वारा ठोस अवशिष्ट कागज, लौह, अलौह धातु को ढालकर कांच, रबर, प्लास्टिक जैसे उत्पादों को प्राप्त कर विभिन्न उद्योगों द्वारा पुनः उपयोग में लिया जा सकता है। इस प्रकार छोटे उद्योगों की स्थापना सुदृढ़ होगी। साथ ही क्षेत्र में रोजगार के अवसर बढ़ेंगे। ठोस अवशिष्ट के अन्य शेष अंशों का उपयोग ऊर्जा एवं जैविक खाद उत्पादों में किया जा सकता है, जो आसपास के ग्रामीण कृषि क्षेत्रों के लिए अत्यन्त उपयोगी सिद्ध होगा। इसके लिए मोखड़ी ग्राम की भूमि आरक्षित की गई है। ग्राम मोखड़ी खुर्द में ट्रैंचिंग ग्राउण्ड प्रस्तावित किया गया है। ट्रैंचिंग ग्राउण्ड की निर्धारित सीमा में किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य स्वीकार्य नहीं होगा।

### **5.5.4 विद्युत प्रदाय**

वर्तमान में नगर में म.प्र. विद्युत मण्डल द्वारा 132 के.व्ही. सब स्टेशन से 1559 मेगावाट विद्युत प्रदाय किया जा रहा है। नगर का भावी विकास होने से विद्युत आवश्यकताओं की पूर्ति आसानी से हो सकेगी।

## **5.6 अन्य सुविधायें**

### **(अ) अग्नि शमन केन्द्र**

नगर पालिका परिसर में अग्निशमन केन्द्र स्थित है। भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए एक अतिरिक्त आधुनिक अग्निशमन केन्द्र की स्थापना प्रस्तावित है।

### **(ब) पुलिस स्टेशन**

वर्तमान में सांडिया मार्ग पर एक पुलिस स्टेशन है। इसके अतिरिक्त निवेश इकाई केन्द्रों में पुलिस थानों की स्थापना प्रस्तावित कर प्रशासकीय क्षेत्रों में की जा सकेगी।

### **(स) श्मशान घाट / कब्रिस्तान**

नगर में वर्तमान में जो भी श्मशानघाट / कब्रिस्तान विद्यमान हैं, वे तब तक उपयोग में रहेंगे जब तक ये पर्यावरण की दृष्टि से अनुपयुक्त न हो जावें। नगर के भावी विकास को देखते हुए विकास योजना में कृषि उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि में से स्थानीय प्रशासन की सहमति से इस उपयोग हेतु स्थल चयन किया जा सकेगा।

### **(द) डेयरी**

नगर के विभिन्न आवासीय क्षेत्रों में दूध डेयरियां वर्तमान में स्थित हैं। जिससे पर्यावरण तथा अन्य समस्यायें उत्पन्न हो रही हैं। विकास योजना में प्रस्तावित विभिन्न क्षेत्रों में कृषि उपयोग के अंतर्गत डेयरी स्थापित की जा सकती है।

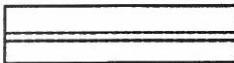


## पिपरिया

### 5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

#### LEGEND

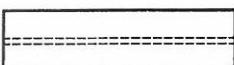
बायपास मार्ग



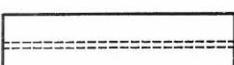
मुख्य मार्ग



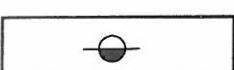
खण्ड स्तरीय मार्ग



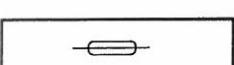
उप खण्ड स्तरीय मार्ग



बस स्टेप्ड

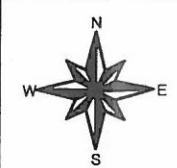


रेल्वे स्टेशन



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश

DIRECTORATE OF TOWN & COUNTRY PLANNING MADHYA PRADESH



1 0 1 2 4 6 8 10 K.M.

अध्याय –6  
विकास नियमन

### 6.1 प्रवृत्तशीलता

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

### 6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23–1973) की धारा 13(1) एवं 13(2) के अन्तर्गत अधिसूचना क्रमांक F-3-69-2007 / 32 दिनांक 21.9.2007 के अन्तर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे ।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जायेगा । यह संभावना है कि विकास योजना में परिप्रेक्षण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को कियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जायेगा ।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गए हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्र 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. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे।
5. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी रथान 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।
6. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई-चौड़ाई नापी

जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये । लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, के आधार पर किया जाये ।

7. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है । विकास के स्वरूप के अनुरूप अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जायेगी ।
8. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना /विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें रथल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जायेगा ।
9. जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है, अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत संबंधित अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गयी है एवं उसकी समावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है ।
10. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन, नगर जनसंख्या को सामूहिक-लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों के विकास हेतु अनुमति दे सकती है ।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो रथल पर आवश्यकता के अनुरूप उपयुक्त अधोसंरचना, नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे ।
12. कुछ विशिष्ट क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से भवन निर्माण पर प्रतिबंध है, राज्य शासन, गृह विभाग से परामर्श करने के प्रश्नात ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा। भवनों की ऊचाई पर प्रतिबंध तथा खिड़की एवं दरवाजे की स्थिति पर प्रतिबंध लगाया जा सकेगा ।
13. ऐसी अवस्था में जबकि स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र में संशोधन आवश्यक हो तो सक्षम प्राधिकारी सभी आवश्यक संशोधन मानचित्र में अंकित कर पुनः संबंधित को वापिस करेंगे। स्वीकृति केवल सुधारे गये मानचित्र पर ही अंकित की जावे ।
14. नवीन प्रस्तावित आवासीय भूमि उपयोग में आवासीय कालोनियों के विकास अनुमति हेतु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 29 के अंतर्गत अनुमोदन हेतु स्वीकार्य किये जावेंगे। आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0. हैक्टेयर, समूह आवासीय योजना हेतु 0.2 हैक्टेयर मान्य होगा, परंतु यह बंधन ऐसी भूमि हेतु लागू नहीं होगा जो चारों ओर से विकसित तथा निर्मित है ।
15. मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 30 के अंतर्गत अनुमोदित अभिन्यास के समस्त मार्गों को को-ऑर्डिनेशन मार्ग माना जावेगा। इन मार्गों का अन्य समस्त मार्गों क्षेत्रों से समायोजन किया जावेगा ।
16. पिपरिया निवेश क्षेत्र के अंतर्गत कृषि उपयोग के अंतर्गत आने वाली समस्त शासकीय (नजूल) भूमि राज्य शासन की अनुमति के पश्चात केन्द्र शासन, राज्य शासन के उपक्रम के लिये सार्वजनिक एवं अद्व्यासार्वजनिक भूमि उपयोग हेतु मान्य होगी तथा इसमें सार्वजनिक एवं अद्व्यासार्वजनिक उपयोग हेतु विकास मापदण्ड एवं गतिविधि मान्य होगी ।

17. अधिनियम की धारा 30 में अनुमति के पश्चात जो कि 3 वर्ष के लिये वैध होती है, प्राप्त अनुमति के आधार पर यदि विकासकर्ता ने स्थल पर कोई भी विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया है तथा स्थल पूर्ण रूप से यथास्थिति रिक्त अवस्था में है तो इस दशा में भूमि स्वामी (विकासकर्ता) अधिनियम की धारा 29 में आवेदन कर प्रश्नाधीन भूमि पर पुनः किसी भी समय नियमानुसार अनुमति प्राप्त कर सकता है। परंतु, स्थल पर कार्य प्रारंभ होने के पश्चात अधिनियम की धारा 29 में अभिन्यास पुनः संशोधन हेतु कार्यालय में प्राप्त (विचार) नहीं किया जावेगा तथा इस पर अधिनियम की धारा 33 के प्रावधान भी लागू नहीं होंगे।
18. सेट बैक – मार्ग विस्तार हेतु छोड़े जाने वाली भूमि की दूरी सेट बैक कहलायेगी।
19. विकास योजना में विभिन्न गतिविधियों हेतु न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई निर्धारित की गई है। मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 61 की टीप-‘एक’ में दिये गये प्रावधान मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई पर लागू नहीं होगा। न्यूनतम चौड़ाई से अधिक मार्ग के भाग पर ही यह प्रावधान लागू होगा।
20. अधिनियम की धारा 29 में जो भी “ले-आउट प्लान” अनुमोदन हेतु प्राप्त हो उनमें जनसंख्या के आधार पर भौतिक अधोसंरचना जैसे-सेप्टिक टैंक, ओवर हेड टैंक, सम्पवेल, ट्रांसफार्मर इत्यादि के लिये स्थान सुरक्षित रखना होगा। मानचित्र में सीवरेज एवं ड्रेनेज नेटवर्क दर्शाया जावेगा। वैधानिक रूप से छोड़े जाने वाले सामुदायिक खुले क्षेत्र में भौतिक अधोसंरचना एवं सुख-सुविधाओं का विकास नहीं किया जा सकेगा। जल प्रदाय 135 लीटर/प्रति व्यक्ति/प्रतिदिन के मान से जल प्रदाय की व्यवस्था करना होगी। सेप्टिक टैंक एवं सोक पिट के लिये प्रति 100 व्यक्ति हेतु 100 वर्गमीटर का क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। सेप्टिक टैंक का निर्माण नाले एवं मार्ग के नीचे प्रतिबंधित रहेगा। ट्रांसफार्मर हेतु न्यूनतम 30 वर्गमीटर तथा सब स्टेशन हेतु न्यूनतम भूमि मध्यप्रदेश विद्युत वितरण कंपनी के मापदण्डों के अनुसार आरक्षित करना होगी।
21. शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य संस्थानों के पुनर्विकास/पुनर्घनत्वीकरण योजना में वाणिज्यिक उपयोग कुल स्वीकार्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 10 प्रतिशत भाग ही मान्य होगा।
22. भूखण्डीय विकास की दशा में एकल परिवार अथवा संयुक्त परिवार हेतु नवीन आवासीय क्षेत्र में 250 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 4 से अधिक आवासीय इकाईयां स्वीकार्य नहीं होंगी।
23. स्टिल्स पार्किंग को एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जायेगा प्रथम एवं द्वितीय तलों पर भी स्टिल्स पार्किंग को एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जावेगा। अपर स्टिल्स पार्किंग को भवन ऊँचाई में शिथिलता प्रदान नहीं की जायेगी।
24. विकास योजना में विभिन्न भूमि उपयोगों के विकास हेतु नियमन दिए गए हैं, नियमनों में यदि किसी विरोधाभास की स्थिति निर्मित होती है अथवा किसी व्याख्या की आवश्यकता होती है तो इस संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी होगा।  
तलघर निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम अग्रभाग 21.00 मीटर, औसत गहराई 30 मीटर होगी तथा ऐसे भूखण्ड के समुख 18.0 मीटर चौड़ी सड़क लगी हो। तलघर भवन रेखा के अंदर मान्य होंगे परंतु केवल पार्किंग हेतु बेसमेंट का निर्माण आंतरिक कोटयार्ड में भी स्वीकार्य होगा।

