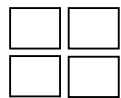


gjn k

fodkl ; kst uk ¼i k: i ½

2031

e/; i nš k uxj rFkk xke fuoš k vf/kfu; e] 1973 ds  
i ko/kkukUr xir i d k f' kr



I pkyuky; ] uxj rFkk xke fuoš k] e/; i nš k

## i Lrkouk

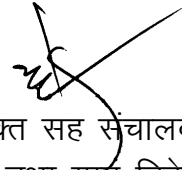
हरदा नगर, हावड़ा-इलाहाबाद-मुंबई रेलवे लाईन पर प्रदेश की राजधानी भोपाल से 165 किलोमीटर की दूरी पर अवस्थित होकर अजनाल एवं टिमरन नदी के उत्तरी तट पर बसा जिला मुख्यालय नगर है। इंदौर-बैतूल-नागपुर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59-ए नगर के मध्य से गुजरता है। यह नगर रेल मार्ग के साथ-साथ सड़क मार्ग द्वारा प्रदेश के प्रमुख नगरों से जुड़ा है। नगर का आर्थिक स्वरूप प्रमुख रूप से कृषि उत्पाद, वाणिज्यिक एवं प्रशासकीय गतिविधियों पर आधारित है। यहां के अधिकांश लोग कृषि उत्पाद, वाणिज्य एवं लघु उद्योग क्षेत्र में संलग्न हैं। नगर का आर्थिक स्वरूप मध्यम श्रेणी का है।

हरदा के विकास की संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुये प्रथम विकास योजना वर्ष 2008 में प्रभावशील की गई थी। जिसमें कृषि उपज एवं वाणिज्यिक गतिविधियों के विकास के साथ-साथ यहां के निवासियों को आवश्यक अधोसंरचना उपलब्ध हो सकें, इस तथ्य को ध्यान में रखा गया है।

नगर के भावी सुनियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुये उपांतरित विकास योजना 2031 की आंकलित जनसंख्या 1.00 लाख के लिये तैयार की गई है। जिसमें भूमि के विभिन्न उपयोग एवं विकास के प्रस्ताव के साथ ही सेवा सुविधाओं के प्रस्ताव भी सम्मिलित किये हैं।

उपांतरित विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के प्रावधान अंतर्गत जन सामान्य एवं संस्थाओं से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रकाशित की जा रही है। जन सामान्य से प्राप्त सुझाव न केवल विकास योजना प्रस्तावों को अंतिम रूप देने में सहायक होंगे बल्कि जन आकांक्षाओं के अनुरूप नगर के सुनियोजित विकास में भी सहायक सिद्ध होंगे।

विकास योजना के प्रस्तावों के सफल क्रियान्वयन हेतु शासकीय, अर्धशासकीय संस्थाओं के साथ ही नगर के प्रत्येक नागरिक का योगदान भी महत्वपूर्ण है। अतः अपेक्षा है कि सक्रिय योगदान देकर इस विकास योजना के प्रस्तावों को मूर्त रूप से देने में सहयोग प्रदान करेंगे।



आयुक्त सह संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
मध्यप्रदेश, भोपाल

; kst uk&ny

अपर संचालक

ch-, u-f=i kBh

संयुक्त संचालक

, l -ch- dkgn

उप संचालक

l qhy ukFk

l gk; d l pkyd

बी.एल. बांके

शालिनी सकसेना

depkjhx.k

लक्ष्मण नन्दमेहर

मो. अयूब खान

दिनेश कुमार

अरविन्द सकसेना

जयंत शील

सुरेश किसपौटा

अरूण वराडपाण्डे

esj dkLV ds vf/kdkjh

डॉ. विवेक कटारे

डॉ. देवानु भटनागर

तनवी जैन

सीमा खान

## fo"k; & l ph

Ø-	fooj .k	i "B Øekrd
1	प्रस्तावना	-
2.	योजना दल	-
3.	विषय सूची	iii
4	सारणी सूची	vi
5	मानचित्र सूची	viii
v/; k; & 1 & fu; kstu nf"Vdks k		<b>1-7</b>
1.1	नियोजन एवं विकास संदर्भ	1
1.2	क्रियान्वयन परिदृश्य	2
1.3	योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन	3
1.4	विकास योजना 2031 की अवधारणा	5
1.5	भौतिक स्वरूप	6
v/; k; &2 fodkl ifjn' ; , oa iLrkfor uxjh; v/kks j puk		<b>8-24</b>
2.1	क्षेत्रीय एवं उपक्षेत्रीय संदर्भ	8
2.2	व्यवसायिक संरचना	8
2.3	निवेश क्षेत्र	9
2.4	जनसंख्या परिवर्तन	11
2.5	योजना काल	12
2.6	योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य	12
2.7	नगर के मुख्य कार्यकलाप	13
2.8	योजना अवधारणा	13
2.9	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन 2031	14
2.10	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	23
2.11	ग्राम विकास	24
v/; k; &3 fodkl ifjn' ; , oa iLrkfor uxjh; l j puk		<b>25-32</b>
3.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	25
3.2	परिभ्रमण योजना अवधारणा	25

3.3	क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना	26
3.4	नगरीय परिभ्रमण संरचना	26
3.5	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	28
3.6	यातायात व्यवस्था में सुधार	30
3.7	नगरीय अधोसंरचना	30
v/; k; &4 fodkl fu; eu		<b>33–96</b>
4.1	प्रवृत्तशीलता	33
4.2	क्षेत्राधिकार	33
4.3	परिभाषाएं	35
4.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	36
4.5	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	37
4.6	फार्म हाउस	42
4.7	आवासीय अभिन्यास विकास के नियमन	42
4.8	वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका	42
4.9	वाणिज्यिक	47
4.10	सामुदायिक खुले स्थान तथा सुविधाएं	50
4.11	रहवास से संबंधित गतिविधियों हेतु नियमन	51
4.12	उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदण्ड	53
4.13	अल्पाहार गृह (रेस्टोरेंट) हेतु मापदण्ड	53
4.14	अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान	53
4.15	यातायात नगर के मानक	55
4.16	औद्योगिक विकास के मानक	55
4.17	सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मानक	58
4.18	खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	62
4.19	अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन	63
4.20	यातायात एवं परिवहन	64
4.21	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	69
4.22	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	70

4.23	मिश्रित उपयोग हेतु नियमन	71
4.24	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	73
4.25	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां	78
4.26	मध्य क्षेत्र हेतु परिक्षेत्रिक नियमन	88
4.27	प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र	94
4.28	विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	94
4.29	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया	96
v/; k; &5 fodkl ; kstuk dk fdz; kll0; u		<b>97–106</b>
5.1	विकास योजना का क्रियान्वयन	97
5.2	योजना क्रियान्वयन की नीति	98
5.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	99
5.4	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	100
5.5	भूमि विकास नीति	102
5.6	प्रथम चरण कार्यक्रम	103
5.7	संसाधन गतिशीलता	104
5.8	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	104
5.9	योजना की व्याख्या	106
	परिसरों की परिभाषायें	107–122
	i f'j'f' k"V	<b>123–131</b>

## I kj . kh I ph

I kj . kh Ø-	fooj . k	i "B Ø
1-सा-1	भूमि उपयोग मूल्यांकन 2005-15	3
2-सा-1	व्यावसायिक संरचना 2011	8
2-सा-2	निवेश क्षेत्र	9
2-सा-3	जनसंख्या वृद्धि	11
2-सा-4	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन (2031)	14
2-सा-5	प्रस्तावित भूमि उपयोग निवेश इकाईवार	15
2-सा-6	निवेश इकाईवार प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण	16
2-सा-7	अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता	19
2-सा-8	आय समूह अनुसार रहवासी इकाईयों की आवश्यकता	19
2-सा-9	प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र	20
2-सा-10	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	24
3-सा-1	प्रमुख मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	28
3-सा-2	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	29
3-सा-3	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई	30
3-सा-4	जल प्रदाय स्रोत	31
4-सा-1	उपयोग परिक्षेत्र	36
4-सा-2	आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड	37
4-सा-3	ऊँचे भवनों के विकास मापदण्ड	40
4-सा-4	30 मीटर से ऊँचे भवनों के मापदण्ड	41
4-सा-5	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड	44
4-सा-6	थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	45
4-सा-7	ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र के मानक	46

4-सा-8	विवाह, पार्क, (मैरिज गार्डन) के नियमन	48
4-सा-9	शापिंग माल के प्रावधान	49
4-सा-10	अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान	54
4-सा-11	यातायात/मैकेनिक नगर हेतु मापदण्ड	55
4-सा-12	औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड	56
4-सा-13	सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकतायें	58
4-सा-14	खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड	63
4-सा-15	निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई	65
4-सा-16	सड़कों के किनारे कार विराम हेतु स्थल का आकार	66
4-सा-17	वाहन विराम मापदंड	67
4-सा-18	बायपास मार्ग पर स्वीकृत गतिविधियों हेतु मानक	68
4-सा-19	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	73
4-सा-20	कृषि भूमि उपयोग में स्वीकार्य शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य गतिविधियों हेतु विकास नियमन	77
4-सा-21	वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों की चौड़ाई एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात	91
4-सा-22	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	92
4-सा-23	सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड	93
5-सा-1	योजना क्रियान्वयन की लागत (2031)	98
5-सा-2	प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत	104



## ekufp=ksh dh I uph

ekufp= Ø-	' kh"kd	i "B Ø
1.1	वर्तमान भूमि उपयोग	4 अ
2.1	निवेश क्षेत्र	10 अ
2.2	क्षेत्रीय बसाहट	10 अ
2.3	विकास योजना (प्रस्तावित भूमि उपयोग)	14 अ
2.4	निवेश इकाई	16 अ
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	28 अ
3.2	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	28 अ
5.1	प्रथम चरण मानचित्र	104 अ

## अध्याय-1

### नियोजन दृष्टिकोण

#### 1-1 fu; kst u , oa fodkl l nHkZ

नगर नियोजन एक सतत् प्रक्रिया है, जिसके द्वारा क्षेत्रीय, नगरीय एवं स्थानीय संदर्भ में विकास के दबाव एवं आवश्यकता के अनुरूप आर्थिक विकास एवं उन्नत जीवन स्तर की प्राप्ति की आंकाक्षा की जाती है। इसके लिये शासकीय, अर्धशासकीय, स्थानीय निकाय एवं निजी संस्थाओं से यह अपेक्षा की जाती है कि वे विकास योजना में दिये गये भू-उपयोगों के प्रस्तावों को ग्राह्य करते हुए नगर नियोजन में अपनी सक्रिय सहभागिता निभाये, जिससे नगर का सर्वांगीण विकास हो सके।

हरदा विकास योजना-2015 जो कि नगर के सुनियोजित विकास हेतु प्रथम प्रयास था। मध्य प्रदेश आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-17-2006-32 भोपाल दिनांक 8 अक्टूबर 2008 (मध्य प्रदेश राजपत्र भाग (1) पृ.क्र 2471 दिनांक 24 अक्टूबर 2008 को प्रकाशित) के द्वारा अंगीकृत की गई थी।

**हरदा विकास योजना 2015 के उद्देश्य एवं लक्ष्य निम्नानुसार है :-**

1. भूमि का समुचित एवं सक्षम उपयोग।
2. भवनों के निर्माण हेतु समुचित तथा उपयुक्त आवासीय क्षेत्र
3. ऐसी परिवहन प्रणाली का विकास, जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं द्रुतगति से हो सके।
4. नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य बनाते हुए वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु समुचित भूमि का प्रावधान।
5. मूलभूत सेवा सुविधाओं का समुचित प्रावधान।
6. प्राकृतिक भू-दृश्य एवं पर्यावरण का संरक्षण तथा समुचित विकास।
7. वृत्त खण्ड स्तर से नगर तक की सेवा सुविधाओं की श्रेणीबद्ध व्यवस्था।
8. कार्यकेन्द्रों का विकेन्द्रीकरण एवं आवासीय क्षेत्रों तथा कार्यकेन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।

9. उचित स्थानों पर विशेषकर मध्यवर्ती क्षेत्र में पर्याप्त वाहन विराम स्थानों के प्रावधान।
10. गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुर्नस्थापना

### नियोजन संदर्भ के नये पहलू

नगर नियोजन हेतु भूमि उपयोग वितरण, यातायात एवं परिवहन, आवास तथा नगरीय मूलभूत सेवा सुविधाओं एवं प्रमुख कार्य केन्द्रों का अध्ययन आवश्यक है। हरदा निवेश क्षेत्र की विकास योजना पुर्नविलोकन एवं उपान्तरण के अध्ययन के लिये दिशा निर्धारण के बिन्दु निम्नानुसार है :-

- नये विकास क्षेत्र हेतु सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु नगरीय केन्द्रों का विकास एवं भूमि का प्रावधान।
- नगरीय एवं क्षेत्रीय परिवहन हेतु सुगम परिवहन तंत्र का विकास।
- कार्य केन्द्रों का विकेन्द्रीकरण।
- मूलभूत सेवा सुविधाओं का प्रावधान।
- प्राकृतिक एवं पुरातत्वीय महत्व के स्थलों का संरक्षण एवं विकास।

### 1-2 'विकास योजना' ;

विकास योजना 2015 में क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अन्तर्गत विस्तृत विकास प्रस्ताव तैयार कर शासकीय, अर्द्ध शासकीय, स्थानीय संस्थाओं एवं निजी संस्थाओं की सक्रिय सहभागिता अर्जित करने का लक्ष्य था, किन्तु उसमें सफलता प्राप्त नहीं हो सकी। इसका मुख्य कारण विकास प्राधिकरण का गठन न होना है।

शासन द्वारा विकास योजना क्रियान्वयन का दायित्व हरदा नगरपालिका को सौंपा गया है। विकास योजना की क्रियान्वयन प्रक्रिया अनेकों बार गुणात्मक मूल्यों के संदर्भ में प्रभावित हुई है। निष्कर्ष के रूप में यह कहा जा सकता है, कि विकास योजना प्रस्तावों को क्रियान्वयन प्रक्रिया में सम्मिलित नहीं किया जा सका, जिसके परिणाम स्वरूप अनियोजित नगरीय विकास हुआ है। कुछ क्षेत्रों में अवैध कॉलोनियों की बसाहट हुई है। अप्रभावी भूमि उपयोग नियंत्रण, आधारभूत संरचना का अभाव इत्यादि प्रमुख समस्याएं रही हैं। मुख्य रूप से निम्नलिखित बिन्दुओं पर प्रबंधन के अभाव में विकास योजना का क्रियान्वयन प्रभावित हुआ है।

- संस्थागत संरचना के लिये भूमि आपूर्ति एवं नगरीय भूमि प्रबंधन प्रक्रिया में सामंजस्यता का अभाव।
- विकास प्राधिकरण का गठन न होना।
- नगरीय अधोसंरचना विकास के लिये वित्तीय संसाधनों की अनुपलब्धता।
- निजी निवेश के लिये संसाधनों को प्रोत्साहन न मिलना।
- क्रियान्वयन संबंधी प्रभावी नियंत्रण के अभाव में कुछ क्षेत्रों में अवांछित विकास, जिससे अवैध कालोनियाँ एवं गंदी बस्तियाँ विकसित हुई हैं।

1-3 ; kst uk fØ; klu; u dk eW; kdu

हरदा निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 9252.30 हेक्टर है तथा भूमि उपयोग दर 6.37 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या के आधार पर 1.5 लाख जनसंख्या हेतु विकास योजना 2015 में 1322.42 हेक्टर क्षेत्र के प्रस्ताव दिये गये थे। वर्ष 2015 के वर्तमान भू-उपयोग सर्वेक्षण के अनुसार 1187.60 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ है। विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का भूमि उपयोगवार विवरण सारणी 1-सा-1 में दिया गया है।

gjn k % Hkñe mi ; ksx eW; kdu 2005&2015 %gDVj eW

1-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग 2015	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	दर	वर्तमान कुल विकसित क्षेत्र 2015	दर	क्रियान्वयन का प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	8
1.	आवासीय	759.31	3.88	564.12	7.52	74.29
2.	वाणिज्यिक	70.50	0.45	70.93	0.94	100
3.	औद्योगिक	61.61	0.27	37.82	0.50	61.38
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	70.00	0.37	53.23	0.74	76.04
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	15.00	0.02	9.13	0.12	60.86
6.	आमोद-प्रमोद	146.00	0.05	279.78	3.92	191.63
7.	यातायात एवं परिवहन	200.00	1.33	172.59	2.41	86.00
<b>योग</b>		<b>1322.42</b>	<b>6.37</b>	<b>1187.60</b>	<b>16.15</b>	<b>—</b>

स्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण।

नोट :- कॉलम पांच में कुल विकसित क्षेत्र दर्शाया गया है, जिसमें विकास योजना 2005 तैयार करते समय का विकसित क्षेत्र तथा योजना अनुमोदन के उपरान्त जो विकास हुआ है शामिल है। उक्त क्षेत्र की गणना सेटेलाइट इमेजरी के आधार पर की गई है।

हरदा की उपांतरित विकास योजना 2031 प्रारूप सेटेलार्ड इमेजरी के आधार पर तैयार की गयी है । इमेजरी के आधार पर वर्तमान विकसित क्षेत्र की गणना अनुसार कुल क्षेत्रफल 1187.60 हेक्टर विकसित हुआ है ।

उपरोक्त सारणी से ज्ञात होता है, कि विकास योजना के लगभग सभी प्रस्ताव क्रियान्वित किये जा चुके हैं। कुछ भूमि उपयोग का क्रियान्वयन कम हुआ है। वर्ष 2011 की नगर की जनसंख्या 68,156 है तथा वर्तमान में विकसित क्षेत्र की भूमि उपयोगिता दर 16.15 हेक्टर है। विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत क्रियान्वयन स्थिति निम्नानुसार है।

### 1-3-1 vkokl h;

हरदा विकास योजना 2015 में 759.31 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत विकसित करना प्रस्तावित था, जिसका केवल 74.29 प्रतिशत क्षेत्र इस प्रयोजन हेतु उपयोग में लाया जा चुका है। इस प्रकार आवासीय भू-उपयोगों में अब तक 564.12 हेक्टर भूमि का विकास, कुल हरदा, हरदा खास, खेड़ी मेहमूदाबाद, हरदा खुर्द में विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप हुआ है जो निजी कालोनाईजर द्वारा किया गया है ।

### 1-3-2 okf.kfT; d

अंगीकृत विकास योजना में 70.50 हेक्टर भूमि वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित थी, जिसमें 70.93 हेक्टर भूमि का 100 प्रतिशत क्षेत्र कुल हरदा, उड़ा, करोला उबारी में इस प्रयोजन हेतु उपयोग में लाया जा चुका है, जो निजी उद्यमियों द्वारा किया गया है । नगर में राष्ट्रीय राजमार्ग के किनारे एवं अन्य मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां स्थित है। मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों का विकेन्द्रीकरण किया जाना आवश्यक है। कुल हरदा में शापिंग माल का निर्माण लगभग पूर्ण होने जा रहा है इसके अतिरिक्त हडिया बस स्टैण्ड से लगकर स्कूल के समीप दुकानों का निर्माण नगर पालिका द्वारा किया गया।