### 6.3 परिभाषायें

उपयोग—परिक्षेत्र

उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य, सारणी 6—सा—1 में प्रस्तावित उपयोगों में से किसी एक उपयोग के अन्तर्गत के कार्यकलाप का क्षेत्र।

उपयोग—परिसर

उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो एवं जो कि अनुसूची—1 में उल्लेखित उपयोग परिसरों में से एक हो।

अभिन्यास

अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हो।

भूमि उपयोग मानचित्र

सारणी—6—सा—1 में परिभाषित सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।

परिक्षेत्रिक योजना

निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की (निवेश इकाई) योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधानित हो।

नगरीय ग्राम

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

नगरीय विरासत

नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें पुरातत्त्वीय महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।

एकल/संयुक्त परिवार  
एक भूमि के टुकड़े

अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भूखंडों में उप विभाजन जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार/ संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो। ऐसे परिसर में गैरेज/ गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो।

नोट : शेष परिभाषाएं म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 अनुसार होंगी।

### 6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

विकास योजना में जो भूमि, आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक उपयोग हेतु निर्धारित की गई है, वह उसी उपयोग हेतु उपलब्ध हो सकेगी। वर्तमान उपयोग को केवल, निर्धारित उपयोगों में ही परिवर्तित किया जा सकता है। जैसे—वर्तमान में कोई भूमि कृषि के अंतर्गत हो और उसका विकास योजना में निर्धारित उपयोग वाणिज्यिक हो तो ऐसी भूमि का भू—उपयोग, मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत बनाये गये नियमों के अधीन अनुज्ञा प्राप्त करने पर ही वाणिज्यिक उपयोग हेतु किया जा सकेगा। निवेश क्षेत्र में स्थित भूमि के लिये विकास योजना में सारणी 6— सा—1 में दर्शाए अनुसार आठ विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र प्रस्तावित है।

## पिपरिया : उपयोग परिक्षेत्र

6—सा—1

क्रमांक	उपयोग श्रेणियां	उपयोग परिक्षेत्र
1	2	3
1.	आवासीय	आवासीय उपयोग परिक्षेत्र
2.	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र
3.	औद्योगिक	औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र
4.	सार्वजनिक / अर्द्ध सार्वजनिक एवं उपयोगिताएं	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता परिक्षेत्र।
5.	आमोद—प्रमोद	आमोद—प्रमोद उपयोग परिक्षेत्र
6.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र
7.	कृषि	कृषि उपयोग परिक्षेत्र (ग्राम आबादी सहित)
8.	जल स्रोत	जलाशय/नदी/नाले/नहर उपयोग परिक्षेत्र

### 6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

- इस नियमनों का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्य 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 संरचनाएं, जल प्रदाय, जल—मल निकास, आदि नगर पालिक उप नियमनों के अनुरूप होंगे।
- सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं भूखण्ड की गहराई अनुपात  $1:1.5$  से  $1:5$  होना चाहिये।
- भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भूतल आच्छादन, भवन की ऊँचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 6—सा—3 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भू—खण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
- एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगा जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, जल—मल निकास एवं पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये।
- वर्तमान विकसित क्षेत्र में पूर्णतः या आंशिक रूप से विकसित एकल/संयुक्त परिवार इकाई को आवश्यक सेवा तथा सुविधाओं के भौतिक सत्यापन के पश्चात् बहु इकाई भू—खण्डीय विकास में परिवर्तित करने की अनुज्ञा दी जा सकती है।
- राज्य शासन द्वारा समय—समय पर जारी किये गये निर्देशों के अनुरूप प्रत्येक अभिन्यास का भाग अनौपचारिक वर्ग के आवासीय क्षेत्र हेतु आरक्षित किया जावेगा।

7. 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।

### 6.5.1 फर्शी क्षेत्र अनुपात

आवासीय क्षेत्र में उस क्षेत्र के लिये जो आवासीय घनत्व प्रस्तावित किया गया है, उसके अनुसार ही फर्शी क्षेत्र अनुपात निर्धारित किया गया है।

**पिपरिया : आवासीय विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात**

6-सा-2

क्रमांक	क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1.	वर्तमान विकसित क्षेत्र (अ) नगर पालिका सीमा के अंदर (ब) नगर पालिका सीमा के बाहर	1.00 1.25
2.	नवीन प्रस्तावित विकास क्षेत्र	1.25

### 6.5.2 आवासीय भूखण्ड विकास

भवन निर्माता को अभिन्यास तैयार करने एवं भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्र अनुपात, भूतल अच्छादन, से संबंधित मानकों की आवश्यकता होती है। उक्त के मापदण्ड निम्न सारणी में दिये गये हैं :—

**पिपरिया: आवासीय भूखण्ड विकास मापदण्ड**

6-सा-3

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र :	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)			
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	4.0X8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0
2.	4.0X12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
3.	5.0X15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
4.	7.0X15.0	105	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
5.	9.0X15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0
6.	11.10X18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0
7.	12.10X18.0	216	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	1.5
8.	12.0X24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5
9.	15.0X24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	1.5
10.	15.0X27.0	405	प्रथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0
11.	18.0X30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0
12.	20.0X30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0
13.	25.0X30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5

### टीप :-

1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार, संयुक्त परिवार के भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है ।
2. सारणी के अनुक्रमांक 1 से 4 के भूखण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिल आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे। भूखण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात कंडिका 6.51 एवं सारणी 6—सा—2 के अनुरूप अनुज्ञेय होगा। सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु—इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगी।
3. ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी के सीमान्त खुला क्षेत्र, अच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गयी हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जावे।
5. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
6. निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंगे।
7. एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा। जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें कुकिंग, बरांडा तथा बाथरूम सह शौचालय होना आवश्यक होगा।
8. घनत्वीय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जायेगा।
9. झुग्गि—झोपड़ियों के पुर्नस्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

### 6.5.3 समूह आवास

- (अ). समूह आवास परियोजना हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान अनुसार मापदण्ड लागू होंगे।
- (ब). समूह आवास परियोजनाओं हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात 1.50 अनुज्ञेय होगा।

### 6.5.4 बहुमंजिली इकाई निर्माण

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

### 6.6 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथठेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिए सारणी 6—सा—4 में दिये गये मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान किये गये हैं :—

पिपरिया : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

6—सा—4

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

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

## 6.7 वाणिज्यिक क्षेत्र

### 6.7.1 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

- निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे –
- खेरची दुकानें
- वाणिज्यिक कार्यालय
- सेवा केन्द्र
- सुविधाएँ
- होटल (उपाहार गृह)
- भू-दृश्यीकरण घटक
- थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हो)
- संस्कृति परिसर

कुछ परिस्थिति में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उस पर निर्माण की कार्य विधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण ऐसा संभव नहीं हो पाता है। सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतया अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय, संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग को भू-दृश्य एवं परिप्रेमण 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। निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्रों से जोड़कर सुखद पर्यावरण बनाना चाहिये।

नगर/निवेश इकाई केन्द्र के चारों ओर के आवासीय क्षेत्रों में पादचारी, पहुंच या उपमार्गों द्वारा निर्धारित होना चाहिये। वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात सारणी 6-सा-5 में दर्शाया गया है।