### 1-3-3 vkS| kfXd

विकास योजना 2015 में औद्योगिक उपयोग हेतु 61.61 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित था, जिसमें 37.82 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ है, जिसके अन्तर्गत पूर्व में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र विकसित हुआ है नवीन औद्योगिक गतिविधियां नगर में विकसित नहीं हो सकी।

#### 1-3-4 I kołtfud , oa v) l I kołtfud

सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत 70.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित था जिनमें से 53.23 हेक्टर क्षेत्र हरदा खुर्द एवं नगर के अन्य हिस्सों में विकसित हुआ, जो विकास योजना प्रस्तावों का 76.04 प्रतिशत है। इस उपयोग के अंतर्गत छीपानेर मार्ग पर हायर सेकेण्डरी स्कूल का निर्माण, एल.आई.सी. का कार्यालय तथा डी.आर.पी. लाइन का निर्माण हुआ।

#### 1-3-5 I kołtfud mi ; kfxrk , oa l ok; s

सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाओं के अन्तर्गत विकास योजना 2015 में 15.00 हेक्टर प्रस्तावित थी, जिनमें इसके अंतर्गत श्मसान घाट तथा विद्युत उपकेन्द्र का निर्माण हुआ।

#### 1-3-6 vkekn&i ekn

विकास योजना 2015 के प्रस्तावानुसार आमोद-प्रमोद के अन्तर्गत 146.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी। इसके अन्तर्गत स्टेडियम का निर्माण टिमरन तथा अजनाल तथा चार प्रमुख मार्गों के किनारे तथा नदी किनारे वृक्षारोपण किया गया।

#### 1.3.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत 200.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी। इनमें से 172.59 हेक्टर भूमि का विकास हुआ है, किन्तु विकास योजना में प्रस्तावित रिंग रोड, मुख्य मार्ग खण्ड स्तरीय मार्ग, आदि मार्गों का विकास नहीं हुआ है। जिसका केवल 86.00 प्रतिशत क्षेत्र इस प्रयोजन हेतु उपयोग में लाया जा रहा है।

#### 1-4 fodkl ; kstuk 2031 dh vo/kkj .kk

हरदा विकास योजना 2015 को म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अन्तर्गत उपान्तरित कर हरदा विकास योजना 2031 तैयार की गई है। जनगणना 2011 के अनुसार जनसंख्या 68165 हैं तथा वर्ष 2031 के लिये 1.00 लाख जनसंख्या अनुमानित की गई है। नगर की पुरानी आबादी काफी घनी है, जिसमें खुले स्थानों का अभाव है। नगर के दक्षिणी भाग में अजनाल तथा टिमरन नदी होने से इस दिशा में विकास की गतिविधियां प्रोत्साहित नहीं हुईं।

विकास योजना 2031 समन्वित विकास नीतियों का समूह है, जिसमें नगर विकास के सभी घटकों का समावेश कर नगरीय आबादी को इस प्रकार सुनियोजित किया गया है, कि प्रमुख कार्यकेन्द्र तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आपसी समन्वय

विकल्पों के साथ बना रहे। नगर के विभिन्न कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में प्रतिस्थापित करना प्रस्तावित है, जिससे नगर की जनसंख्या में वृद्धि होने के फलस्वरूप भी उनकी आवश्यकताओं की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके। नगर का विकास इंदौर तथा छीपानेर मार्ग पर संभावित होने के कारण सुनियोजित विकास हेतु समग्र प्रस्ताव दिये गये हैं। सुगम एवं मितव्ययी तीव्र यातायात परिवहन तंत्र में सुधार के लिये वृत्तीय मार्ग, मुख्य मार्ग आदि प्रस्तावित किये गये हैं।

#### 1-4-1 {ks=h; | nHkZ ea fu; kstu

मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 4 के अन्तर्गत मध्यप्रदेश को आठ प्रदेशों में विभक्त किया गया है। हरदा नगर उक्त में से नर्मदा-ताप्ती रीजन के अन्तर्गत आता है। नगर मूल रूप से कृषकों तथा कृषि उत्पाद जैसे दाल मिल, ऑयल मिल, लकड़ी उद्योग इत्यादि से संबंधित व्यापार, व्यवसायियों का केन्द्र है। देश के प्रमुख नगरों, मुंबई, भुसावल, मनमाड़, पुणे, नई दिल्ली, अमरावती, नागपुर आदि प्रमुख नगरों से रेल तथा सड़क मार्ग से जुड़ा होने के कारण नगर क्षेत्रीय दृष्टि से भी महत्वपूर्ण है।

#### 1-5 HkKfrd Lo: i

हरदा नगर अजनाल नदी के किनारे पर समतल भूमि पर विकसित हुआ है। अजनाल नदी में हरदा नगर के समीप टिमरन नदी आकर मिलती है। जिससे इसमें वर्ष भर जल प्रवाहित होता है। यह नदी नर्मदा नदी में जाकर मिलती है। मटकुल नाला नगर के मध्य से प्रवाहित होकर अजनाल नदी में मिलता है। नगर का प्राकृतिक ढाल पूर्व-पश्चिम दिशा की ओर है। नगर का समस्त जल-मल प्रवाह, गटर एवं नालियों का गंदा पानी तथा वर्षा जल नगर के मध्य से बहने वाले नाले अजनाल नदी में मिलते हैं। हरदा नगर का विकास मुख्यतः रेलवे लाईन के एक ओर उत्तर दिशा में हुआ है। नगर का विकास इंदौर मार्ग पर होने के कारण इंदौर नगर का इस पर अधिक प्रभाव है।

हरदा के पूर्व में गंजाल नदी के दूसरी ओर हरदा तहसील का पूर्वी भाग उपजाऊ है, किन्तु पश्चिम में चारुवा क्षेत्र में मिट्टी पुनः भुरभुरी और पहाड़ी श्रृंखलाओं द्वारा विभाजित है। नर्मदा घाटी की काली मिट्टी अपनी उर्वरता के लिए इतनी अधिक प्रसिद्ध है कि पहले यह विश्वास किया जाता था कि संसार में शायद यही एक मात्र मिट्टी है जो वर्षों तक बिना सिंचाई के गेहूं की खेती का भार वहन कर सकती है। हरदा नगर के आसपास काली एवं भुरभुरी मिट्टी होने से यह क्षेत्र उपजाऊ है, जो गेहूं, चना, सरसों, कपास, सोयाबीन (काला-पीला) इत्यादि फसलों के लिए उपयुक्त है।

#### 1.5.1 जलवायु

जैविक उत्पत्ति एवं उसके विकास के निर्धारित घटकों में जलवायु महत्वपूर्ण घटक है। हरदा, भारत के औसत वर्षा वाले क्षेत्र के अंतर्गत आता है। मौसम कार्यालय के

अनुसार नगर का न्यूनतम तापमान दिसम्बर माह में एवं अधिकतम तापमान मई माह में होता है । ग्रीष्मकाल में यहां तीव्र गर्मी रहती है । नगर का औसत न्यूनतम तापमान 6 से 8 डिग्री सेंटीग्रेड एवं अधिकतम औसत तापमान 46 डिग्री सेंटीग्रेड है । नगर में न्यूनतम वर्षा, वर्ष 1991 में 490 मि.मी. तथा अधिकतम वर्षा, वर्ष 2007 में 1100 मि.मी. दर्ज की गयी। सामान्यतः नगर में 700 से 900 मि.मी. औसत वर्षा होती है । वायु प्रवाह की दिशा जनवरी से मई माह में उत्तर-पूर्व, जून से सितम्बर तक दक्षिण पश्चिम एवं शेष अवधि अक्टूबर से दिसम्बर तक पश्चिम दिशा की ओर बहती है । उक्त के आधार पर यह कहा जा सकता है कि वर्ष में सर्वाधिक अवधि में वायु प्रवाह की दिशा पश्चिम एवं दक्षिण-पश्चिम की ओर रहती है ।

### 1.5.2 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

अठारहवीं शताब्दी के आरंभ में यह सात राजनैतिक संभागों में विभक्त किया गया तहसील हरदा का उत्तरी भाग हंडिया के मुसलमान फौजदार के अधीन रहा था । सावलीगढ़ के राजा का सिवनी तथा हरदा तहसील पर शासन था । राजा का अधीनस्थ अधिकारी रहटगांव में तैनात किया गया एवं कालीभीत का राजा मकड़ाई में रहने लगा तथा पूर्वी निमाड़ की कालातीत पहाड़ियां एवं हरदा तहसील के चारुआ परगना के अधिकांश भाग पर मकड़ाई रियासत का अधिकार रहा । 18वीं शताब्दी के अंत में यह क्षेत्र सिंधिया को सौंप दिया गया । सन् 1844 में हरदा, हंडिया के भाग को अंग्रेजों को सौंप दिया गया तथा होशंगाबाद जिले से सम्बद्ध कर सन् 1860 में सिंधिया को लौटा दिया गया । हरदा तहसील का भू-भाग सन् 1905 में पूर्वी निमाड़ की हरदा तहसील को अंतरित कर दिया गया ।

15 अगस्त 1947 को भारत की स्वतंत्रता के साथ ग्वालियर, इंदौर, मालवा सहित पूर्वी निमाड़ की अन्य रियासतों के शासकों ने 22 अप्रैल 1948 को प्रासविदा पर हस्ताक्षर किए और 18 मई 1948 को मध्य भारत संघ बना इस प्रकार हरदा मध्य भारत का भाग बन गया ।

मध्य प्रदेश के नये जिलों के पुनर्गठन के परिणाम स्वरूप 6 जून 1998 को इसे तहसील से हरदा जिले का दर्जा प्रदान किया गया ।



## अध्याय-2

### विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगरीय अधोसंरचना

#### 2-1 हरदा नगर हावड़ा-नई दिल्ली-मुम्बई ब्रॉड गेज रेलवे लाईन पर प्रदेश की राजधानी भोपाल से लगभग 165 किलोमीटर की दूरी पर 21°-35' तथा 22°-36' उत्तरी अक्षांश तथा 76°-47' तथा 77°-20' पूर्वी देशांश पर, समुद्र तल से लगभग 302 मीटर ऊंचाई पर अवस्थित होकर अजनाल एवं टिमरन नदी के उत्तरी तट पर बसा हुआ है। इंदौर, बैतूल-नागपुर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59-ए नगर के मध्य से गुजरता है जो होशंगाबाद से खण्डवा को जोड़ता है। हरदा नगर जिला एवं तहसील मुख्यालय है तथा रेल मार्ग के साथ-साथ सड़क मार्ग द्वारा प्रदेश के प्रमुख नगरों से जुड़ा हुआ है। हरदा के पूर्व में होशंगाबाद, उत्तर में देवास, पश्चिम में खण्डवा और दक्षिण में बैतूल स्थित है।

हरदा नगर की कुल जनसंख्या में से श्रमिकों की संख्या के अनुपात में अध्ययन से यह ज्ञात हुआ है। विभिन्न व्यवसायों में 20705 व्यक्ति कार्यरत हैं। प्राथमिक क्षेत्र में 1205, द्वितीयक क्षेत्र में 1500 तथा तृतीयक क्षेत्र में 18,000 हजार श्रमिक कार्यरत हैं। व्यवसायिक संरचना का विवरण सारणी 2-सा-1 में दिया गया है।

#### 2-2 हरदा : व्यावसायिक संरचना-2011

हरदा नगर की कुल जनसंख्या में से श्रमिकों की संख्या के अनुपात में अध्ययन से यह ज्ञात हुआ है। विभिन्न व्यवसायों में 20705 व्यक्ति कार्यरत हैं। प्राथमिक क्षेत्र में 1205, द्वितीयक क्षेत्र में 1500 तथा तृतीयक क्षेत्र में 18,000 हजार श्रमिक कार्यरत हैं। व्यवसायिक संरचना का विवरण सारणी 2-सा-1 में दिया गया है।

#### हरदा : व्यावसायिक संरचना-2011

#### 2-सा-1

क्रमांक	श्रेणी/क्षेत्र	श्रमिकों की संख्या	कुल श्रमिकों में से प्रतिशत
1	2	3	4
1.	प्राथमिक क्षेत्र		
	(अ) कृषि	900	4.43
	(ब) कृषि श्रमिक	255	1.23
	(स) खदान उत्खनन	50	0.24
	<b>योग :-</b>	<b>1205</b>	

2.	द्वितीयक क्षेत्र (अ) गृह उद्योग (ब) अन्य	1000	4.83
	नॉन वर्कर	500	2.42
	<b>योग :-</b>	<b>2705</b>	
3.	तृतीयक क्षेत्र (अ) वाणिज्यिक एवं व्यापार (ब) यातायात संग्रहण एवं संचार (स) सेवा	18000	
	<b>योग :-</b>	<b>18000</b>	<b>86.85</b>
	<b>महायोग :-</b>	<b>20705</b>	100.00

स्रोत : भारत की जनगणना-2011

### 2-3 फुओ'क {ks=

हरदा निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13(1) के अन्तर्गत म.प्र. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक/1583-4811/33-75 भोपाल दिनांक 14-11-1975 द्वारा किया गया था, जिसमें हरदा सहित 16 ग्राम सम्मिलित हैं। वर्तमान में इसका क्षेत्रफल 9252.30 हेक्टर है। निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों का विवरण सारणी 2-सा-2 में दिया गया है :-

#### हरदा : निवेश क्षेत्र

2-सा-2

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2011
1	2	3	4
1.	कुल हरदा (भाग)	230.00	14744
2.	खेड़ी मेहमूदावाद	205.14	3499
3.	हरदा रवास (संपूर्ण)	147.86	

4.	हरदा खुर्द	1026.94	4823
5.	अवगांव खुर्द	1162.25	2604
6.	कोटल्याखेड़ी	381.36	241
7.	रूपी पटेरिया	413.02	824
8.	दूधकच्छ खुर्द	259.12	247
9.	बैहरागढ़	283.79	1100
10.	खेड़ी मेहमूदाबाद (भाग)	317.28	1175
11.	कुल हरदा (भाग)	(11.17 न.पा. क्षेत्र में)	—
12.	नाहलखेड़ा	333.43	267
13.	सामरधा	520.70	436
14.	रिछारिया	300.85	16
15.	उड़ा	1105.70	3499
16.	विरजाखेड़ी	104.23	332
17.	रेहटाखुर्द	581.65	1689
18.	पीड़ागांव	713.92	1230
19.	कडोला उबारी	1153.89	1545
	(अ) योग :-	8669.30	20130
	(ब) नगर पालिका क्षेत्र	583.00	68156
	<b>महायोग :-</b>	<b>9252.30</b>	<b>88286</b>

टीप :- 1. निवेश क्षेत्र के क्षेत्रफल में रेल्वे का क्षेत्र सम्मिलित है।

स्रोत : भारत की जनगणना-2011

2-3-1 uxj ikfydk {k-

वर्तमान में हरदा नगर पालिका क्षेत्र को 30 वार्डों में विभाजित किया गया। जिसका कुल क्षेत्रफल 583.00 हेक्टेयर है जिसमें हरदा खास सम्पूर्ण तथा कुल हरदा एवं खेड़ीमेहमुदावाद का आंशिक भाग सम्मिलित है।

## 2-4 तुलनात्मक विश्लेषण

किसी भी नगर की जनसंख्या वृद्धि में वहाँ के आर्थिक कार्यकलापों एवं भौतिक संसाधनों, सेवा-सुविधाओं तथा रोजगार उपलब्धता आदि का विशेष महत्व होता है। हरदा नगर की जनसंख्या वृद्धि की जानकारी सारणी 2-सा-4 में दी गई है।

### हरदा : जनसंख्या वृद्धि

2-सा-3

वर्ष	जनसंख्या	दशक अन्तर प्रतिशत
1	2	3
1901	16300	—
1911	8341	-48.83
1921	11077	+32.80
1931	16031	+44.72
1941	15120	-05.68
1951	18640	+23.28
1961	22279	+19.52
1971	28504	+27.94
1981	37693	+32.23
1991	48441	+28.23
2001	61712	+27.39
2011	68156	+09.45

स्रोत : भारत की जनगणना-2011

उपरोक्त सारणी में यह स्पष्ट है कि हरदा नगर की वर्ष 1901 की जनसंख्या 16300 थी जो 1991 में घटकर 8341 रह गई। 1910-11 के मध्य प्लेग, हैजा, चेचक जैसी महामारी फैलने के कारण जनसंख्या में कमी आई थी किन्तु तदोपरान्त नगर जनसंख्या में लगातार वृद्धि हुई है। हरदा नगर की वर्ष 2011 की जनसंख्या 68156 है।

### 2-4-1 विकास तुलनात्मक विश्लेषण

विकास योजना कालावधि तक के लिये विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन करने के लिये भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना अत्यंत आवश्यक है। अपितु नगर की भावी जनसंख्या का सही अनुमान लगाना कठिन है, क्योंकि जिन कारणों से जनसंख्या में वृद्धि

हो सकती है उन कारणों को ठीक तरह से पूर्वानुमान नहीं किया जा सकता। नगरीकरण के संबंध में प्रवजन की प्रवृत्ति, पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि तथा शासकीय नीति आदि ऐसे परिवर्तनशील एवं अनपेक्षित कारण होते हैं, जो नगर की जनसंख्या वृद्धि दर को प्रभावित करते हैं। वर्ष 2021 के लिये नगरीय जनसंख्या 75000 हजार आकलित की गई है तथा वर्ष 2031 के लिये लगभग 1.00 लाख जनसंख्या अनुमानित है।

## 2-5 ; kst uk dky

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

इस विकास योजना की कालावधि 2031 तक निर्धारित की गई है। विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे मार्ग, जल प्रदाय आदि विकास योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते, क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिये भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे। अतः हरदा विकास योजना के प्रस्ताव कालावधि समाप्त हो जाने के उपरान्त भी विकास योजना के पुनर्विलोकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा इस विकास योजना प्रस्तावों के संतृप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे।

## 2.6 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

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

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

1. भूमि का समुचित एवं उपयुक्त सक्षम उपयोग।
2. भवनों के निर्माण हेतु समुचित तथा उपयुक्त आवासीय क्षेत्र।
3. ऐसी परिवहन प्रणाली का विकास, जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं द्रुतगति से हो सके।

4. नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य बनाते हुए वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु समुचित भूमि का प्रावधान।
5. मूलभूत सेवा-सुविधाओं का समुचित प्रावधान।
6. प्राकृतिक भू-दृश्य पर्यावरण का संरक्षण तथा समुचित उपयोग।
7. वृत्त खण्ड स्तर से नगर तक की सेवा-सुविधाओं की श्रेणीबद्ध व्यवस्था।
8. कार्यकेन्द्रों का विकेन्द्रीकरण एवं आवासीय क्षेत्रों तथा कार्य केन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।
9. पुराने आबादी क्षेत्र में पर्याप्त वाहन विराम स्थलों हेतु प्रावधान।
10. गन्दी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुर्नस्थापना।