**पिपरिया : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदंड**

6—सा—5

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखंड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात (अधिकतम)
1	2	3	4	5	6
1.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र स्तर के वाणिज्यिक क्षेत्र	80%	25%	1.25
2.	वृत्त खण्ड स्तरीय केन्द्र/ सामुदायिक	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्तावों के अनुरूप	80%	30%	1.00
3.	स्थानीय केन्द्र	—तदैव—	80%	40%	1.00
4.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास के प्रस्ताव के अनुसार	60%	40%	1.00
5.	गोदाम एवं भंडार	—	70%	40%	1.00
6.	थोक बाजार	—	70%	25%	1.00

टीप :-

1. परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा ।
2. उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर, म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा ।
3. संगठित बाजार केन्द्रों का अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी ।

**पिपरिया : थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक**

6—सा—6

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भूखण्डों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत
4.	मार्गों की चौड़ाई— — बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई — दुकानों के सामने 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 का आकार — नीलामी चबूतरा — खंड लंबाई	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10X30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

#### 6.7.2 ईंधन भराव एवं भराव—सह—सेवा केन्द्र

भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार ।

#### 6.7.3 उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदंड

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत
  2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00
  3. अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर
- फर्शी क्षेत्र अनुपात 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा ।

- अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा। इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिये किया जावेगा इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नहीं की जावेगी।
- वाहन विराम स्थल 6—सा—14 अनुसार होंगे

#### 6.7.4 छविगृहों के लिए मापदंड

छविगृहों हेतु भूमि विकास नियम 1984 के नियम 53 अनुसार मापदंड रहेंगे।

#### 6.8 औद्योगिक विकास मानक

##### अभिन्यास के मानक

औद्योगिक विकास हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 48(1) एवं (2) के अनुसार भी आवश्यकता पड़ने पर संचालक द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।

**पिपरिया : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास मापदंड**

6—सा—7

क्र.	भूखंड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	सामने (मीटर में)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)		अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात
				आजू/बाजू	पीछे	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टेयर	60	3	3/2.5	1.50	1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टेयर तक	55	5	4/2.5	2.0	0.8
3.	0.1 हेक्टेयर से अधिक 0.2 हेक्टेयर तक	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4.	0.2 से हेक्टेयर से अधिक 1.0 हेक्टेयर तक	45	10	4.5/6.5	3.0	0.75
5.	1.0 हेक्टेयर से अधिक 2.0 हेक्टेयर तक	45	12	6/6	4.5	0.75
6.	2.0 हेक्टेयर से अधिक	33	15	6/6	4.5	0.75
7.	फ्लेट फैक्ट्रियां —न्यूनतम भूखंड आकार —निर्मित क्षेत्र —फर्शी क्षेत्रानुपात —सीमांत खुला क्षेत्र			1000 वर्गमीटर 50 प्रतिशत 1.50 स्थल स्थित/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक होंगे।		

## 6.9 सामाजिक अधोसंचना हेतु मानक

पिपरिया : जनसुविधाओं / सेवाओं के लिए प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्र एवं  
फर्शी क्षेत्र अनुपात

6-सा-8

क्रमांक	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक (अ) पूर्व माध्यमिक शाला (ब) प्राथमिक शाला (स) उच्चतर माध्यमिक शाला (द) महाविद्यालय (इ) शैक्षणिक एवं अनुसंधान केंद्र	40% 33% 30% 25% 20%	1.00 1.00 1.00 1.00 0.80
2.	स्वास्थ्य (अ) स्वास्थ्य केन्द्र / नर्सिंग होम (ब) प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र (स) अस्पताल	33% 33% 33%	1.00 1.00 1.00
3.	सेवा एवं सुविधायें (अ) आरक्षी चौकी (ब) आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित (स) सामुदायिक कक्ष (द) उप अग्निशमन केन्द्र (इ) अग्नि शमन केन्द्र (फ) डाक एवं तार (ग) विद्युत भवन	35% 25% 30% 25% 25% 30% 30%	0.70 1.00 1.00 0.75 0.75 1.00 1.00
4.	धार्मिक भवन	30%	1.00
5.	शासकीय / अर्द्ध शासकीय भवन	25%	1.50

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

सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार लागू होंगे ।

1. निम्न मूल्य स्थलों के लिए उच्च तथा उच्च मूल्यों के लिए निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे ।
2. कब्रिस्तान / शमशान के क्षेत्रफल का निर्धारण आवश्यकतानुसार कलेक्टर एवं अन्य संबंधित विभागों द्वारा किया जावेगा ।