## 2-7 uxj ds eq; dk; bdyki

1. क्षेत्रीय, वाणिज्यिक एवं व्यापारिक केन्द्र
2. लघु, मध्यम तथा कृषि एवं वनोपज आधारित औद्योगिक केन्द्र
3. उच्च स्तरीय क्षेत्रीय शैक्षणिक, स्वास्थ्य एवं चिकित्सा सुविधा केन्द्र।
4. जिला स्तरीय प्रशासनिक केन्द्र

## 2-8 ; kstuk vo/kkj .kk

नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने के कारण नगर में खुले स्थानों का सर्वथा अभाव है। नगर की बसाहट मुख्यतः घंटाघर क्षेत्र, खेड़ीपुरा, कुल हरदा, हरदा खास में हुई है। जिला स्तर के कार्यालय एवं उनके आवास हरदा, हरदाखास में ही विकसित किये गये हैं। नगरीय आबादी का विकास इस तरह से नियोजित किया गया है कि मुख्य कार्य केन्द्र एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का परस्पर समन्वय विकल्पों सहित बना रहे। नगर के अन्य कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में स्थापित करना प्रस्तावित किया गया है, ताकि नगर की बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके।

पूर्व, पश्चिम एवं उत्तर की ओर का भू-भाग नगरीय विकास में सर्वथा उपयुक्त होने से ही नियोजित बसाहट के विकास हेतु भूमि उपयोग की संभावना है। विभिन्न क्षेत्रीय मार्ग श्रृंखलाओं को विकसित किये जाने की आवश्यकता है, जिससे क्षेत्रीय तथा अन्तर्राज्यीय यातायात को नगर के मध्य से गुजरने से रोका जा सके। नगर बसाहट को समस्त क्षेत्रीय मार्गों से जोड़ते हुए वृत्तीय मार्ग से जोड़ा गया है।

## 2-9 i Lrkfor Hkfe mi ; ksx , oa Hk&vko&u&2031

नगर के भावी स्वरूप, जनसंख्या वृद्धि तथा उनकी आवासीय, वाणिज्यिक अधोसंरचना, सेवा-सुविधाएं, आमोद-प्रमोद, यातायात एवं परिवहन इत्यादि के आवश्यकता का आंकलन कर विभिन्न भूमि उपयोगों के अन्तर्गत प्रस्ताव दिये गये हैं।

वर्तमान भूमि उपयोग विश्लेषण के अनुसार नगर में 16.15 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या के मान से भूमि नगरी उपयोग के अन्तर्गत आती है। विकास योजना 2031 की अनुमानित जनसंख्या एक लाख हेतु 18.50 प्रति हजार जनसंख्या के दर से भूमि नगरीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है।

### हरदा : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन (2031)

2-सा-4

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान-2015			प्रस्तावित-2031			भूमि उपयोग दर (हेक्टर में)
		क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर (हेक्टर में)	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	कुल प्रस्तावित क्षेत्र	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	आवासीय	564.12	47.99	7.52	574.03	52.09	1138.15	11.38
2.	वाणिज्यिक	70.93	5.57	0.94	89.81	8.15	160.74	0.79
3.	औद्योगिक	37.82	3.18	0.50	23.00	2.09	60.82	0.39
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	53.23	4.48	0.74	204.50	18.56	257.73	0.53
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	9.13	0.70	0.12	9.13	10.83	18.26	0.18
6.	आमोद प्रमोद	279.78	23.55	3.92	94.33	8.56	374.11	3.41
7.	यातायात एवं परिवहन	172.59	14.53	2.41	107.02	9.72	279.61	1.82
	<b>योग :-</b>	<b>1187.60</b>	<b>100.00</b>	<b>16.15</b>	<b>1101.82</b>	<b>100.00</b>	<b>2289.42</b>	<b>18.50</b>

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

टीप :- 1. वर्ष 2011 की जनसंख्या 68156 एवं 2031 की प्रस्तावित जनसंख्या 1.00 लाख अनुमानित की गई है।

2. भूमि उपयोग दर एवं भूमि आवंटन दर प्रति हजार जनसंख्या में दी गयी है।

### 2-9-1 fuos'k bdkbbkj tul a[;k

हरदा निवेश क्षेत्र को 2 निवेश इकाईयों में विभक्त कर नगर विकास के प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। वर्तमान घनत्व को ध्यान में रखते हुए जनसंख्या एवं क्षेत्रफल का विभाजन सारणी 2-सा-6 में दिया गया है।

**हरदा : प्रस्तावित भूमि उपयोग (निवेश इकाई वार)**

2-सा-5

क्र.	वर्तमान	अतिरिक्त	योग (2+3)	कृषि एवं अन्य भूमि	महायोग (4+5)
1	2	3	4	5	
1.	677.60	618.93	1296.53	4660.30	5956.30
2.	510	482.89	992.89	2303.00	3296.00
	<b>1187.60</b>	<b>1101.82</b>	<b>2289.42</b>	<b>6963.30</b>	<b>9252.30</b>

### 2-9-2 fuos'k bdkbz ka

तुलनात्मक दृष्टि से परिपूर्ण एवं आत्मनिर्भर निवेश इकाई के मूल सिद्धांत के आधार पर नगर विकास योजना तैयार की गई है। विकास योजना में नगर केन्द्र, प्रमुख कार्य केन्द्र, नगर स्तरीय विभिन्न स्वास्थ्य एवं आमोद-प्रमोद केन्द्र, बस स्टैण्ड तथा रेल्वे स्टेशन से इन इकाईयों को समुचित रूप से जोड़ना प्रस्तावित है। प्रत्येक इकाई को आवासीय क्षेत्रों एवं वृत्त खण्डों में विभाजित किया गया है, जिसमें वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खण्ड स्तरीय बाजार एवं अन्य सेवा-सुविधाएं उपलब्ध होंगी।

नगर में विद्यमान विभिन्न भूमि उपयोगों एवं प्रस्तावित विकास के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए नगर की भौतिक रचना के अनुरूप एक सुलभ एवं सरल आकार प्रदान कर इसे दो निवेश इकाईयों में विभाजित किया गया है, जिनका विवरण निम्नानुसार है।



हरदा : निवेश इकाईवार प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण

2-सा-6

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्व.एवं अर्द्ध सार्वजनिक एवं	सार्व. उपयो गिताएं	आमोद प्रमोद	यातायात एवं परिवहन	योग	कृषि/ जलाशय	निवेश इकाई का क्षेत्रफल
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	738.00	45.00	23.00	67.00	9.13	191.11	110.61	1183.85	4660.30	5844.15
2.	400.15	115.74	37.82	190.73	9.13	183.00	169.00	1105.57	2302.58	3408.15
<b>योग</b>	<b>1138.15</b>	<b>160.74</b>	<b>60.82</b>	<b>257.73</b>	<b>18.26</b>	<b>314.11</b>	<b>279.61</b>	<b>2289.42</b>	<b>6962.88</b>	<b>9252.30</b>

2-9-3 vkokl

वर्तमान में हरदा नगर में ऐसा कोई भी आवासीय क्षेत्र नहीं है, जिसे नगरीय दृष्टिकोण से स्वसक्षम कहा जा सके। इन क्षेत्रों में नगरीय अधोसंरचना की कमी है। अतः वर्तमान एवं भावी जनसंख्या की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए 11.38 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की औसत दर से 1138.15 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित की गई है। नगर के विभिन्न आय वर्गों के लोगों की क्रय क्षमता के अनुरूप सभी के लिये आवासीय क्षेत्र उपलब्ध कराने की नीति विकास योजना का लक्ष्य है, जिनमें निम्न घटक सम्मिलित हैं :-

1. पारिवारिक आवश्यकताओं के अनुरूप आवासीय क्षेत्र का प्रावधान।
2. पानी, विद्युत एवं निस्तार जैसे जन उपयोगी सुविधाओं की सुगमता तथा वहन करने योग्य अन्तर एवं आंतरिक आवागमन का प्रावधान।
3. सामाजिक सुविधाएं जैसे शिक्षा, स्वास्थ्य, आमोद-प्रमोद आदि का प्रावधान।
4. यातायात के साधन एवं सुविधाएं, जो कार्य केन्द्रों, शिक्षा एवं अन्य सुविधाओं से उचित ढंग से संबद्ध हो, की उपलब्धता।

(क) गंदी बस्ती क्षेत्रों का सुधार एवं पुनर्स्थापना

हरदा नगर में 12 वार्डों को म.प्र.गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम 1976 के अंतर्गत कलेक्टर होशंगाबाद द्वारा गंदी बस्ती घोषित किया गया है।

हरदा : गंदी बस्ती वार्ड

स. क्रमांक	वार्ड क्रमांक	वार्ड का नाम	जनसंख्या
1	2	3	4
1	03	महात्मा गांधी वार्ड	1887
2	28	महारानी लक्ष्मीबाई वार्ड	6882
3	1	जयप्रकाश नारायण वार्ड	2304
4	2	चन्द्रशेखर आजाद वार्ड	3581
5	4	हनुमान वार्ड	1641
6	11	गणेश शंकर विद्यार्थी वार्ड	2210
7	14	भीमराव अंबेडकर वार्ड	2488
8	18	डा. राजेन्द्र प्रसाद वार्ड	3082
9	24	सुभाषचन्द्र बोस वार्ड	1747
10	19	महाराणा प्रताप वार्ड	1583
11	25	लाल बहादुर शास्त्री वार्ड	3281
12	22	जवाहर लाल नेहरू वार्ड	1895
13	23	फखरुद्दीन अली अहमद वार्ड	1990
14	29	डॉ जाकिर हुसैन वार्ड	2150
15	9	छत्रपति शिवाजी वार्ड	1238
16	15	आचार्य विनोबा भावे वार्ड	1168
		योग-	39127

स्रोत : नगरपालिका परिषद्, हरदा

उपरोक्त गंदी बस्ती वार्डों का किन्हीं कारणों से पर्याप्त सुधार एवं विकास नहीं हो पाया। अतः इन बस्तियों का सुधार एवं पुनर्स्थापना आवश्यक है। ऐसी गंदी बस्तियों एवं

झुग्गी-झोपड़ियां, जिनमें आंशिक सुधार कर व्यवस्थापन संभव है, में आवश्यक सेवा-सुविधाएं प्रदान कर उनका उसी स्थान पर व्यवस्थापन उचित होगा, किन्तु कुछ गंदी बस्तियां यातायात में बाधक, शुद्ध वायु एवं प्रकाश का अभाव बाढ़ग्रस्त तथा असंगत की श्रेणी में होने से इन बस्तियों को उनके वर्तमान स्थल पर रखना उचित नहीं है। ऐसी बस्तियों को शासकीय भूमि पर बसाने हेतु नगर पालिका हरदा द्वारा योजना विकसित की जा रही है। पूर्ण विकसित होने पर पुनर्स्थापना की जा सकेगी।

### (1) गंदी बस्ती/झुग्गी-झोपड़ियों की पुनर्स्थापना

शासन द्वारा पूर्ण वार्डों को गंदी बस्ती वार्ड घोषित किया गया किन्तु उक्त वार्डों में आंशिक रूप से गंदी बस्ती क्षेत्र विकसित हुए हैं। अतः उक्त आंशिक क्षेत्र को ही पुनर्स्थापना किया जाना प्रस्तावित है।

ऐसे समस्त क्षेत्र जहां शुद्ध वायु, जल तथा प्रकाश एवं स्वच्छ पर्यावरणीय स्थितियां न हो साथ ही मार्ग में बाधक, नदी-नाले किनारे आदि स्थानों पर स्थित बस्तियों को पुनर्स्थापित करने के प्रस्ताव दिये गये हैं।

### (2) गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुनरुत्थान

निम्नलिखित गंदी बस्तियों का उनके वर्तमान स्थल पर ही पर्यावरण सुधार एवं पुनर्स्थापना प्रस्तावित हैं। इसके अन्तर्गत क्षेत्र का अभिन्यासीकरण कर मूलभूत सेवा-सुविधाओं एवं अधोसंरचना का विकास करना प्रस्तावित है।

### (ख) आवास इकाईयों की कमी

वर्ष 2011 की जनगणना अनुसार नगर में 16100 आवासीय इकाईयों की कमी पाई गई। गंदी बस्ती, झुग्गी-झोपड़ी एवं एक प्रतिशत निकृष्ट वर्तमान आवासों के पुनर्निर्माण को शामिल करते हुए 20385 आवासीय इकाईयों की कमी पाई गई है। योजना काल के अंत में वर्तमान कमी को मिलाकर औसत परिवार आकार 5.00 व्यक्ति मानते हुए 20385 आवासों की आवश्यकता आंकलित की गयी है। विस्तृत विवरण निम्न सारणी में दर्शित है-

हरदा : अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता

2-सा-7

क्रमांक	विवरण	वर्ष		
		2011	2021	2031
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या लाखों में	68156	75000	100000
2.	अतिरिक्त जनसंख्या	—	28.44	4000
3.	परिवार का औसत आकार	5.00	4.50	4.00
4.	अतिरिक्त परिवार	—	2146	2973
5.	2021 में 25 प्रतिशत तथा 2031 में 90 प्रतिशत की दर से आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	—	1610	2675
6.	2011 की कमी सहित आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	16100	17710	20385

उपरोक्त सारणी में अनुमानित आवासों की आवश्यकता में समाज के सभी आय वर्ग के परिवार सम्मिलित हैं । आय वर्गों में विभाजन के संबंध में वर्गीकरण अनुसार आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग हेतु क्रमशः 45 प्रतिशत, 30 प्रतिशत, 20 प्रतिशत एवं 5 प्रतिशत मानकर किया गया है जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है —

हरदा : आय समूह अनुसार रहवासी इकाईयों की आवश्यकता

2-सा-8

क्रमांक	आय समूह	आवासीय इकाईयों की संख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	कमजोर आय वर्ग	9173	45
2.	निम्न आय वर्ग	6115	30
3.	मध्य आय वर्ग	4077	20

4.	उच्च आय वर्ग	1020	5
	योग-	20385	100 प्रतिशत

2-9-4 okf.kfT; d {ks=

उपान्तरित विकास योजना 2031 में विभिन्न वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु 166.74 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल क्षेत्र का 8.15 प्रतिशत है तथा 70.93 हेक्टर वर्तमान क्षेत्र है।

**हरदा : प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र**

**2-सा-9**

क्र.	विवरण	विकास योजना में प्रस्तावित स्थल
1	2	3
1.	सामान्य वाणिज्यिक	वायपास एवं रा.रा. के दोनों ओर 30.00 मीटर गहराई तक
2.	वाणिज्यिक सह आवासीय	समस्त नजूल क्षेत्र

उपरोक्त में नगर का वर्तमान बाजार क्षेत्र सम्मिलित है। विकास योजना में इनको नगर स्तरीय बाजार केन्द्र के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है, जिसके लिये विभिन्न निवेश इकाईयों में आवश्यकतानुसार वाणिज्यिक क्षेत्र के प्रस्ताव दिये गये हैं।

- (अ) **कपड़ा बाजार** – यह बाजार मुख्यतः घंटाघर चौराहा के आसपास संचालित है ।
- (ब) **सब्जी एवं फल बाजार** – सब्जी एवं फल का थोक एवं फुटकर बाजार घंटाघर क्षेत्र, विवेकानंद काम्पलेक्स क्षेत्रों में स्थित है । सघन क्षेत्र में स्थित होने के कारण सब्जीमंडी से यातायात में अवरोध होने के कारण अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है ।
- (स) **इमारती लकड़ी व्यापार** – यह बाजार औद्योगिक क्षेत्र में स्थित है । यह स्थान उपयुक्त है ।
- (द) **अनाज बाजार** – अनाज जिसमें गेहूं, चावल, दालें, सूखे मेवे आदि शामिल हैं, का व्यवसाय मुख्य रूप से घंटाघर क्षेत्र में ही सम्पन्न होता है । प्रमुख कृषि उपज मंडी नगर में सुव्यवस्थित है । इसका क्षेत्रफल 24.016 हेक्टर है । हरदा मंडी में वर्ष भर कृषि उत्पाद की आवक-जावक होती रहती है।

(इ) घास एवं कबाड़ी बाजार : ये गतिविधियां मुख्यतः घंटाघर क्षेत्र के आसपास ही संचालित हैं, जो यातायात में बाधक हैं । अतः इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है ।

(फ) मांस एवं मछली बाजार : यह बाजार घंटाघर के पास संचालित है । अपर्याप्त स्थल होने के कारण इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है ।

(ग) गोदाम –

वर्तमान मंडी क्षेत्र में गोदाम निर्मित है । जिसका क्षेत्रफल लगभग 1.00 हेक्टर है तथा ग्राम कडोला ऊभारी एवं ऊडा, पीड़गांव, रूपी पटेरिया में 10.00 हेक्टर भूमि आरक्षित है ।

(ह) थोक एवं विशिष्ट बाजार

यह गतिविधि वर्तमान में नगर केन्द्र में मार्गों के किनारे घंटाघर क्षेत्र में संचालित है, जो यथवत संचालित रहेगी । उक्त के अलावा निवेश इकाई क्रमांक 2 में विशिष्ट बाजार हेतु 4.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है । इस क्षेत्र में अन्य विशिष्ट बाजार भी स्थापित हो सकेंगे ।

(ई) भवन निर्माण सामग्री

वर्तमान में भवन निर्माण से संबंधित दुकानें स्टेडियम क्षेत्र तथा वर्तमान बस स्टैण्ड मार्ग आदि स्थानों पर संचालित हो रही है । उपरोक्त दुकानें यत्र तत्र नगर में फैले होने से भवन निर्माण सामग्री एकत्र करने में कठिनाई उत्पन्न होती है । इसको ध्यान में रखते हुए 2.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है ।

(ज) लकड़ी बाजार

वर्तमान में लकड़ी बाजार नगरपालिका क्षेत्र के अंदर औद्योगिक क्षेत्र में स्थापित है । उक्त क्षेत्र को निवेश इकाई क्रमांक 01 में प्रस्तावित किया गया है ।

1. यातायात नगर/मेकेनिक नगर

नगर में कोई भी संगठित यातायात नगर एवं मेकेनिक नगर नहीं है, किन्तु नगर के स्टेडियम तथा औद्योगिक क्षेत्र में संबंधित गतिविधियां विभिन्न मार्गों पर यातायात में व्यवधान उत्पन्न करते हुए माल चढ़ाने एवं उतारने का कार्य किया जा रहा है । उक्त गतिविधियों को ग्राम ऊडा में 5.00 हेक्टर भूमि पर स्थानांतरित करने हेतु यातायात नगर के प्रस्ताव दिए गए हैं ।

## 2. निवेश इकाई स्तर बाजार केन्द्र

विकास योजना में निवेश इकाई स्तर पर स्थानीय वाणिज्यिक गतिविधि केन्द्र प्रस्तावित किये गये हैं। अतः इस हेतु विकास योजना में लगभग 5.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

## 3. वृत्त खण्ड स्तर

आवासीय वृत्त खण्ड को परिपूर्ण, स्वसक्षम इकाईयों के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है। प्रत्येक आवासीय वृत्त खण्ड में 30-40 हजार जनसंख्या अनुमानित है। उनकी आवश्यकता के अनुरूप दुकानें एवं अन्य सेवा-सुविधाओं की दृष्टि से यह आवासीय वृत्त खण्ड क्षेत्र इकाई के रूप में रहेंगे।

### 2.9.5 औद्योगिक

हरदा नगर रेल तथा सड़क मार्ग से जुड़ा होने तथा सस्ते श्रमिक उपलब्ध होने के उपरान्त भी यहां पर अपेक्षित औद्योगिक विकास नहीं हुआ है। यहां पर कृषि आधारित उद्योग भी प्रबल संभावना है। नगर में मंडी एवं कलेक्टोरेट से लगकर संचालित है। अन्य उद्योग स्थापित होने की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में 23.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 2.09 प्रतिशत है।

### 2.9.6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग के अन्तर्गत नगर में वर्तमान 53.18 हेक्टर क्षेत्र है। विकास योजना में भावी जनसंख्या की आवश्यकता हेतु कुल 257.73 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 11.25 प्रतिशत है। नगर में यत्र तत्र शासकीय कार्यालय निजी भवनों में संचालित हो रहे हैं। उन्हें प्रशासनिक क्षेत्र में स्थापित करने का प्रावधान किया गया है। स्वास्थ्य, शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक एवं कार्यालयों हेतु निवेश इकाई स्तर, वृत्त खण्ड स्तर, उपखण्ड स्तर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु समुचित प्रावधान किया गया है।

### 2-9-7 I kołtfud I ok, a , oa mi ; kfxrk, a

इस उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न निवेश इकाईयों में विभिन्न स्तर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 18.26 हेक्टर क्षेत्रफल वर्तमान में है। इसके अन्तर्गत, कब्रिस्तान, श्मशान घाट, विद्युत उपकेन्द्र, जल वितरण एवं शुद्धिकरण संयंत्र इत्यादि आते हैं, जिनके स्थल का चयन स्थल स्थिति एवं आवश्यकता अनुरूप सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थानीय निकाय से परामर्श कर किया जावेगा।

## 2-9-8 vkekn&i ækn

इस उपयोग के अन्तर्गत विकास योजना में कुल 374.11 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 16.34 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत क्षेत्रीय उद्यान, नगर उद्यान, खेल मैदान स्टेडियम, मेला मैदान एवं अन्य आमोद-प्रमोद गतिविधियां आती है। प्रत्येक निवेश इकाई में विभिन्न स्तर के उद्यानों हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है।

## 2-9-9 ; krk; kr , oa i fjogu

इस उपयोग के अन्तर्गत कुल 279.61 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है, जो प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 12.22 प्रतिशत है। इस उपयोग के अन्तर्गत मार्ग, मुख्य मार्ग, वृत्तीय मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो, रेल्वे स्टेशन तथा परिवहन संबंधी सेवा-सुविधाओं को समावेश होता है।

## 2-10 vl ær , oa vdk; Æke Hkfe mi ; ksx

नगर में कुछ भूमि उपयोगों/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी, आसपास की गतिविधियों से असामंजस्यता रखने, पर्यावरण तथा यातायात समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोगों के रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु चयन किया गया है। इसी तरह कुछ भूमि उपयोग/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर उनके भावी विकास एवं वृद्धि के लिये स्थान की कमी एवं पूर्ण दक्षता के साथ संचालित न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग के अन्तर्गत चयन किया गया है। इन उपयोगों को स्थानान्तरित कर पुर्नस्थापना से रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से प्रस्तावित किया गया है। असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है, जबकि अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का तत्काल स्थानांतरण आवश्यक नहीं है। अकार्यक्षम भूमि उपयोग उनके वर्तमान स्थान पर वृद्धि एवं विकास की अनुज्ञा नहीं होगी। असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोगों की जानकारी सारणी 2-सा-12 में दी गई है।



**हरदा : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग**

2-सा-10

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
<b>असंगत भूमि उपयोग</b>				
1.	आवासीय	वंशकार मोहल्ला एवं बंगाली कालोनी	निवेश इकाई क्रमांक-2	नगर वन (पार्क)
<b>अकार्यक्षम उपयोग</b>				
1.	तहसील कार्यालय	नगर के मध्य	छिपानेर रोड	पार्किंग
2.	बस स्टेण्ड	नगर के मध्य	इन्दौर रोड	पार्किंग

। क्र. % uxj rFkk xke fuos'k dk; kZy;

2-11 xke fodkl

हरदा 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 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।

## विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगरीय संरचना

### 3.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

नगर के उपयुक्त भौतिक विकास के लिये सक्षम, सुरक्षित एवं मितव्ययी यातायात एवं परिवहन प्रणाली की संरचना का रूपांकन नगर के भावी स्वरूप एवं आकार की आवश्यकता के अनुरूप किया जाना आवश्यक है, ताकि नगर के लिये यह संरचना योजना काल के उपरांत भी सफलतापूर्वक उपयोगी साबित हो सके। हरदा नगर की परिभ्रमण संरचना का रूपांकन वर्तमान कमियों एवं समस्याओं के निराकरण के साथ-साथ भावी आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु किया गया है।

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

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

- (अ) मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना।
- (ब) क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण।
- (स) वर्तमान नगर तथा प्रस्तावित विकास क्षेत्र के मध्य समुचित मार्ग संरचना।
- (द) आवश्यकतानुसार पादचारी एवं सायकल पथ का प्रावधान।

### 3.2 परिभ्रमण योजना अवधारणा

हरदा नगर की परिभ्रमण संरचना रेल्वे लाईन तथा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59-ए के परिप्रेक्ष्य में नगर की बस्तियों को आपस में जोड़ने के रूप में हुई है, अतः उपयुक्त परिभ्रमण संरचना प्रदान कर नगर के मध्य से होकर जाने वाले बाहरी यातायात के लिये क्षेत्रीय बायपास प्रस्तावित कर सम्पूर्ण नगरीय यातायात को गतिशील एवं सुरक्षित बनाना है। इस उद्देश्य से नगरीय परिभ्रमण संरचना की अवधारणा निम्नानुसार है -

- कार्य केंद्रों हेतु सुलभ पहुंच मार्ग का प्रावधान करना।
- मार्गों की उपयोगिता एवं यातायात प्रवाह के अनुकूल रूपांकन एवं युक्ति संगत विस्तार का प्रावधान।

### 3.3 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

होशंगाबाद-नागपुर मार्ग पर यातायात के निरंतर प्रवाह से इस मार्ग पर क्षमता से अधिक भार पड़ता है, जो स्थानीय यातायात में भी बाधा उत्पन्न करता है। क्षेत्रीय माल यातायात एवं यात्री यातायात को अधिक गति प्रदान करने के लिये इसमें सुधार के साथ-साथ स्थायी मार्ग विभाजन प्रस्तावित करना आवश्यक है। नगर से गुजरने वाले ट्रक, टैक्सी एवं बस यातायात का लगभग 60 प्रतिशत सीधे गुजरने वाला यातायात मानते हुये नगर के बाहर से निकालने के उद्देश्य से राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59-ए पर बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है जो हरदा खुर्द से उड़ा ग्राम जोड़ते हुए बैतूल मार्ग पर मिलेगा।

### 3.4 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59-ए यातायात की दृष्टि से अत्यंत ही महत्वपूर्ण है, जिसका परिभ्रमण की दृष्टि से कोई विकल्प नहीं है। प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना में वर्तमान मार्ग के विकल्प हेतु नगर स्तर का एक बायपास मार्ग, राष्ट्रीय राजमार्ग 59-ए पर प्रस्तावित किया गया है जो राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59-ए (नागपुर की ओर) मुख्य नगर तक प्रस्तावित है।

नगर का मध्यवर्ती भाग, चारों ओर से तीन विभिन्न मार्गों द्वारा अन्य भागों से जुड़ा है जो रेल्वे स्टेशन, बस स्टैण्ड एवं व्यापारिक केन्द्र बिन्दु से जोड़ता है। अतः इन्हें आपस में युक्तियुक्त मार्ग संरचना द्वारा जोड़ने हेतु प्रस्ताव दिए गए हैं। रेल एवं बस से यात्रा करने वाले यात्रियों को अपेक्षित सेवा-सुविधाएं सुगमता से उपलब्ध हो, इस तथ्य का मार्ग संरचना में विशेष ध्यान रखा गया है।

#### 3.4.1 रेल्वे समतल पारण

वर्तमान में कोई भी ओव्हर ब्रिज नहीं हैं। विकास योजना में प्रस्तावित उड़ा बायपास रेल्वे लाईन पर एक ओव्हर ब्रिज तथा कुल हरदा एवं पिल्याखाल रेल्वे लाईन क्लवर्ट पर स्थल स्थिति के अनुरूप एक अण्डर पास अथवा समतल पारण प्रस्तावित है।

#### 3.4.2 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणी क्रम

नगर में विभिन्न 6 प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार प्रस्तावित है -

1. क्षेत्रीय मार्ग एवं बायपास मार्ग
2. प्रमुख मार्ग
3. खण्डस्तरीय मार्ग
4. उपखण्ड स्तरीय मार्ग
5. स्थानीय मार्ग

## 6. सायकिल एवं पादचारी मार्ग

### 1. क्षेत्रीय मार्ग

विकास योजना में रा.राजमार्ग एवं राज्य राजमार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई 60.00 मीटर प्रस्तावित है ।

### 2. प्रमुख मार्ग (नगरीय)

यह मार्ग मुख्यतः नगर के सम्पूर्ण यातायात प्रवाह के वहन करने के साथ-साथ नगर को विभिन्न प्रमुख कार्यकेंद्रों गतिविधि केंद्रों तथा आमोद-प्रमोद स्थलों को जोड़ता है। संभावित दैनिक यातायात बाहुल्य को ध्यान में रखते हुये इनकी चौड़ाई 24.00 मीटर प्रस्तावित की गई है।

### 3. खण्ड स्तरीय मार्ग

खण्ड स्तरीय मार्गों का प्रावधान आवासीय क्षेत्रों को गतिविधि केंद्रों से जोड़ने तथा निवेश इकाई के तीव्रगामी यातायात को वहन करने हेतु किया गया है। इन मार्गों की चौड़ाई 18.00 मीटर प्रस्तावित है, इस मार्ग पर सार्वजनिक परिवहन के अंतर्गत नगर बस सेवा प्रारंभ करना प्रस्तावित है। इन मार्गों के किनारे ही जल प्रदाय, विद्युत प्रदाय एवं मल निकासी से संबंधित वितरण व्यवस्था की जा सकेगी ।

### 4. उपखण्ड स्तरीय मार्ग

इस प्रकार के मार्ग प्राथमिक रूप से प्रत्येक आवासीय खण्डों को स्थानीय यातायात की आवश्यकता हेतु प्रस्तावित किये गये है, ये मार्ग 12.00 मीटर चौड़े रहेंगे।

### 5. स्थानीय मार्ग

स्थानीय मार्ग मुख्य रूप से आवासीय खण्डों में परिभ्रमण तथा भवनों को पहुंच मार्ग हेतु निर्मित किये जाते है, इन्हीं मार्गों के किनारे जलप्रदाय, जल-मल निकास एवं विद्युत प्रदाय आदि सेवाओं से संबंधित लाईनें स्थित रहेंगी। आवासीय क्षेत्रों आदि में यह मार्ग 9.00 मीटर चौड़ाई के होंगे।

### 6. पादचारी मार्ग

पादचारी मार्ग भी नगर की परिभ्रमण संरचना के आवश्यक अंग है। यह मार्ग पद यात्रियों की सड़क दुर्घटना से सुरक्षा एवं छोटी दूरियों पर पैदल चलने की दृष्टि से बहुत उपयुक्त है। भविष्य में मार्गों के उपयोग की अनिवार्यता समाप्त कर पादचारी मार्गों द्वारा एक आवासीय क्षेत्र से दूसरे आवासीय क्षेत्रों को जोड़ने का प्रयास किया जावेगा। आवश्यकतानुसार मुख्य मार्गों के साथ सायकिल पथ प्रस्तावित किये जा सकते है।

### 3.5 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

क्रियात्मक महत्व, दीर्घकालीन यातायात सघनता, यातायात के प्रकार एवं उनकी विशेषता आदि के आधार पर ही मार्गों की चौड़ाई निर्धारित की जाती है। नगर के विकास हेतु विभिन्न वर्तमान क्षेत्रीय एवं प्रस्तावित मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई एवं विद्यमान मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई सारणी 3-सा-1 एवं 3-सा-2 में दर्शाई गई है –

#### हरदा – प्रमुख मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3-सा-1

क्रं.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित मार्गाधिकार (मीटर में)	उद्देश्य
1	2	3	4
1.	क्षेत्रीय मार्ग/बायपास मार्ग		
	(अ) बायपास मार्ग	45	क्षेत्रीय सीधा यातायात
	(ब) बैतूल-इंदौर मार्ग (राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59-ए)	45	नगरपालिका सीमा में उपलब्धता के अनुसार यातायात हेतु ।
	(i) महाविद्यालय से जेल तक	36	नगर/क्षेत्रीय यातायात
	(ii) मार्ग का शेष भाग	45	क्षेत्रीय यातायात
	(स) छिपानेर मार्ग	36	क्षेत्रीय यातायात
	(द) होशंगाबाद मार्ग (वर्तमान आबादी क्षेत्र से आगे)	45	क्षेत्रीय यातायात
	(इ) खण्डवा मार्ग (वर्तमान आबादी क्षेत्र से आगे)	36	क्षेत्रीय यातायात
	(फ) अन्य ग्रामीण क्षेत्रीय मार्ग (वर्तमान आबादी क्षेत्र से आगे)	24, 18	क्षेत्रीय यातायात

हरदा : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3-सा-2

क्रमांक	मार्ग का नाम	मार्गों की चौड़ाई (मीटर में)	
		वर्तमान	प्रस्तावित
1	2	3	4
1.	भारत पेट्रोल पंप से स्टेट बैंक	12	18
2.	रेल्वे स्टेशन से शासकीय अस्पताल (व्हाया बस स्टेण्ड)	9	18
3.	अवस्थी चौक से स्टेडियम	15	18
4.	नारायण टाकीज से अवस्थी चौक	12	18
5.	कचहरी से गल्ला बाजार	7	12
6.	चाणक्य चौराहे से प्रताप टाकीज	9	12
7.	शासकीय मिडिल स्कूल से शिवाजी चौक (शीतला माता मंदिर)	9	12
8.	टांक चौराहे से स्टेट बैंक	12	18
9.	टांक चौराहे से खेंडी पुरा	9	12
10.	प्रताप टाकीज से घासीराम मुंशी चौक	9	12
11.	खेड़ीपुरा नाके से इंदौर रोड	12	18
12.	घंटाघर से शिवाजी चौक	7	12
13.	होली चौक से बाम्बे रोड	7	12
14.	शीतला माता रोड से चक्की चौराहा	6	12
15.	बाम्बे रोड से घासीराम तिराहा	7	12
16.	टंकी रोड (गांधी कालोनी)	9	12

## हरदा : प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई

3-सा-3

क्रमांक	मार्ग विवरण	मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई
1	2	3
1.	बायपास-1	60.00
2.	बायपास-2	60.00
3.	मुख्य मार्ग	24.00
4.	खंड मार्ग-1 से 14	18.00

### 3.6 यातायात व्यवस्था में सुधार

#### 3.6.1 मार्ग संगमों का सुधार

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

1. राज रेसीडेन्सी होटल से लगा तिराहा
2. नारायण टाकीज तिराहा
3. घंटाघर चौराहा
4. हास्पिटल चौराहा
5. पुलिस स्टेशन से लगा चौराहा
6. हंडिया बस स्टेण्ड तिराहा

### 3.7 नगरीय अधोसंरचना

#### 3.7.1 जल प्रदाय

नगरपालिका हरदा द्वारा नगर में जल प्रदाय के प्रमुख स्रोत हंडिया जल प्रदाय संयंत्र जो नर्मदा नदी पर स्थापित है। यह नगर से लगभग 20 किलोमीटर दूरी पर प्रवाहित है। इस संयंत्र से लगभग 3.20 लाख गैलन पानी प्रतिदिन टैंकों में एकत्रित कर नलों द्वारा प्रदाय किया जाता है। इसके साथ ही अजनाल नदी पर विरजाखेंडी में भी एक जल संयंत्र स्थपित है। जिसके द्वारा भी नगर को लगभग 1.50 लाख गैलन जल प्रदाय किया जाता है। शेष जल की पूर्ति हेतु नगर में 17 ट्यूब वेल स्थापित किए गए हैं। अतः वर्तमान जलापूर्ति संतोषजनक है।

## हरदा : जल प्रदाय स्रोत

3-सा-4

क्रमांक	स्रोत	संख्या	जल प्रदाय क्षमता
1	2	3	4
1.	हंडिया जल प्रदाय संयंत्र (नर्मदा नदी)	1	3.20 लाख गैलन
2.	विरजाखेंडी जल संयंत्र (अजनाल नदी)	1	1.50 लाख गैलन
3.	ट्यूब वेल	17	1.50 लाख गैलन

### 3.7.2 जल-मल निकास

नगर में जल-मल निकास की कोई उचित व्यवस्था नहीं है । विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ-साथ भविष्य में विकसित किए जाने वाले क्षेत्रों हेतु समग्र रूप से संगठित जल-मल निकास व्यवस्था की योजना तैयार कर शीघ्र क्रियान्वयन किया जाना प्रस्तावित है । भौगोलिक परिस्थितियों को ध्यान में रखकर आक्सीकरण तालाब के स्थल का चयन, प्रस्तावित विकसित क्षेत्र के आगे, नगरपालिका, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग तथा स्थानीय प्रशासन के परामर्श से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जायेगा ।

### 3.7.3 बरसाती जल निकास

वर्षा के समय जिन क्षेत्रों से जल निकास नहीं हो पाता है तथा जो क्षेत्र अस्थाई रूप से जलमग्न हो जाते हैं उनके लिए उपयुक्त नाली तंत्र की स्थापना प्रस्तावित है ताकि उक्त रहवासी क्षेत्र इस समस्या से मुक्त हो सके ।

### 3.7.4 विद्युत प्रदाय

भावी जनसंख्या की विद्युत आपूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता में वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है ।