**पिपरिया : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड**

6-सा-9

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
टोटलॉट	0.03	0.03	15	1000	0.15
कीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
कीड़ा 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
कीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 लाख	—
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 लाख	—
अन्य*	—	5.00	—	1 लाख	5.00

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

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

### 6.10 यातायात नगर के मानक

यातायात नगर/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक रहेंगे, जो सारणी 6-सा-10 में दर्शाए गए हैं।

**पिपरिया : यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक**

6-सा-10

क्रमांक	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्ग मीटर
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 हेक्टर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होती है।

## सुविधायें

प्रति 100 ट्रकों के लिए विभिन्न सेवाओं के प्रावधान निम्न मानकों के अनुरूप जो सारणी 6-सा-11 में दर्शाए हैं।

पिपरिया: यातायात नगर में सुविधाओं के मापदंड

6-सा-11

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

टीप :—

- सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टेयर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र।
- परिप्रेक्षण तंत्र  
अभिन्यास में प्रमुख मार्ग 18 मीटर चौड़े  
द्वितीयक मार्ग 9–12 मीटर चौड़े  
खुले क्षेत्रों के ओर के मार्ग 12–18 मीटर चौड़े
- पार्किंग एवं खुले स्थान  
36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग वे या खुले यार्ड के रूप में।

### 6.10.1 सड़कों के किनारे कार विराम स्थल

भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार मापदण्ड लागू होंगे। कोणीय विराम का क्रियान्वयन तभी किया जाना चाहिये जबकि मार्ग की चौड़ाई कम से कम 20 मीटर हो तथा यातायात का आयतन बहुत अधिक न हो। कार विराम के लिए सामान्यतः 2.5 मीटर से 5 मीटर तथा ट्रक के लिये 3.75 मीटर से 7.5 मीटर का स्थल सामान्य आकार के रूप में रखा जा सकता है।

**पिपरिया : सड़कों के किनारे कार विराम स्थल का आकार**

6—सा—12

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई मीटर में	कर्व लाइन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिए लंबाई की आवश्यकता (मीटर में)
1	2	3
समानांतर	2.5	5.90
30°	4.66	5.00
45°	5.31	3.54
60°	5.58	2.89
90°	5.00	2.50

**6.10.2 वाहन विराम स्थल के मापदण्ड**

वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्न सारणी 6—सा—13 में दर्शाए गए हैं।

**पिपरिया : वाहन विराम मापदंड**

6—सा—13

उपयोग / उपयोग परिक्षेत्र	मानक
1	2
बहु पारिवारिक आवासीय	एक कार पार्किंग स्थल 4 आवासीय इकाईयां जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर हो।
व्यावसायिक	(i) एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 50 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर से अधिक हो या उच्च आय वर्ग में हो। (ii) 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य स्थानों में (iii) 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र (10 वर्गमीटर से कम आकार की दुकानों वाले क्षेत्र में)
होटल / लॉज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 75 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर 3 सितारे या अधिक वर्ग के होटलों में 200 वर्गमीटर डायनिंग क्षेत्र पर अन्य होटलों में
रेस्टोरेंट / उपाहार गृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 50 वर्गमीटर (विलासिता होटल) भोज्य क्षेत्र पर (अन्य होटलों में) 100 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर
शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं निजी कार्यालय तथा व्यापार गृह, छविगृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र एक कार पार्किंग स्थल प्रति (i) 150 कुर्सी पर (ii) स्कूटर : एक प्रति 20 कुर्सी (iii) सायकल : एक प्रति 12 कुर्सी

शैक्षणिक	एक कार पार्किंग स्थल (i) प्रति 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र से अधिक के भवनों के लिये (ii) 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र से अधिक भवनों के लिये (iii) अन्य वाहन : अतिरिक्त 100 प्रतिशत
उपचार गृह, चिकित्सालय	एक कार पार्किंग क्षेत्र प्रति : (i) 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाईयों में (ii) 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाईयों में एक एम्बुलेंस क्षेत्र $10 \times 4$ मीटर, का प्रावधान 100 से अधिक बिस्तरों वाले चिकित्सालय/उपचार गृहों में होना चाहिये।

#### 6.10.3 निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

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

#### 6.10.4 मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

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

#### 6.10.5 साइकिल पथ हेतु मानक

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

#### 6.11 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :-

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों को निम्न नियमन के आधार पर नियंत्रित 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।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्त्रोतों के केचमेंट ऐरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती हैं, को रोका जा सके। संबंधित विभागों 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 प्रतिबंधित होंगे।
- तालाबों के किनारे के क्षेत्रों अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गयी हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सास्कृतिक महत्व के भवन।
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी
- समय—समय पर उत्थनित/खोजे गए विरासतीय भवन।