### 3.7.5 शमशान एवं कब्रिस्तान

वर्तमान शमशान एवं कब्रिस्तान तक तब उपयोग में रहेंगे जब तक कि परिस्थितियां उन्हें अन्यत्र स्थानांतरित करने हेतु बाध्य न करें । नए शमशान एवं कब्रिस्तान प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के बाहर स्वीकार्य होंगे । जिनका स्थल चयन स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय संस्था के परामर्श से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा ।

### 3.7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ऐसी कोई व्यवस्था नहीं है । अतः विकास योजना में ग्राम रिछारिया खुर्द में लगभग 5.00 हेक्टर भूमि ट्रेंचिंग ग्राउण्ड हेतु आरक्षित की गई है । यहां पर जल-मल शोध संयंत्र स्थापित कर खाद एवं उपचारित जल को कृषि उपयोग हेतु उपलब्ध कराया जा सकेगा ।



### **3.7.7 धोबीघाट**

लोक स्वास्थ्य एवं अन्य पर्यावरण विषयक समस्याओं को ध्यान में रखते हुए उचित स्थानों पर धोबीघाट विकसित किया जाना प्रस्तावित है । इस हेतु स्थल चयन, स्थानीय संस्था के परामर्श से किया जावेगा ।

### **3.7.8 अग्निशमन केन्द्र**

नगरपालिका परिसर में स्थित अग्निशमन केन्द्र को अधिक सशक्त एवं क्रियाशील बनाना प्रस्तावित है ताकि यह नगर की भावी आवश्यकताओं की पूर्ति कर सके ।

### **3.7.9 अन्य सेवाएं**

डाकघर, आरक्षी केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, जल वितरण केन्द्र, कम्यूनिटी हाल इत्यादि की क्षमता एवं संख्या में भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु वृद्धि करनी होगी । इस हेतु विकास योजना में निवेश इकाई स्तर एवं खंड स्तर पर भूमि प्रस्तावित की गई है ।

## विकास नियमन

### 4.1 प्रवृत्तशीलता

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

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

### 4.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 (1) एवं (2) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जायेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों के क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जायेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गए हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि एवं वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न

अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

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

10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2031 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजित एवं रूपांकन के द्वारा तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकृत होगी।

#### 4.3 परिभाषायें

- उपयोग परिक्षेत्र :-** मुख्य भू-उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।
- उपयोग परिसर :-** उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो।
- अभिन्यास :-** अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों।
- भूमि उपयोग मानचित्र :-** सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।
- परिक्षेत्रिक योजना :-** निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार, सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हों।
- नगरीय ग्राम :-** भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
- नगरीय विरासत :-** नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।

## एकल/संयुक्त परिवार हेतु

### भूखण्डीय विकास :-

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

अन्य परिभाषायें म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में वर्णित अनुरूप हैं।

### 4.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

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

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

#### हरदा : उपयोग परिक्षेत्र

4-सा-1

क्रमांक	उपयोग श्रेणियां	उपयोग परिक्षेत्र
1	2	3
1.	आवासीय	ग्राम आबादी को सम्मिलित करते हुए आवासीय परिक्षेत्र
2.	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक परिक्षेत्र
3.	औद्योगिक	औद्योगिक परिक्षेत्र
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र

5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा परिक्षेत्र
6.	आमोद-प्रमोद	आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र
7.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
8.	कृषि	कृषि परिक्षेत्र

#### 4.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इस नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें, जल प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगरपालिक उपनियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिये।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भू-तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 4-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जायेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, जल-मल निकास तथा विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा।
5. म.प्र. नगरपालिका कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन निर्वधन एवं शर्तें नियम 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि/भवन आरक्षित की जायेगी।
6. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के परिशिष्ट-ज (नियम 99) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।

**हरदा : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड**

क्र.	भूखण्ड का आकार मीटर में	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र :	सीमांत खुला क्षेत्र मीटर में				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0×8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
2.	4.0×12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
3.	5.0×15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
4.	7.0×15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
5.	9.0×15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.50
6.	11.0×18.0	198	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50
7.	12.0×18.0	216	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
8.	12.0×24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9.	15.0×24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
10.	15.0×27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
11.	18.0×30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
12.	20.0×30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
13.	25.0×30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

नोट :-

- उपरोक्त सारणी एकल परिवार, संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।

2. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है।
3. ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाई श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी में सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गई हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जायें।
5. भवन की अधिकतम ऊंचाई म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
6. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
7. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जायेगा।
8. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधनित होना चाहिये।
9. झुग्गियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

#### 4.5.1 बहुविधि बहुमंजली इकाई निर्माण

मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।



अन्य नियंत्रण :- म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 नियम 42(1) सारणी 4-सा-3 के अनुसार होंगे।

हरदा : ऊंचे भवनों के विकास मापदंड

4-सा-3

अनु क्रमांक	मीटर में भवन की ऊंचाई मीटर में मार्ग की चौड़ाई	न्यूनतम भू-खण्ड /भूमि (वर्गमीटर में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर.)	भूतल आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत	भवन की ऊंचाई मीटर में	सामने का खुला स्थान मीटर में	बगल का/पृष्ठ भाग का एम.ओ. एस. मीटर में
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	12.0 मीटर तथा अधिक	1000 वर्ग मीटर	18 मीटर	1 : 1.50	30	18 मीटर	7.5	6.0
2.	18 मीटर तथा अधिक	1500 मीटर	21 मीटर	1 : 1.75	30	24 मीटर तक	9.0	6.0
3.	24 मीटर तथा अधिक	2000 वर्ग मीटर	30 मीटर	1 : 2.0	30	30 मीटर तक	12.00 मीटर	7.5 मीटर

**टिप्पणी** : जहां उपयोग किए जाने वाला परिसर व्यावसायिक है तो उपरोक्त कालम (6) में वर्णित भू-तल आच्छादित क्षेत्र, 40 प्रतिशत पढ़ा जाएगा।

(2) नियम 2 (38) में यथा परिभाषित ऊंचे भवनों के लिए योजना मानदण्ड सारणी क्रमांक 5 में दिए गए अनुसार होंगे।

हरदा : 30 मीटर से ऊंचे भवनों के मापदंड

4-सा-4

अनु क्रमांक	मार्ग की चौड़ाई	न्यूनतम भू-खण्ड / भूमि (वर्गमीटर में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर.)	भूतल आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत	भवन की ऊंचाई मीटर में	एम.ओ. एम. अग्रभाग (मीटर में)	बगल का / पृष्ठ भाग का एम.ओ. एस. मीटर में
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	30 मीटर तथा अधिक	2500	30 मीटर	1 : 2.25	30	45 मीटर तक	15.00 मीटर	7.5 मीटर
2.	36 मीटर तथा अधिक	3000	40 मीटर	1 : 2.50	30	60 मीटर तक	18.00 मीटर	9.0 मीटर
3.	45 मीटर तथा अधिक	3500	45 मीटर	1 : 2.75		75 मीटर तक	21.00 मीटर	9 मीटर
4.	60 मीटर तथा अधिक	4000	50 मीटर	1 : 3.0	30	90 मीटर तक	24.00 मीटर	10 मीटर
5.	75 मीटर तथा अधिक	4500	60 मीटर	1: 3.0	30	90 मीटर से अधिक	30.0 मीटर	12 मीटर

- (3) उन भवनों के लिए जिनकी ऊंचाई 12.5 मीटर है, समस्त आवश्यक मानचित्र एवं विवरण प्राधिकारी को नेशनल बिल्डिंग कोड भाग 4 में दी गई अनुशंसाओं के अनुरूप अग्निशमन संबंधी व्यवस्था का समावेश करते हुए प्रस्तुत किए जाएंगे। अधिभोग अनुज्ञापत्र तभी जारी किया जायेगा जब यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था कर दी गई है।
- (4) सभी ऊंचे भवनों के लिए स्थल अनापत्ति समिति से नियम 12 के उपनियम (2) के अधीन स्थल अनापत्ति आवश्यक होगी। समिति द्वारा स्थल अनापत्ति के पश्चात् नगर तथा ग्राम निवेश से निवेश (प्लानिंग) अनुज्ञा तथा प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा आवश्यक होगी।

- (5) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा और उसका अभिन्यास, सरकार द्वारा अनुमोदित किए गए अनुसार शहर के अग्निशमन प्राधिकारी के परामर्श से प्रस्तावित किया जाएगा और उसकी सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो उक्त खुली बाधाओं से मुक्त रखी जाएगी और वह मोटर के आने जाने योग्य होगी।
- (6) दमकल (फायर इंजिन) तक सुगम पहुंच अनुज्ञात करने के लिए भू-खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम न हो। प्रवेश द्वार के फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशमन सेवा यानों के संचालन के लिए भू-खण्ड में बाहरी पहुंच मार्ग निर्बाध हो। यदि मुख्य प्रवेश द्वारा अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी।

#### 4.6 फार्म हाउस

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र के कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि भूमि विकास नियम 2012 अंतर्गत अनुज्ञेय होगी।

#### 4.7 आवासीय अभिन्यास विकास के नियमन

4.7.1 ले-आउट में खुले क्षेत्र, ऐमिनिटी एवं वाणिज्यिक नियमन निम्नानुसार होंगे :-

**हरदा : ले-आउट में खुले क्षेत्र, ऐमिनिटी एवं वाणिज्यिक नियमन**

भूखण्डीय ले-आउट का न्यूनतम भूमि आकार 0.4 हेक्टेयर होगा। शेष नियमन म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुरूप होंगे।

#### 4.8 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे :-

फुटकर दुकानें	—	वाणिज्यिक कार्यालय
सेवा केन्द्र	—	सुविधायें
सांस्कृतिक परिसर	—	होटल (उपाहार गृह)
भू-दृश्यीकरण घटक	—	थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हों)

कुछ परिस्थिति में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बिकने, कार्यविधी अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है। सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतः अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय, सांस्कृतिक परिसर तथा आवासीय उपयोग को भू-दृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकनकार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा। नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्रों से जोड़कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिये।

नगर निवेश इकाई केन्द्र के चारों ओर आवासीय क्षेत्रों का पादचारी, पहुंच या उपमार्गों द्वारा निर्धारित होना चाहिये।

हरदा : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड

4-सा-5

क्र	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र (भू-खण्डीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	मध्य क्षेत्र	80%	50%	2.00
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र	80%	50%	2.00
3.	खण्डस्तरीय केन्द्र	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्ताव अनुसार	80%	50%	1.50
4.	स्थानीय केन्द्र	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्ताव अनुसार	80%	50%	1.25
5.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्ताव अनुसार	80%	50%	1.00
6.	गोदाम एवं भंडार	—	70%	50%	1.50
7.	थोक बाजार	—	70%	50%	1.50

टीप :-

1. फर्शी क्षेत्रानुपात-18 मीटर से अधिक चौड़े वाणिज्यिक मार्ग पर 2.00 तथा 18 मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्ग पर 1.75 स्वीकार्य होगा।
2. उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्र में तलघर म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप होंगे।
3. उपरोक्त इकाईयों के अभिन्यास में 50 प्रतिशत भू-खण्ड एवं 50 प्रतिशत पार्किंग, खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान किया जावेगा तथा जो भू-खण्ड बनेंगे उनके लिये उपरोक्त नियमन लागू होंगे।

4. आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात उस क्षेत्र के आवासीय विकास के लिये निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात अनुरूप रहेगा। अन्य मापदंड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार रहेंगे।
5. संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी।
6. किसी भूखंड के स्वामी द्वारा अपने भूखंडों में मार्ग, फुटपाथ, वाहन विराम इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखंड पर निर्माण किए जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि पर निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात का दुगुना, फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकार्य होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

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

4-सा-6

क्रमांक	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 (8%+2%)
4.	मार्गों की चौड़ाई :- <ul style="list-style-type: none"> <li>- बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई</li> <li>- दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई</li> <li>- दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई</li> </ul>	12 मीटर  18 मीटर  3 मीटर

5.	दुकानों के आकार – – नीलामी चबूतरा – खंड लंबाई	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10×30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

#### 4.8.1 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

निवेश क्षेत्र के भीतर राष्ट्रीय राजमार्ग को छोड़कर अन्य मार्गों पर पेट्रोल पंप की स्थापना के स्थल हेतु मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

हरदा : ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

4-सा-7

क्रमांक	जनसंख्या	निवेश क्षेत्र के भूखण्ड का न्यूनतम आकार		भूखण्ड का अग्र भाग	भूखण्ड के अग्र भाग के सम्मुख सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	सड़क संयोजन (जंक्शन) से न्यूनतम दूरी	अनुमोदित विकास योजना के भूमि उपयोग में अनुज्ञेयता
		केवल ईंधन भराव केन्द्र	सेवाओं तथा सुविधाओं सहित ईंधन भराव स्टेशन				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	1 लाख तक	20×20	35×35	20 / 35	18	100	आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक यातायात, आमोद-प्रमोद तथा कृषि।

नोट :- समस्त आंकड़े मीटर में।

## टीप:-

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

## 4.9 वाणिज्यिक :

**टिप्पणी :-**वाणिज्यिक गतिविधियां जो कि सिनेमा से अनुषांगिक है, हेतु एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत क्षेत्र अनुज्ञेय होगा।



(तीन) विवाह पार्क (मेरिज गार्डन)

विवाह पार्क के लिए विकास मानक निम्नानुसार होंगे।

हरदा : विवाह पार्क (मेरिज गार्डन) के नियमन

4-सा-8

अनुक्रमांक	घटक (कंपोनेन्ट्स)	2 से 5 लाख तक की जनसंख्या वाले निवेश क्षेत्र
1	2	3
1.	न्यूनतम भूखण्ड/भूमि क्षेत्र	4000 वर्गमीटर
2.	सामने की ओर सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर
3.	न्यूनतम अग्रभाग	25 मीटर
4.	अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात	0.10
5.	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	10 प्रतिशत
6.	सामने न्यूनतम पार्किंग क्षेत्रफल	भूखण्ड/भूमि क्षेत्र का 30 प्रतिशत
7.	न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) सामने आजू-बाजू तथा पीछे	पार्किंग जगह के पश्चात 6.0 मीटर 4.5 मीटर
8.	भू उपयोग में अनुज्ञेयता	आवासीय/वाणिज्यिक/कृषि/

शापिंग माल की स्थापना

(1) शापिंग माल तथा खुले माल की स्थापना के लिए मापदण्ड निम्नलिखित होंगे :-

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

हरदा : शॉपिंग माल के प्रावधान

4-सा-9

स.क्र.	विकास माप खण्ड		शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
(1)	(2)		(3)	(4)
1.	तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) जबकि भूखण्ड लगा हुआ हो	सड़क की चौड़ाई 18 मीटर	1.50	1.50
		सड़क की चौड़ाई 24 मीटर	1.75	1.75
		सड़क की चौड़ाई 30 मीटर और अधिक	2.00	2.00
2.	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	3 से 5 लाख जनसंख्या वाले शहरों के लिए	2000 वर्ग मीटर	7500 वर्ग मीटर
3.	अधिकतम भूतल आच्छादन		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
4.	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (एमओएस)	सामने	9.0 मीटर	12.00 मीटर
		पीछे	6.0 मीटर	7.5 मीटर
		बाजू में	6.0 मीटर	7.5 मीटर
5.	अधिकतम ऊँचाई		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार
6.	न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र	3 से 5 लाख की जनसंख्या तक	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस
7.	अधिकतम ऊँचाई	3 लाख जनसंख्या तक	18 मीटर	18 मीटर
		3 से 5 लाख की जनसंख्या तक	24 मीटर	24 मीटर

स.क्र.	विकास माप खण्ड	शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
(1)	(2)	(3)	(4)
	5 लाख से अधिक जनसंख्या तक	30 मीटर	30 मीटर
8.	भूखण्ड के सामने न्यूनतम सड़क की चौड़ाई	18 मीटर	18 मीटर

**(2) पार्किंग क्षेत्र की गणना :-**

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

(एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 35 वर्गमीटर प्रति कार

(दो) कवर्ड पार्किंग (पोडियम/स्टिल्ट) का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 30 वर्गमीटर प्रति कार

(तीन) खुला स्पेस का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर प्रति कार

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

**4.10 सामुदायिक खुले स्थान तथा सुविधाएं :-**

**(1) खुले सामुदायिक स्थान निम्नानुसार होंगे :-**

(क) **वाणिज्यिक क्षेत्र :-** वाणिज्यिक प्रक्षेत्रों में स्थित और 0.2 हैक्टर या अधिक भूमि के किसी अभिन्यास या उप विभाजन में सामुदायिक स्थल मनोरंजन प्रयोजनों के लिए रक्षित रखे जाएंगे। ऐसे स्थान जहां तक संभव हो सके एक ही स्थान पर उपलब्ध कराए जाएंगे अथवा समुदाय के उपयोग के लिए समूहों या पाकेटों में नियोजित किए जा सकेंगे।

(ख) **आवासीय परिक्षेत्रों में सामुदायिक खुले स्थान :-** भूखण्ड के रूप विकास के किसी आवासिक अभिन्यास में या भूमि के उप विभाजन में, समूह गृह निर्माण या प्रकोष्ठ गृह निर्माण में, सामुदायिक खुले स्थान, मनोरंजन प्रयोजन के लिए आरक्षित रखे जाएंगे। जहां तक संभव हो इन सामुदायिक खुले स्थानों

की सामुदायिक उपयोग के लिए एक ही स्थान पर व्यवस्था की जाएगी या समूह में योजना बनाई जा सकेगी :

परंतु यह कि अपेक्षित न्यूनतम खुला स्थान राज्य सरकार द्वारा राजपत्र में अधिसूचित किया जा सकेगा और वह नीचे उपनियम (2) में यथा उल्लेखित से कम नहीं होगा।

- (2) **न्यूनतम खुला क्षेत्र :-** न्यूनतम सामुदायिक खुला स्थान निम्नानुसार होगा –
- (एक) अभिन्यास क्षेत्र का 10 प्रतिशत, या
- (दो) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूहों की दशा में जैसा कि परिशिष्ट-अ में विहित है।
- (3) **मनोरंजन के स्थल का न्यूनतम औसत परिमाण –** ऐसे क्षेत्र की लंबाई सामान्यतया औसत चौड़ाई के ढाई गुने से अधिक नहीं होगी। तथापि स्थलाकृति के आधार पर सामान्यतया विभिन्न आकारों के खुले स्थानों के लिए अनुज्ञा प्राधिकारी द्वारा दी जा सकती है, जहां तक कि दिए गए खुले स्थान, खुले स्थानों से लगे हुए निकटवर्ती सामुदायिक स्थानों की आवश्यकताओं की पूर्ति करते हों।
- (4) **पवेलियन जिमनेशिया –** ऐसे मनारेजन स्थानों में 25 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र वाली, एक मंजिली संरचना, जिसका पवेलियन अथवा जिमनेशिया के रूप में उपयोग किया जा सकता हो, अनुज्ञात की जा सकेगी। जहां एक स्थान पर, खुले स्थान का क्षेत्र 2000 वर्ग मीटर से अधिक है, वहां ऐसे पवेलियन जिमनेशिया के निर्मित क्षेत्र का 75 वर्ग मीटर तक विस्तार किया जा सकेगा।

#### 4.11 रहवास से संबंधित गतिविधियों हेतु नियमन

##### 4.11.1 (अ) होस्टल, वर्किंग वूमन होस्टल, रेस्ट/गेस्ट हाउस, लाजिंग/बोर्डिंग

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	1000 वर्गमीटर
अधिकतम एफ.ए.आर.	1: 1.0
अधिकतम भूतल आच्छादन (कव्हेरेज)	33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर
<b>सीमांत खुला क्षेत्र –</b>	
(अ) सम्मुख	10.0 मीटर

(ब) अन्य तीन ओर	4.50 मीटर
अन्य नियंत्रण –	
भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12.0 मीटर
पार्किंग	म.प्र. भूमि विकास 2012 के प्रावधान अनुसार।

**(स) बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मण्डपम/कम्युनिटी हाल**

बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मण्डपम/कम्युनिटी हाल आवासीय एवं वाणिज्यिक भूमि उपयोग में स्वीकार्य होंगे। विकास के नियमन निम्नानुसार होंगे :-

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	1000 वर्गमीटर
अधिकतम एफ.ए.आर.	1 : 0.5
अधिकतम भूतल आच्छादन (कव्हरेज)	15 प्रतिशत
न्यूनतम भूखण्ड का अग्रभाग	25.0 मीटर
<b>सीमांत खुला क्षेत्र –</b>	
सम्मुख	10.0 मीटर
अन्य तीन ओर	4.50 मीटर

**अन्य नियंत्रण :-**

- (1) भूखण्ड के सम्मुख न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई 12.0 मीटर।
- (2) भूखण्ड के सम्मुख खुले क्षेत्र का 40 प्रतिशत भाग सार्वजनिक पार्किंग हेतु आरक्षित रहेगा, इसके पश्चात् सम्मुख खुला क्षेत्र 4.50 मीटर तथा अन्य तीनों ओर का खुला क्षेत्र 6.0 मीटर रखना होगा।
- (3) इस गतिविधि से जनित होने वाली पार्किंग की पूर्ण व्यवस्था परिसर के अंदर ही सुनिश्चित की जायेगी।

**टीप –** शासकीय भूमि अथवा मार्ग पर एवं परिसर के बाहर पार्किंग गतिविधि स्वीकार्य नहीं होगी।

**(द) छविगृहों के लिए मापदण्ड**

म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम के प्रावधान लागू होंगे।

### (इ) मल्टीप्लेक्स –

मल्टीप्लेक्स हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 95 के प्रावधान लागू होंगे।

#### 4.12 उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदण्ड

1.	भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	33 प्रतिशत
2.	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00
3.	अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर

- फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा।
- यह परिसर किसी भी अन्य भू-उपयोग में लिए जाने की दशा में नियम केवल उपाहार गृह हेतु ही लागू होंगे।

#### 4.13 अल्पाहार गृह (रेस्टोरेन्ट) हेतु मापदंड

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

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

#### 4.14 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथ टेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिए निम्न सारणी में दिए गए मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान निर्धारित किए गए हैं।

हरदा : अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

4-सा-10

क्रमांक	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटपाथ व्यापार – वृत्त खण्ड केन्द्र – उपवृत्त खण्ड केन्द्र – सुलभ शॉपिंग	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 कॉम्प्लेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	विद्यालय – प्राथमिक – माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक	3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
6.	उद्यान – नगर उद्यान – पासवर्ती उद्यान	8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
7.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
8.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
9.	रेल्वे स्टेशन/बस स्थानक	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

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

#### 4.15 यातायात नगर के मानक

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

हरदा : यातायात नगर/मैकेनिक नगर हेतु मापदण्ड

4-सा-11

क्रं.	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर
1	2	3	4
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-45
2.	स्पेयर पार्ट की दुकानें	10-15	9-72
3.	मैकेनिक एवं इलेक्ट्रिक वर्कशाप	15-25	7.5-135
4.	टायर ट्यूब सुधार एवं 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 दुकानें आदि	1	10-15

टीप – अत्यधिक व्यस्त समय में सकल क्षेत्र 1.1-1.5 हेक्टर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होती है।

सुविधाएं –

निम्न मानकों के अनुरूप हों –

#### 4.16 औद्योगिक विकास मानक

- (1) सुविधाजनक खुली जगह का औद्योगिक उपयोग – प्रत्येक औद्योगिक परिक्षेत्र में कुल क्षेत्र का 5 प्रतिशत, खुले स्थान के रूप में आरक्षित किया जाएगा। ऐसे खुले स्थान का पार्किंग, बैंकिंग, केन्टीन, कल्याण केन्द्र और ऐसे अन्य सामान्य प्रयोजनों



के लिए, जिन्हें कि प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाए, उपयोग किया जा सकेगा।

- (2) औद्योगिक भूखंड में खुला स्थान 1000 वर्ग मीटर या अधिक के औद्योगिक भूखण्डों में कुल क्षेत्र का 10 प्रतिशत सुविधाजनक खुली जगह के रूप में उपलब्ध कराया जाएगा। ऐसी सुविधाजनक खुली जगह तक पहुंच मार्ग हो और इस प्रकार इसे स्थित होना चाहिए जिससे कि उद्योग में काम करने वाले व्यक्तियों द्वारा सहज रूप से उसका उपयोग किया जा सके।
- (3) औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

**हरदा : औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड**

4-सा-12

क्र.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)
			आगे	अगल/बगल	पीछे	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	0.045 हैक्टर तक	60	3.20	2.10 / 2.10	2.10	1.25
2	0.045 हैक्टर से अधिक और 0.10 हैक्टर तक	60	4.50	3.00 / 3.00	3.00	1.25
3	0.10 हैक्टर से अधिक और 0.20 हैक्टर तक	60	7.50	3.75 / 3.75	4.50	1.00
4.	0.20 हैक्टर से अधिक और 0.50 हैक्टर तक	60	9.00	4.50 / 4.50	4.50	1.00
5.	0.50 हैक्टर से अधिक और 0.75 हैक्टर तक	60	12.0	6.00 / 6.00	6.00	1.00
6.	0.75 हैक्टर से अधिक और 1.00 हैक्टर तक	60	15	7.50 / 7.50	7.50	1.00

क्र.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)
			आगे	अगल/बगल	पीछे	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
7.	1.00 हैक्टर से अधिक और 1.25 हैक्टर तक	60	18	9.00 / 9.00	9.00	1.00
8.	1.25 हैक्टर से अधिक और 2.00 हैक्टर तक	60	21	10.50 / 10.50	10.50	1.00
9.	2.00 हैक्टर से अधिक	60	24	12.00 / 12.00	12.00	1.00
<b>फ्लैटेड- उद्योगों के लिए</b>						
10.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1500 वर्ग मीटर (0.15 हैक्टर)	50	12	7.50 / 7.50	7.50	1.5

**टिप्पणी :-**

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

#### 4.17 सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मानक

हरदा : सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताएं

4-सा-13

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	शैक्षणिक सुविधाएं	नर्सरी शाला (3 से 5 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	0.1 हैक्टर
		प्राथमिक शाला (5 से 11 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक घनत्व के लिए 0.6 हैक्टर
				प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 0.5 हैक्टर
		हाई स्कूल (11 से 16 वर्ष तक का आयु समूह)	16,000 जनसंख्या के लिए एक	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 2.0 हैक्टर प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 1.8 हैक्टर
		उपाधि महाविद्यालय	80,000 की जनसंख्या के लिए 1	4 से 6 हैक्टर
2	स्वास्थ्य सुविधाएं	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रत्येक 16,000 की जनसंख्या के लिए	1.0 हैक्टर आवासीय कर्मचारी आवास गृहों सहित

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
			एक	
		सामान्य चिकित्सालय	प्रत्येक 80,000 की जनसंख्या के लिए एक	4.0 हैक्टर सहायक सामग्री तथा कर्मचारी आवासीय गृहों सहित 200 बिस्तरों के लिए
3.	वाणिज्यिक सुविधाएं जिनमें दुकानों की सुविधा सम्मिलित है	सुविधाजनक शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 100 की जनसंख्या के लिए 1	0.05 से 0.1 हैक्टर
		स्थानीय शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 16000 की जनसंख्या के लिए 1	0.4 हैक्टर
		क्षेत्रीय शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 80000 की जनसंख्या के लिए 1	2.5 हैक्टर
4.	संचार सुविधायें तथा अत्यावश्यक सेवाएं	उप डाकघर	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	100 वर्ग मीटर
		डाक और तार कार्यालय सह डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनों का टेलीफोन एक्सचेंज सम्मिलित है	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	1.00 हैक्टर

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		विद्युत उप केन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रों में एक	12 मीटर गुणा 12 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 50,000 जनसंख्या पर एक	0.8 हैक्टर
		पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 20,000 जनसंख्या पर एक	0.4 हैक्टर
		अग्निशमन केन्द्र, कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 5 किलोमीटर रेडियल दूरी पर 1	0.8 हैक्टर
5.	सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएं	धार्मिक भवन	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.8 हैक्टर सड़कों के प्रतिच्छेदन पर न हो तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो
		कम्यूनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हैक्टर

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		सिनेमा घर	प्रति 25,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हैक्टर क्षेत्रीय शॉपिंग केन्द्र, कारोबार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र हो आवासीय क्षेत्र में न हो, अथवा प्रति स्थान तीन वर्ग मीटर की दर से जो भी अधिक हो, वाहन स्थान सहित
6.	औद्योगिक क्षेत्रों के लिए सुविधाएं	श्रमिक कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हैक्टर पर 1	0.2 हैक्टर
		सुविधाजनक दुकानें	10 वर्ग मीटर प्रत्येक की 5 दुकानें	0.2 हैक्टर
		स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हैक्टर पर 1	0.6 हैक्टर
		डाकघर	—	0.04 हैक्टर
		टेलीफोन एक्सचेंज	—	0.06 हैक्टर
		बैंक	—	200 वर्ग मीटर
		पेट्रोल पम्प सह सर्विस स्टेशन	—	30 मीटर गुणा 35 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	—	0.4 हैक्टर

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

**टिप्पणी :-**

- (1) उपरोक्त कॉलम (5) में वर्णित विभिन्न सुख सुविधाओं के लिए अपेक्षित न्यूनतम भूमि केवल निदर्शित है। भूखण्ड का आकार, प्रशासकीय विभाग या किसी नियामक प्राधिकारी या भूखण्ड का न्यूनतम आकार विहित करने के लिए सक्षम अधिकारी द्वारा विहित किए गए अनुसार होगा। सारणी तदनुसार परिवर्तित हो जाएगी।
- (2) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह गृह निर्माण के लिए अत्यावश्यक सुख सुविधाओं की आवश्यकताएं परिशिष्ट-अ में दिए गए अनुसार होंगी।
- (3) सारणी 6 उपविभाजन या अभिन्यास रेखांक की विभिन्न आवश्यकताओं का पता लगाने का मार्गदर्शी आधार होगी। विकास रेखांक में प्रस्तावित घनत्व किसी क्षेत्र की वास्तविक जनसंख्या को अवधारित करेगा। ऐसे क्षेत्रों में जिनमें कोई विकास रेखांक या परिक्षेत्रिक रेखांक तैयार नहीं किया गया हो, ऐसे क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व तरीका संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अवधारित किया जाएगा।
- (4) उस भूमि के लिए जिसमें कि कोई आवेदक हितबद्ध हो सकता हो विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक के प्रस्ताव प्राप्त करने के लिए प्राधिकारी को परिशिष्ट-छ में दिए अनुसार विहित प्रारूप में कोई आवेदन किया जा सकता है। प्राधिकारी, ऐसे आवेदन की प्राप्ति के तीस दिनों के भीतर आवेदक को ऐसी जानकारी प्रदान करेगा जैसी कि उसके लिए यथास्थिति विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक अथवा किसी प्रस्तावित भू उपयोग अथवा घनत्व पद्धति के अनुसार उपविभाजन अथवा अभिन्यास रेखांक तैयार करने के लिए आवश्यक हो।

#### **4.18 खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड**

खुले क्षेत्रों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

हरदा : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड

4-सा-14

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम भूमि प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकतम त्रिज्या (कि. मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलॉट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	130	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्त खण्ड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 2 लाख	—
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 2 लाख	—
क्षेत्रीय उद्यान	0.02	20.00	300	1 से 3 लाख	5.00
अन्य*	0.10	20.00	300	2.5 लाख	5.00

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

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

#### 4.19 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

##### छात्रावास

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



### अन्य नियंत्रण

सामने सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)		12 मीटर
<b>अतिथि गृह, बोर्डिंग गृह, लाजिंग गृह</b>		
भूखण्ड आकार	500 वर्गमीटर	न्यूनतम
भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत	अधिकतम
ऊँचाई	12 मीटर	अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00	अधिकतम

### अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)		12.0 मीटर
<b>धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह</b>		
न्यूनतम भूखंड आकार		800 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादन		33.33
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात		1:1.0
अधिकतम ऊँचाई		12.0 मीटर

### अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)		18.0 मीटर
--	--	-----------

### 4.20 यातायात एवं परिवहन

#### (अ) मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई –

आवासीय क्षेत्रों में कलडीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7.50 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।

हरदा : निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

4-सा-15

मार्ग वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभ्युक्ति
1	2	3
लूप मार्ग	9 मीटर	अधिकतम लंबाई 500 मीटर
कल्डी सेक	7.5	अधिकतम लंबाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
गली सामान्य आवासीय क्षेत्र में	7.5 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र	4.5 से 6.0 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लंबाई 5 मीटर से 20 मीटर
सइकल पथ	2 से 5 मीटर	
पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5 मीटर	

1/2 dkj , oa cl ka ds l Me ka i j i kfdk grq ekud

cl LFkkud dk vkdkj

मार्ग संगम से निम्नतम दूरी 75 मीटर

प्रत्येक बस स्थानक स्थल की लंबाई 15 मीटर

टेपर वांछनीय 1 : 8

न्यूनतम 1 : 6

foJke LFky dh xgjkbl

एक बस स्थानक 4.5 मीटर

दोहरा बस स्थानक 7.0 मीटर

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

चौड़ाई	03 मीटर
लंबाई	30 मीटर
अंतिम टेपर	15 मीटर

### I Mdk ds fdukjs dkj i kfdk

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 ट्रकों के लिए 3.75 मीटर से 7.5 का स्थल सामान्य आकार के रूप में रखा जा सकता है।

हरदा : सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार

4-सा-16

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

(स) परिसरों में वाहन विराम के मापदण्ड

विभिन्न परिसरों में वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्नानुसार नियंत्रित होंगे:—

हरदा : वाहन विराम मापदण्ड

4-सा-17

क्रमांक	उपयोग / उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
1.	आवासीय समूह आवासीय, भूखंडीय विकास (250 वर्गमीटर से बड़े) एवं मिश्रित उपयोग	0.50 – 1.50
2.	वाणिज्यिक (अ) थोक व्यापार एवं परिवहन परिसर (लोडिंग एवं अन लोडिंग हेतु वाहन विराम की आवश्यकता सहित) (ब) नगर केन्द्र, उप नगर केन्द्र, होटल, सिनेमा एवं अन्य (स) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकानें, सुविधाजनक दुकानें, अल्पाहार गृह	1.50 – 2.50 1.00 – 2.00 0.50 – 1.50
3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधायें (अ) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय को छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थायें, शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय (ब) विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	0.50 – 1.50 0.25 – 0.75
4.	औद्योगिक छोटे एवं सेवा उद्योग, फ्लेटेड ग्रुप फेक्ट्री, वृहद उद्योग	0.50 – 1.00

हरदा : बायपास मार्ग पर स्वीकृत गतिविधियों हेतु मानक

4-सा-18

1.	अधिकतम एफ.ए.आर.	1:0.75
2.	अधिकतम भूतल कव्हेरेज	25 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर
4.	सीमांत खुला क्षेत्र सम्मुख अन्य तीनों ओर	12 मीटर 6.0 मीटर

टीप :-

- (1) मल्टी प्लेक्स हेतु अधिकतम एफ.ए.आर. 1:0.30 तथा सूचना प्रौद्योगिकी एवं साफ्टवेयर इकाईयों हेतु अधिकतम एफ.ए.आर 1:1.5 स्वीकार्य होगा।
- (2) 5000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड पर एफ.ए.आर. एवं भूतल कव्हेरेज की गणना कुल भूमि क्षेत्रफल के 70 प्रतिशत के भाग पर ही की जायेगी।

बायपास मार्ग के दोनों ओर 200-200 मीटर तक स्वीकार्य गतिविधियाँ

1. ईंधन भराव केन्द्र / सर्विस स्टेशन
2. मोटल
3. रिसोर्ट
4. होटल / टूरिस्ट लॉज / रेस्ट हाऊस
5. बस स्टैण्ड / पिकअप स्टेशन / टेक्सी स्टैण्ड
6. ढाबा / रेस्टोरेन्ट
7. पुलिस स्टेशन / पुलिस चौकी
8. नाका / धर्मकांटा / वेबिंग ब्रिज
9. भवन सामग्री स्थल

10. कोयला भण्डारण
11. दूर संचार केन्द्र / एस.टी.डी.-पी.सी.ओ / साइबर कैफे
12. मल्टी प्लेक्स / सिनेमा
13. स्वास्थ्य केन्द्र / क्लीनिक
14. यात्रियों के लिये अधोसंरचना सुविधा / एम्यूजमेंट पार्क
15. शासकीय अर्द्ध शासकीय कार्यालय
16. भौतिक अधोसंरचना सुविधा जैसे-जल मल निकास, जल प्रदाय विद्युत व्यवस्था, मार्ग इत्यादि।
17. बैंक / ए.टी.एम. / पोस्ट ऑफिस,
18. वाणिज्यिक मॉल
19. ट्रक टर्मिनल / कंटेनर डिपो
20. प्रेस कॉम्प्लेक्स
21. धर्मशाला
22. पार्किंग
23. अग्निशमन केन्द्र
24. सूचना एवं प्रौद्योगिकी साफ्टवेयर इकाईयां

#### 4.21 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :-

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्नानुसार प्रावधानित है:-

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम-से-कम क्षेत्र मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 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 स्रोतों के केचमेट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य

ऐसी गतिविधियों जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिये।

- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष मनोरंजन, 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 क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रीडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाए, जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों आच्छादित क्षेत्र में या एफ.ए.आर. में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गई हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख-रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी अधिपत्य में हो, तो भी
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन।

#### 4.22 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 सूचिबद्ध विरासत भवन निम्नानुसार नियमनों द्वारा प्रतिबंधित होंगे।