## 6.12 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 को 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 यदि वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हो।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड 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 यथास्थिति दिए जाने का प्रयास किया जाना चाहिए।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा। जिसमें परिवेश से मिला-जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिम्नण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।
- सभी नगरीय रूपांकन एवं वास्तु कला नियंत्रण क्षेत्रों का नियमन शासन द्वारा गठित तकनीकी समिति द्वारा निर्धारित किया जावेगा। नियमन में नगरीय रूपांकन के बिन्दु सम्मिलित होंगे। इसका उद्देश्य नगर की पहचान एवं इसकी स्थानीय विशेषता को उभारना है।

### 6.13 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियाँ :

- मिश्रित उपयोग से तात्पर्य अनिवार्य रूप से आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय भूखण्ड या आवासीय भवन में होगी।
- परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने शहर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिये:-
  1. प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातायात अध्ययन किया जावे ताकि यह ज्ञात हो सके कि क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के पश्चात् निर्मित अतिरिक्त यातायात का समायोजन हो सकेगा।
  2. उक्त के परिणाम का नगर पालिका सेवाओं एवं उस क्षेत्र की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिपेक्ष्य में विश्लेषण किया जावेगा।  
ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिपेक्ष्य में स्वीकृति दी जाती है तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियंत्रित होगी :-
    - (1) स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर जो भी कम हो, तक ही सीमित होगी।

- (2) निम्न गतिविधियां वर्जित होंगी –
- (क) फुटकर दुकानें  
भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी उत्पाद, संगमरमर, लोहा, स्टील, रेत एवं कोयला)
  - (ख) मरम्मत की दुकानें –  
आटो मोबाइल्स, मरम्मत एवं कर्मशाला
  - (ग) सेवा दुकानें
  - (घ) उपचार गृह
  - (ङ) गोदाम, भंडारगृह
  - (च) निर्माण इकाईयां (गृह उद्योग को छोड़कर)
  - (छ) कबाड़खाना
- (3) ऐसे प्रकरणों में जहां मिश्रित भू-उपयोग विचारणीय होगा, आवेदक को सामने से सीमान्त खुला क्षेत्र को बिना शर्त स्थानीय संस्था को मार्गाधिकार एवं पार्किंग व्यवस्था के एक भाग के रूप में उपयोग हेतु देना होगा। ऐसे क्षेत्र का अभिन्यास निम्न बिन्दुओं के साथ सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति हेतु तैयार करना चाहिये :-
- (अ) मानक के अनुरूप वाहन विराम स्थल
  - (ब) सेवा सुविधाएं
  - (स) भू-दृश्यीकरण
  - (द) निर्धारित सड़क राइट आफ वे।
- (4) उपयोग गतिविधि में परिवर्तन हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगा :-
- (अ) पार्किंग भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावित लागत।
  - (ब) आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि/उपयोग क्षेत्रों का अंतर मूल्य।
- (5) उद्देशित मिश्रित भू- उपयोग
- (अ) आवासीय क्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करते समय आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थल पर ऐसे भूखण्ड समूह प्रावधानित किये जावे जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकानें एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल पर आवास प्रस्तावित हों।
- (6) अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन :-
- |     |                      |   |                      |
|-----|----------------------|---|----------------------|
| (अ) | छात्रावास            |   |                      |
|     | निर्मित क्षेत्र      | – | 33.33 प्रतिशत अधिकतम |
|     | फर्शी क्षेत्र अनुपात | – | 1.00 अधिकतम          |
|     | ऊंचाई                | – | 12 मीटर अधिकतम       |

### अन्य नियंत्रण

- (1) सामने न्यूनतम मार्गाधिकार – 12 मीटर
- (2) तलघर अधिकतम भूतल निर्मित के नीचे मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं हेतु किया जाता हो तो गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात में नहीं की जायेगी।

(ब)	अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह, लॉजिंग गृह	
—	न्यूनतम भूखंड आकार	500 वर्गमीटर
—	अधिकतम भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत
—	अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
—	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00

#### अन्य नियंत्रण

(स)	सामने की सड़क की चौड़ाई	12 मीटर
—	धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह	
—	न्यूनतम भूखंड आकार	800 वर्गमीटर
—	अधिकतम भू-आच्छादन	33.33
—	अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
—	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.0