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा।

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

#### 4.23 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

##### आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियां

- (अ) मिश्रित योजना से तात्पर्य अनिवार्य रूप से आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय भूखण्ड या आवासीय भवन में होगी।
- (ब) परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने नगर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिए :-
1. प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातायात अध्ययन किया जावे ताकि यह ज्ञात हो सके कि क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के 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।
- (स) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में यातायात से मुक्त पदयात्री मार्ग क्षेत्र एवं एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था पर विचार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित



उपयोग की ग्राह्यता के परिपेक्ष्य में स्वीकृत दी जाती है, तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियमित होगी :-

1. स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्ग मीटर जो भी कम हो, तक ही सीमित होगी।
2. निम्न गतिविधियां वर्जित होंगी :-
  - (क) फुटकर दुकाने -  
भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी उत्पाद, संगमरमर, लोहा और स्टील और रेत, जलाऊ और कोयला)
  - (ख) मरम्मत की दुकाने -  
ऑटो मोबाईल्स, मरम्मत एवं कार्यशाला
  - (ग) सेवा दुकाने
  - (घ) उपचार गृह
  - (ङ) गोदाम, भण्डार गृह
  - (च) निर्माण इकाईयां (गृह उद्योग को छोड़कर)
  - (छ) कबाड़खाना

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

अ- मानक के अनुरूप वाहन विराम स्थल

ब- सेवा सुविधाएं

स- भू-दृश्यीकरण

द- निर्धारित मार्ग राइट ऑफ वे

उपयोग गतिविधि में परिवर्तित हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगा:-

1. पार्किंग, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावित लागत

2. आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि/उपयोग क्षेत्रों का अन्तर मूल्य।

#### उद्देशित मिश्रित भू-उपयोग

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

#### 4.24 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

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

#### सिंगरौली : उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

4-सा-19

अनु. क्र०	उपयोग श्रेणियां	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
1.	आवासीय	आवासीय भूखण्डीय विकास, एपार्टमेंट हाउसिंग/ फ्लेटस्, अतिथि गृह/ रेस्टहाउस, रात्रि विश्राम गृह, धर्मशाला, मेरिज हाल/बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मंडपम, कम्प्यूनिटी हाल, मेरिज गार्डन, बाल गृह/कामकाजी महिला छात्रावास, होस्टल/लॉजिंग एवं बोर्डिंग, वृद्धाश्रम, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, साप्ताहिक हाट बाजार, क्लिनिक/डिस्पेंसरी, प्रसूती गृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, नर्सिंग होम, पालतू पशु क्लिनिक/औषधालय, खेल का मैदान/नेवरहूड पार्क, झूलाघर/डे-केयर सेंटर, क्लिनिकल प्रयोगशाला, खुला रंग मंच, सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र, अनाथालय, योग केन्द्र, ध्यान अध्यात्मिक केन्द्र, सिनेमा हाल, होटल, ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र, सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग, सामान्य चिकित्सालय, विशिष्ट चिकित्सालय, शैक्षणिक महाविद्यालय, चिकित्सा/इंजीनियरिंग महाविद्यालय, अन्य व्यवसायिक महाविद्यालय, पॉलोटैक्नीक, माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय/नर्सरी, प्ले स्कूल, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र, शारीरिक प्रशिक्षण केन्द्र, नर्सिंग एवं पैरामेडिकल संस्थान, विकलांग बच्चों के लिए विद्यालय, (अ-मानसिक विकलांगता ब-शारीरिक विकलांगता), समन्वित आवासीय विद्यालय, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान/प्रबंधन संस्थान, अनुसंधान एवं विकास

		केन्द्र, संगीत/नृत्य/नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, स्थानीय संस्थाएँ/अर्द्धशासकीय/शासकीय कार्यालय, दूर-संचार केन्द्र, ट्रांसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, रेडियो एवं टेलीविजन स्टेशन, वेदशाला एवं मौसम कार्यालय, अग्निशमन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, दूर-संचार टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, कन्वेंशन सेंटर, बस स्टॉप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र, गृह, मनोरजन क्लब, आंतरिक एवं बाह्य स्टेडियम, स्पोर्ट्स काम्पलेक्स, आरचर्ड/नर्सरी, लाइब्रेरी, म्यूजियम, स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम., रेस्टोरेंट, तरणताल, होटल मैनेजमेंट संस्थान, कम्प्यूटर सेंटर, स्टर्नेट केफे, सुपर बाजार, व्यायाम शाला, ब्यूटी पार्लर।
2.	वाणिज्यिक	एपार्टमेंट हाउसिंग/फ्लेट्स, गेस्ट हाउस/रेस्टहाउस, रात्रि विश्राम गृह/ धर्मशाला, मेरिज हाल/बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मंडपम/ कम्प्यूनिटी हाल/मेरिज गार्डन, बालगृह, कामकाजी महिला छात्रावास, होस्टल, लॉजिंग एवं बोर्डिंग, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, साप्ताहिक हाट बाजार, क्लीनिक/डिस्पेंसरी, प्रसूती गृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, खेल का मैदान, नेवरहूड पार्क, दिन देखभाल केन्द्र, धार्मिक परिसर, क्लिनिकल प्रयोगशाला, खुला रंग मंच, सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र, सिनेमा हाल, होटल, ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र, प्रिंटिंग प्रेस, निजी व्यवसाय कॉर्पोरेट कार्यालय, ऑटो सर्विस स्टेशन/मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, सूचना प्रौद्योगिकी, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण सेंटर, दूर-संचार केन्द्र, ट्रांसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, रेडियो एवं टेलीविजन स्टेशन, वेदशाला एवं मौसम कार्यालय, अग्निशमन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, दूर-संचार टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, कन्वेंशन सेंटर, बस स्टॉप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र, मनोरजन क्लब, लाइब्रेरी, म्यूजियम, बैंक/ए.टी.एम, रेस्टोरेंट, तरणताल, होटल मैनेजमेंट संस्थान, कम्प्यूटर सेंटर, मॉल, मल्टीप्लेक्स, सुपर बाजार।
3.	औद्योगिक	औद्योगिक भूखण्डीय विकास, अतिथि गृह/रेस्टहाउस, होस्टल/लॉजिंग एवं बोर्डिंग, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, क्लिनिक/डिस्पेंसरी, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, खेल का मैदान, बालगृह, दिन देखभाल केन्द्र, धार्मिक परिसर, क्लिनिकल प्रयोगशाला, सिनेमा हाल, होटल, ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र, शीत संग्रहागार एवं दुग्ध द्रुतशीतन संयंत्र, जंकयार्ड, पेट्रोलियम

		<p>उत्पाद डिपो, गैस गोडाउन, प्रिंटिंग प्रेस, ऑटो सर्विस स्टेशन/मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग, डेरी प्लांट, स्लाटर हाउस, फेलेटेड फैक्टरी, स्टोरेज/गोदाम (अज्वलनशील, ज्वलनशील, डीजल स्टोरेज), एक्सटेंसिव-विशिष्ट एक्सट्रेक्टिव उद्योग, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, स्थानीय संस्थाएँ/अर्द्धशासकीय/शासकीय कार्यालय, दूर-संचार केन्द्र, ट्रांसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, अग्नि शमन केन्द्र, दूर संचार, पोस्ट आफिस, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, दूर-संचार टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टाप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन संयंत्र, लाइब्रेरी, म्यूजियम, स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम. रेस्टोरेंट।</p>
4.	सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक	<p>अतिथि गृह/रेस्टहाउस, बाल गृह, कामकाजी महिला छात्रावास, होस्टल, लॉजिंग एवं बोर्डिंग, वृद्धाश्रम, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, क्लिनिक/डिस्पेंसरी, प्रसूती गृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, पालतू पशु औषधालय, खेल का मैदान, नेवरहूड पार्क, झूला घर/डे केयर केन्द्र, धार्मिक परिसर, क्लिनिकल प्रयोगशाला, खुला रंग मंच, सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र, अनाथालय, योग केन्द्र-ध्यान-अध्यात्मिक केन्द्र, ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र, निजी व्यवसाय एवं कार्पोरेट कार्यालय, सूचना प्रौद्योगिकी, स्टोरेज/गोदाम, अज्वलनशील, सामान्य चिकित्सालय, विशिष्ट चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय, विश्व विद्यालय, शैक्षणिक महाविद्यालय, चिकित्सा/इंजीनियरिंग महाविद्यालय, अन्य व्यवसायिक महाविद्यालय, पॉलोटेक्नीक, माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय/नर्सरी, प्ले स्कूल, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण सेंटर, शारीरिक प्रशिक्षण केन्द्र, नर्सिंग एवं पैरामेडिकल संस्थान, विकलांग बच्चों के लिए विद्यालय, अ-मानसिक विकलांगता ब-शारीरिक विकलांगता, समन्वित आवासीय विद्यालय, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान/प्रबंधन संस्थान, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, संगीत/नृत्य नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, स्थानीय संस्थाएँ/ अर्द्धशासकीय/शासकीय कार्यालय, दूर-संचार केन्द्र, ट्रांसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, रेडियो एवं टेलीविजन स्टेशन, वेदशाला एवं मौसम कार्यालय, गृह, मनोरंजन क्लब, आंतरिक एवं बाह्य स्टेडियम, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स, लाइब्रेरी, म्यूजियम, स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम., रेस्टोरेंट, तरणताल, होटल मैनेजमेंट संस्थान, कन्वेंशन सेटर, सामाजिक कल्याण केन्द्र।</p>

5.	सार्वजनिक उपयोगिताएँ	अग्निशमन स्टेशन, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, दूर-संचार टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टॉप, मल/अपशिष्ट उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान, शमशान घाट, विद्युत शव-दाह, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र।
6	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन एवं रेल्वे लाईन/रेलवे साइडिंग/यार्ड/अपरेशनल एरिया, बस स्टैण्ड, बस डिपो, ट्रक टर्मिनल, नगर, हवाई पट्टी, माल गोदाम, शीतगृह, सर्विस स्टेशन, रिपेयर वर्कशाप, अनुशांगिक दुकानें, रेस्टोरेन्ट, मोटेल, होटल, पेट्रोल पम्प।
7.	आमोद-प्रमोद	क्षेत्रीय उद्यान, नगरीय उद्यान, खेल के मैदान, स्टेडियम, तरणताल, मेला स्थल एवं मेला मैदान, प्रदर्शनी स्थल, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य।
8.	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो "कृषि" शब्द की परिभाषा में म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 में वर्णित है। शमशान घाट कब्रिस्तान, जल-मल शोधन केन्द्र, ईट भट्टे, दुग्ध डेयरी, तेल डिपो/पेट्रोल पम्प, फार्म हाऊस, वेयर हाऊस, गोडाउन, विस्फोटक संग्रहण केन्द्र, शासकीय/अर्द्ध-शासकीय/पंजीकृत संस्थाओं द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य/शैक्षणिक ग्राम विकास संबंधी गतिविधियां, (क्लिनिक, डिस्पेंसरी, प्रसूतीगृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, पालतू पशु क्लिनिक/औषालय, रात्रि विश्राम गृह, धर्मशाला, मेरिज हाल/बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मंडपम, कम्यूनिटी हाल, मेरिज गार्डन, बालगृह/कामकाजी महिला छात्रास, होस्टल/लॉजिंग एवं बोर्डिंग, वृद्धाश्रम, सुविधाजनक दुकानें, अनाथालय, योग केन्द्र, ध्यान आध्यात्मिक केन्द्र, ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र, माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय/नर्सरी, प्ले स्कूल, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र, शारीरिक प्रशिक्षण केन्द्र, नर्सिंग एवं पैरामेडिकल संस्थान, विकलांग बच्चों के लिए विद्यालय, (अ-मानसिक विकलांगता ब-शारीरिक विकलांगता), स्थानीय संस्थाओं/अर्द्धशासकीय/शासकीय कार्यालय, दूरसंचार केन्द्र, ट्रांसमीशन टॉवर, वायरलेस स्टेशन, रेडियो स्टेशन, टेलीविजन स्टेशन, वैधशाला एवं मौसम कार्यालय, अग्निशमन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट आफिस, दूरसंचार टॉवर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टॉप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र, नर्सरी, लाइब्रेरी, सेवाओं/सुविधाओं संबंधी अत्यावश्यक स्टाफ क्वार्टर्स, बैंक/एटीएम, रेस्टोरेन्ट, ग्राम आबादी विस्तार, भवन सामग्री यार्ड, टिम्बर यार्ड,

	मेरिज गार्डन, शीत संग्रहागार, दुग्ध शीतलन संयंत्र, जंकयार्ड, पेट्रोलियम उत्पाद डिपो, गैस गोडाउन, डेरी प्लांट, स्टोरेज/गोडाउन (अज्वलनशील, ज्वलनशील डीजल स्टोरेज), एक्सटेंसिव- विशिष्ट एक्सट्रेक्टिव उद्योग, दूरभाष केन्द्र, बस स्टॉप, मल/अपशिष्ट उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान, श्मशान घाट, विद्युत शव दाह ।
--	---

- नोट :-** 1. पुनर्वास संबंधी गतिविधियां कृषि परिक्षेत्र में मान्य होंगी । कृषि परिक्षेत्र में सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक, शिक्षा, स्वास्थ्य संबंधी गतिविधियों के लिए कम से कम 2.0 हेक्टर भूमि आवश्यक होगी । इसी प्रकार कृषि उपयोग परिक्षेत्र में औद्योगिक गतिविधियां भी मान्य होंगी । ऐसे औद्योगिक क्षेत्रों हेतु (इंडस्ट्रीयल एरिया) न्यूनतम भूमि का क्षेत्रफल 10.0 हेक्टर होना आवश्यक होगा । औद्योगिक क्षेत्रों के अतिरिक्त हरदा में बड़े उद्योगों को आकर्षित करने के लिए कृषि उपयोग परिक्षेत्र में औद्योगिक गतिविधियां भी मान्य होंगी जिनके लिए भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 2 हेक्टर आवश्यक होगा ।
2. कृषि परिक्षेत्र में स्वीकार्य गतिविधियों के सम्मुख न्यूनतम 12.0 मीटर चौड़ा मार्ग होना आवश्यक ।

**हरदा : कृषि भूमि उपयोग में स्वीकार्य गतिविधियों हेतु विकास नियमन**

4-सा-20

क्षेत्रफल	विश्वविद्यालय अनुदान आयोग/अखिल भारतीय तकनीकी शिक्षा परिषद/संबंध महाविद्यालय काउंसिल के मापदण्ड अनुसार (केवल शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य गतिविधियों हेतु)
1	2
अधिकतम एफ.ए.आर.	1:0.75 (कुल भूमि के 60 प्रतिशत भाग पर देय)
अधिकतम भूतल कव्हेरेज	25 प्रतिशत (कुल भूमि के 60 प्रतिशत भाग पर)
अधिकतम ऊँचाई	9.0 मीटर
न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र सम्मुख	12.0 मीटर
अन्य तीनों ओर	6.0 मीटर
भूमि के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12.0 मीटर

**टीप :-**

1. पहुंच मार्ग एवं अन्य मार्गों का विकास इस प्रकार किया जावेगा कि प्रश्नाधीन स्थल के सभी ओर मार्गों का समन्वय हो सके।
2. सर्वेदनशील क्षेत्रों जैसे पुरातत्वीय क्षेत्र, जंगल एवं पहाड़ों से योजना की भूमि की न्यूनतम दूरी 500 मीटर होगी।
3. छात्रों की संख्या के मान से स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक संस्थाओं में होस्टल की व्यवस्था, मेस, केन्टीन एवं अन्य सुविधाओं के साथ निर्माण करना आवश्यक होगा, ताकि छात्रों को संस्था से दूर नगर के अन्दर स्थित मकानों को होस्टल के रूप में उपयोग न करना पड़े।
4. संस्था में कार्यरत स्टाफ एवं कर्मचारियों के आवास की व्यवस्था भी संबंधित संस्था के परिक्षेत्र में करना आवश्यक होगा, ताकि शहर में आवासीय क्षेत्रों में दबाव न बढ़े साथ ही स्टाफ एवं अन्य कर्मचारियों को आवागमन में भी सुविधा हो।
5. शैक्षणिक संस्थाओं में अंतरराष्ट्रीय स्तर का खेल मैदान (फुटबाल ग्राउण्ड के बराबर) विकसित करना आवश्यक होगा।

#### **4.25 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां**

##### **आवासीय भूखण्ड**

आवास, मिश्रित भू-उपयोग गतिविधियां.

##### **आवासीय भूखण्ड-समूह आवास**

आवासीय फ्लेट, कन्फेक्शनरी की फुटकर दुकान, किराना एवं सामान्य व्यापार, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, दवाई दुकान, नाई, धोबी-लाण्डी, टेलर, सब्जी, दुकान (भूतल पर प्रत्येक हेतु 15 वर्गमीटर क्षेत्रफल के साथ).

##### **झूलाघर एवं डे-केयर सेन्टर**

भूतल पर 50 वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के साथ.

##### **आवासीय फ्लेट**

आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड अनुसार)

## आवास सह कार्य भूखण्ड

आवास, भू-तल को फुटकर दुकानों के कार्यक्षेत्र के रूप में उपयोग में लिया जा सकता है, गृह उद्योग एवं व्यक्तिगत दुकान.

## छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह, निगरानी कर्मियों के आवास (20 वर्गमीटर), व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं नाई धोबी, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) स्टॉल (15 वर्गमीटर)

## धर्मशाला

धर्मशाला, धोबी, नाई की व्यक्तिगत सेवा दुकान, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) बार (15 वर्गमीटर तक).

## बरात घर

बरात घर, शीतल पेय एवं स्नेक्स बार (15 वर्गमीटर तक)

## रात्रि आश्रय

रात्रि आश्रय

## फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान.

## वेन्डिंग बूथ

वितरण बूथ (वेन्डिंग बूथ).

## सुविधाजनक दुकानें

फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपाहार गृह, क्लीनिक

## स्थानीय दुकानें

फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के परिशिष्ट में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार प्रयोगशाला, क्लीनिक एवं पॉली क्लीनिक, उपाहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, डाकघर एवं बैंक विस्तार काउण्टर, नर्सिंग होम्स एवं अतिथिगृह.



## साप्ताहिक बाजार

साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय, शीतल पेय, स्नेक्स स्टॉल (सभी संरचनायें गतिमान या अस्थायी स्वरूप होगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस).

## थोक व्यापार

थोक दुकान, गोदाम एवं भण्डारण, वाणिज्यिक, कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 25 प्रतिशत तक प्रतिबंधित).

## भण्डारण, गोदाम एवं भण्डारगृह

भण्डारण, गोदाम, एवं भण्डारगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय एवं विक्रय कार्यालय.

## शीतगृह

शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय.

## गैस गोदाम

गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), देख-रेख कार्यालय.

## तेल डिपो

तेल एवं गैस डिपो, आवासीय इकाई (निगरानी एवं रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), प्रशासकीय कार्यालय.