#### अन्य नियंत्रण

- (१) सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 18 मीटर
- (२) भूतल के नीचे तलघर अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य किया जावें एवं यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं अन्य सेवाओं हेतु किया जाता हो तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना नहीं की जावेगी।

#### 6.14 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

वे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अन्तर्गत हैं तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किये जाने पर स्वीकार्य हैं, वे निम्नानुसार हैं :—

पिपरिया : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6—सा—14

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारातघर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, उद्यान, प्रयोगशालायें, शिशु सदन, बाल विहार, पाठशालायें, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद, उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें, टेक्सी व स्कूटर स्टेंड, बस स्टाप।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यावसायिक इकाई जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, शोध केन्द्र, अर्द्ध शासकीय कार्यालय, स्थनीय दुकानें, होटल, आटा, चक्की, पेट्रोल पंप, सह सर्विस स्टेशन, हल्के वाहनों के रिपेयर से संबंधित दुकानें, खुला रंगमंच, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र पेकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, उपाहार गृह, सामुदायिक भवन तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984

			के नियम 38 (1) परिशिष्ट जे भाग—। एवं ॥ में सम्मिलित उद्योग।
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, सुविधाजनक दुकानें वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवायें तथा सुविधायें, छात्रावास, थोक व्यापार, भंडारण, सेवा केन्द्र, धार्मिक परिसर, मोटर गैरेज, कर्मशाला, कबाड़खना, मंडी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवायें ।	धर्मशाला, बारात घर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय, प्रयोगशाला, मोटर गैरेज एवं कर्मशाला, सामान्य बाजार आवासीय फ्लेट, शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस काम्पलेक्स, कला वीथिका, पेट्रोल पम्प, सामुदायिक भवन तथा म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38 (1) परिशिष्ट जे भाग—। एवं ॥ में सम्मिलित उद्योग।
3.	औद्योगिक	हल्के उद्योग, जैसे— आरामिल, दाल तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन, सामान्य एवं मध्यम उद्योग, गैस गोडाऊन, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफ्लिंग प्लांट, मध्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग कृषि, वनोपज आधारित उद्योग सेवा एवं कुटीर उद्योग ।	पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थायें, कूड़ा करकट स्थान, शो रूम, दुकानें, उपाहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण, कर्मचारी आवास, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह, रेल्वे माल गोदाम, सेवा कर्मशाला, गोदाम, आवासीय (उद्योग से संबंधित) सेवाएं, प्रदूषण रहित लघु एवं मध्यम उद्योग,
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपकरण, परिचर्चा हाल, व्याख्यालय, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक सांस्कृतिक संस्थायें, कला वीथिका प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थायें जैसे — महाविद्यालय, शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थायें, शोध प्रयोगशालायें, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशाला, स्वास्थ्य केन्द्र,	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पम्प, विरामाश्रम, आवासगृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपाहार गृह एवं खेल के मैदान, धार्मिक स्थल, सेवा दुकानें, अनाथालय, बैंक

		सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिता।	
5.	आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे— कीड़ा स्थल, कीड़ांगण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य।	पौधशाला, स्टडफार्म, रखरखाव हेतु, पेट्रोल पम्प, उपाहार गृह, भोजनालय, आमोद-प्रमोद से संबंधित प्रासांगिक स्थान सेवाएं, योग केन्द्र, मनोरंजन उद्यान।
6.	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार, प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस आगार, कर्मशाला, ट्रक स्टेप्ड, यात्रा समाप्ति केन्द्र, सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम।	माल गोदाम, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, शीतगृह, उपकरणों की दुकानें, उपाहार गृह, मोटल, भोजनालय, अग्रेषण अभिकरण।
7.	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत आते हैं। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि, फार्म, हेलीपेड, विद्युत/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो।	पेट्रोल पंप, कबिस्तान, श्मशान, जल-मल शोधन केन्द्र, खंती स्थान, ईट-भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दूध एवं कुकुट पालन, माल गोदाम, एवं गोदाम, चारागाह एवं वृक्षारोपण, एल.पी.जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुध शीतजन केन्द्र सेवायें, पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर दूरी के पश्चात सार्वजनिक सेवा सुविधाएं, साप्ताहिक बजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शासकीय/अर्द्धशासकीय/पंजीकृत संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक संस्थाएं, स्कूल, कॉलेज आदि।

#### 6.15 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

वर्तमान विकसित क्षेत्र में भवन की ऊँचाई, अहाते की दीवार की ऊँचाई एवं पार्किंग संबंधी मापदंड नए क्षेत्रों के मापदंडों के अनुरूप ही रहेंगे।

##### (अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में स्थित भूखण्डों विकास निम्न मापदंडों से नियंत्रित होगा :-