## कबाड़खाना

कबाड़खाना, निगरानी आवास, विक्रय कार्यालय.

## वाणिज्यिक कार्यालय

वाणिज्यिक कार्यालय, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपाहार गृह, बैंक, डाक एवं तार घर.

## बैंक

बैंक, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पाहार गृह.

## मोटर गैरेज एवं कर्मशाला

मोटर गैरेज एवं कर्मशाला, फुटकर दुकान (कलपुर्जे) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

## छबिगृह

छबिगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, फुटकर दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक).

## पेट्रोल पम्प

पेट्रोल पम्प, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, ऑटो मोबाईल मरम्मत दुकान.

## रेस्टोरेंट/उपाहार गृह

रेस्टोरेंट/उपाहार गृह

## होटल

होटल, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक प्रतिबंधित).

## मोटल

मोटल

## सेवाकेन्द्र

फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसा कि पृथक से दिया गया है, गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय.

## हल्के औद्योगिक भूखण्ड

हल्की उद्योग इकाई म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 की सूची अनुसार, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र, निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के आवासीय फ्लेट (निगरानी हेतु).

## पार्क

पार्क, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल (एक हेक्टेयर या अधिक क्षेत्रफल के पार्क हेतु).

## खेल मैदान

खेल मैदान

## आउटडोर स्टेडियम, इनडोर स्टेडियम एवं शूटिंग रेंज

स्टेडियम, स्थानीय शासन कार्यालय (रख-रखाव), निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर), आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकान, उपाहार गृह.

## आंतरिक खेल हाल

आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

## तरण पुष्कर

तरण पुष्कर, निगरानी/रख-रखाव कर्मचारी आवास, उपाहार गृह.

## आमोद-प्रमोद क्लब

आमोद-प्रमोद क्लब, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु, तरण पुष्कर, आंतरिक एवं बाह्य खेल सुविधायें.

## ऐतिहासिक स्मारक

ऐतिहासिक स्मारक एवं उसकी सीमा के अन्तर्गत का क्षेत्र.

## वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण एवं जीव उद्यान

वनस्पति एवं जीवन उद्यान, पक्षी अभ्यारण्य, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर, उपाहार गृह.

## पिकनिक हट

पिकनिक हट.

## माल एवं बुकिंग कार्यालय

माल एवं बुकिंग कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक)

## रेल माल गोदाम

रेल माल गोदाम, देख-रेख कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

## रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय

रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय भण्डारण.

## पार्किंग/वाहन विराम

पार्किंग / वाहन विराम.

## टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड

टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड.

## बस टर्मिनल

बस डिपो, कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) हल्के पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय.

## बस डिपो

बस डिपो, कार्यशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), हल्के पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय.

## सार्वजनिक सुविधा परिसर

ओव्हर हेड टैंक, भू-गर्भीय टैंक, आक्सीडेशन पॉण्ड्स, सेप्टिक टैंक, मल पंपिंग स्टेशन, सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय, विद्युत् उपकेन्द्र, ढलाव एवं कचरादानी, धोबीघाट.

## केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), औषधि की फुटकर दुकानें, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, कन्ज्यूमर स्टोर, (भूतल पर 15 वर्गमीटर तक प्रत्येक दुकान हेतु), अल्पाहार गृह बैंक विस्तार काउण्टर, डाकघर विस्तार काउण्टर.

## न्यायालय

न्यायालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकानें (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), ग्रंथालय, प्रशासकीय कार्यालय, बैंक डाक व तार घर, पुलिस चौकी, अधिवक्ताओं के चेम्बर.

## चिकित्सालय

चिकित्सालय, आवासीय इकाई (कर्मचारियों एवं सेवा व्यक्तियों हेतु), संस्थागत होस्टल, चिकित्सा महाविद्यालय, फुटकर दुकान, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी.

## स्वास्थ्य केन्द्र एवं नर्सिंग होम

स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, निगरानी आवास (प्रत्येक 20 वर्गमीटर तक), औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक).

## औषधालय

औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

## क्लीनिक

क्लीनिक

## उपचार प्रयोगशाला

उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

## स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा

स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, अल्पाहार गृह.

## क्रेच एवं डे केयर केन्द्र

क्रेच एवं डे केयर केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)

## पूर्व प्राथमिक एवं किडर गार्डन विद्यालय

पूर्व प्राथमिक एवं किडर गार्डन विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

## प्राथमिक विद्यालय

प्राथमिक विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

## उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय

उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, डाकघर काउण्टर सुविधा.

## एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यावसायिक महाविद्यालय समेत)

विद्यालय एवं महाविद्यालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), संस्थागत होस्टल, 15 वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, काउण्टर सुविधा).

### **व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान**

व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) (होस्टल), केवल शासकीय केन्द्रों के प्रकरणों में, पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकानें (15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, ग्रंथालय.

### **समाजिक कल्याण केन्द्र**

समाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी-सह-विक्रय काउण्टर.

### **अनुसंधान एवं विकास केन्द्र**

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों के लिये), होस्टल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, ग्रंथालय, डाकघर, काउण्टर सुविधा.

### **ग्रंथालय**

ग्रंथालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका, सभा गृह

### **तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र**

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह काउण्टर सुविधा.

### **खेल प्रशिक्षण केन्द्र**

खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकानें (कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय), छात्रावास, बैंक, डाकघर, अल्पाहार गृह एवं आउटडोर स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान.

### **मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र**

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

### **बाल यातायात उद्यान**

बाल यातायात उद्यान, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, संग्रहालय, सभागृह.

## संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कला वीथिक, सभागृह एवं खुला रंग मंच

संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कला वीथिका, सभागृह एवं खुला रंग मंच, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह.

## सामुदायिक हाल

सामुदायिक हाल, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

## मेला मैदान

मेला मैदान, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थाई स्वरूप में), उपाहारगृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, पुलिस पोस्ट, अग्निशमन केन्द्र, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, डाकघर काउण्टर सुविधा.

## सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, सभागृह (500 व्यक्तियों की बैठने की क्षमता तक), ग्रन्थालय, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका.

## सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, उपाहार गृह, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, सभागृह, ग्रन्थालय, नृत्य, संगीत एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र तथा कला वीथिका.

## सुधारगृह एवं अनाथालय

सुधारगृह एवं अनाथालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 वर्गमीटर तक)

## धार्मिक परिसर/भवन

1. मंदिर, 2. मस्जिद, 3 चर्च, 4. गुरुद्वारा, 5. यहूदियों का देवालय, 6. आश्रम, 7. स्नानघाट, 8 गौशाला, 9 दरगाह, 10. धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रन्थालय.

### **एकात्रता/योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र**

योग/एकाग्रता केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

### **पुलिस चौकी**

पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास.

### **फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला**

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला.

### **जेल**

जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिये)

### **अग्निशमन केन्द्र**

अग्निशमन केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास (कर्मचारियों हेतु), सेवा कार्यशाला.

### **डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर**

डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाक घर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह.

### **दूरभाष केन्द्र**

दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, ग्रंथालय.

### **दूरसंचार टावर**

दूरसंचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)

### **दूरसंचार केन्द्र**

दूरसंचार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह.

### **दूरसंचार केन्द्र तथा वैधाशाला एवं जलवायु कार्यालय**

दूरसंचार एवं उपग्रह केन्द्र तथा वैधाशाला एवं जलवायु कार्यालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) अल्पाहार गृह, अनुसंधान प्रयोगशाला.



### **आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र**

आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, छात्रावास, पुस्तकालय.

### **कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत् दाहगृह**

कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत् दाहगृह, लकड़ी, फूल एवं संबंधित सामग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

### **नर्सरी/पौधशाला**

पौधशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी.

### **वन**

वन

### **डेयरी फार्म**

डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी.

### **मुर्गी पालन फार्म**

मुर्गी पालन फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक). सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी.

## **4.26 मध्यक्षेत्र हेतु परिक्षेत्रिक नियमन**

परिक्षेत्रिक नियमन, स्थल ऊँचाई, भवन का आकार एवं संरचना अथवा अन्य उपयोग जिसमें भवन या भूमि का उपयोग किया जा सकता है। इन सभी के संदर्भ में परिक्षेत्र के अन्दर अथवा सेन्टर में होने वाले विकास के लिए मार्गदर्शक का कार्य करते हैं।

मध्यक्षेत्र की सीमाएं अध्याय-4 में वर्णित की गई है। निम्न नियमन एवं मापदण्ड, मध्यक्षेत्र की सीमा बांधने वाले वर्तमान मार्गों के अन्दर सम्पूर्ण क्षेत्र पर लागू होंगे, साथ ही बाहरी ओर भी इन मार्गों के मध्य से 12.00 मीटर गहराई तक ये नियमन एवं मापदण्ड लागू होंगे।

**(अ) आवासीय क्षेत्र**

नगर के अधिक घनत्व वाले निर्मित क्षेत्र के लिए भू-खण्ड का नियमित आकार निर्धारित कर पाना संभव नहीं है। निर्मित क्षेत्र में वर्तमान आवास सबसे ज्यादा अनियमित आकार एवं माप के हैं, लेकिन आवश्यक घनत्व प्राप्ति तथा जनस्वास्थ्य की दृष्टि से फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) तथा भूखण्ड आच्छादन प्रस्तावित किये गये हैं।

**आच्छादन (निर्मित क्षेत्र) तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात (अधिकतम)**

(1)	भूखण्ड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	75 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	1.5
(2)	भूखण्ड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर से अधिक तथा 180 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	66 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	1.25
(3)	भूखण्ड का क्षेत्रफल	180 वर्गमीटर से अधिक
	निर्मित क्षेत्र	60 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	1.25 (9.0 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर 1.5)

**(ब) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र**

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

- (क) मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदण्डों के अनुरूप हो।
- (ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हो, तो आवासीय क्षेत्र, भूतल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होगा।
- (ग) फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुए फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा।
- (घ) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30.00 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा।

(ड.) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेन्टल स्टोर एवं वाणिज्यिक परिसर हेतु आंशिक भू-खण्डों पर यह सीमा लागू नहीं होगी।

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

- |   |             |
|---|-------------|
| - 25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखण्ड   | 100 प्रतिशत |
| - 25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्ड | 80 प्रतिशत  |
| - फर्शी क्षेत्र अनुपात                      | 2.00        |

**टीप :-** 1. वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जावेगी।

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

**(स) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां**

वर्तमान विकसित क्षेत्र में अधिकतर वाणिज्यिक गतिविधियां, मार्गों पर संचालित हैं। अतः इन मार्गों को उनके उपयोग के अनुसार निम्न तीन श्रेणियों में रखा गया है :-

(क) वाणिज्यिक मार्ग

(ख) वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्ग

उपरोक्त श्रेणी के अन्तर्गत मार्ग चौड़ाई एवं फर्शी अनुपात निम्न सारणी में दर्शाये गये हैं :-

हरदा : वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों की चौड़ाई एवं फर्शी क्षेत्रानुपात

4-सा-21

क्र.	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई मीटर में	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5
1.	भारत पेट्रोल पंप से स्टेशन रोड	आर.सी.	18.00	1:1.5
2.	स्टेशन से शासकीय अस्पताल व्हाया बस स्टेण्ड	आर.सी.	18.00	1:1.5
3.	अवस्थी चौक से स्टेडियम	आर.सी.	18.00	1:1.5
4.	बाम्बे रोड से घासीराम तिराहा	सी	12.00	1:1.25
5.	टाँक चौक से स्टेट बैंक	आर.सी.	18.00	1:1.5

टीप :-

1. सी-वाणिज्यिक, आर.सी.-आवासीय-सह-वाणिज्यिक
2. जिन स्थानों पर मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक है, वहां पर वर्तमान चौड़ाई ही यथावत रहेगी।
3. भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र पार्किंग हेतु छोड़ना पड़ेगा।
4. वाणिज्यिक मार्गों पर तलघर का उपयोग भण्डारण अथवा पार्किंग के रूप में होने पर उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
5. वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह-आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 1.5 गुना स्वीकार्य होगा।

**निर्मित क्षेत्र :** वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जावेगी।

25 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भू-खण्ड-100 प्रतिशत।

25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड-90 प्रतिशत।

**वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन :**

भवन की ऊँचाई, अहाते की दीवार की ऊँचाई एवं पार्किंग संबंधी मापदण्ड नये क्षेत्रों के मापदण्डों के अनुरूप ही रहेंगे।

**(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र**

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास निम्न मापदण्डों से नियंत्रित होगा :-

**हरदा : वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र**

4-सा-22

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

**टीप :-** मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भू-खण्डों के लिये फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।

**(ब) आवासीय विकसित कॉलोनियों हेतु मापदंड**

जिन कॉलोनियों में किसी मार्ग पर 75 प्रतिशत भवन निर्मित हो गये हों, उस क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जावेगा। ऐसे मार्गों पर स्थित रिक्त भू-खण्डों पर भवनों के निर्माण हेतु, उस मार्ग पर स्थित अन्य भवनों के निर्माण हेतु अपनाए गए मापदण्ड लागू होंगे, जबकि कॉलोनी के अन्य मार्गों पर विकास/निर्माण के लिये नवीन आवासीय क्षेत्र के लिये निर्धारित मापदंड लागू होंगे।

**(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र :**

मध्य क्षेत्र के अलावा निम्न मार्गों को वाणिज्यिक अथवा वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्ग माना गया है।

- |    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| 1. | भारत पेट्रोल पंप से स्टेशन रोड             | वाणिज्यिक-सह-आवासीय-मार्ग |
| 2. | स्टेशन से शासकीय अस्पताल व्हाया बस स्टेण्ड | वाणिज्यिक-सह-आवासीय-मार्ग |
| 3. | अवस्थी चौक से स्टेडियम                     | वाणिज्यिक-सह-आवासीय-मार्ग |
| 4. | बाम्बे रोड से घासीराम तिराहा               | वाणिज्यिक मार्ग           |
| 5. | टाँक चौक से स्टेट बैंक                     | वाणिज्यिक-सह-आवासीय-मार्ग |

उपरोक्त मार्गों एवं वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों में पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन मध्य क्षेत्र के लिये निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप रहेगा।

**(द) सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक**

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

**हरदा : सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड**

4-सा-23

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

**टीप :-** 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन, गैरेज तथा सायकिल स्टेण्ड के लिये अनिवार्य होगा।

#### 4.27 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

हरदा प्रदेश के अतिसंवेदनशील भूकम्प क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। अतः प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र में भवनों का निर्माण भारतीय मानक संस्थान द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप होना चाहिए। सभी प्रकार के भवन चाहे वे शासकीय, अर्द्ध-शासकीय म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (संशोधन 2009) एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में समय-समय पर हुए संशोधनों का कड़ाई से पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।

#### 4.28 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया :-

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन-पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 तथा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित की जाना आवश्यक है :-

1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 14, परिशिष्ट क-(1) में निर्धारित प्रपत्र पर अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए जिसमें नियमानुसार समस्त जानकारी का समावेश होना चाहिए।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पांचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
3. मध्यप्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अन्तर्गत जानकारी।
4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें)
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जायें।
6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू-खण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हों, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।

8. 1:500/1000/2000 के स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियां, वृक्ष, यदि भूमि समतल न हो तो कंटूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राईट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग। विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो।
9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र।
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
11. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
12. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये।
13. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना होगा।
14. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 की धारा 49(3)(4) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।
15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित याथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे।

**टीप:-**

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जायेगा।



2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये।

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

विकास योजना प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :-

1. परिशिष्ट-4 के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन-पत्र।
2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हों।
3. अद्यतन खसरा पांचसाला एवं खसरा खतौनी।
4. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हों।

### विकास योजना क्रियान्वयन

हरदा विकास योजना 2011 का क्रियान्वयन अपेक्षानुसार न होने का मुख्य कारण विकास से संबंधित संस्थाओं, निकायों के शिथिल प्रबंधन एवं योजना काल की समयबद्धता के परे अन्य कार्य करना है। जिसके फलस्वरूप जनसाधारण से संबंधित मूलभूत अधोसंरचना का विकास प्रस्ताव अनुरूप नहीं हो सका। योजना क्रियान्वयन का ठोस प्रयास न केवल नगरीय विकास बल्कि नगरीय जीवन स्तर एवं आर्थिक विकास हेतु अति आवश्यक है जिसके सफल क्रियान्वयन हेतु समयबद्ध कार्यक्रम अनुसार क्रियान्वयन आवश्यक है।

भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 एवं नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित है। हरदा विकास योजना का क्रियान्वयन नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा। इसके गठन होने तक का दायित्व नगर पालिका हरदा द्वारा वहन किया जावेगा। विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः म.प्र.गृह निर्माण मंडल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण किया जाता है। इसलिये यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु सभी शासकीय, अर्द्ध शासकीय निकाय, विकास योजना के क्रियान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

#### 5.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2031 तक की कालावधि के लिए हैं। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव क्रियान्वयन करने में 114480.96 लाख रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु 1101.82 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु क्षतिपूर्ति एवं 70 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय जिसमें नए मार्गों पर पुलों का निर्माण एवं अन्य विकास कार्य शामिल हैं।

भू-अर्जन की औसत दर 55.00 लाख रुपये प्रति हेक्टर मानी गई है। इस पर विकास संबंधी व्यय लगभग भूमि व्यय का दस गुना अनुमानित है। विकास व्यय का जहां तक प्रश्न है, वह भूमि के उपयोग प्रकार के अनुसार अलग-अलग मानी गई है। संपूर्ण विकास योजना 2031 के क्रियान्वयन की लागत का अनुमान सारिणी 5-सा-1 में दर्शायी गयी है।

हरदा : योजना क्रियान्वयन की लागत (2031)

5-सा-1

क्रं.	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हेक्टर में)			भू-अर्जन रु. 20.0 लाख (प्रति हेक्टर)	अर्जित भूमि का 70 प्रतिशत पर			विकास व्यय कुल लागत सहित (6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष अर्जन		क्षेत्र (हे. मे)	दर प्रति हेक्टर (लाख रु.)	मूल्य (लाख रु. में)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	574.03	564.12	574.03	11480.06	401.82	150	60273.00	71753.06
2.	वाणिज्यिक	89.81	70.93	89.81	1782.00	62.86	150	9429.00	11211.00
3.	औद्योगिक	23.00	37.82	23.00	460.00	16.10	80	1288.00	1748.00
4.	सार्व. अर्द्ध.	204.50	53.23	204.50	4090.00	143.15	60	8589.00	12629.00
5.	सार्वजनिक सु. सेवायें	9.13	9.13	9.13	182.60	6.39	50	319.55	502.10
6.	आमोद- प्रमोद	94.33	279.78	94.33	1886.60	66.03	100	6603.00	8489.60
7.	यातायात	107.21	172.59	107.21	2144.20	75.05	80	6004.00	8148.20
	<b>योग</b>	<b>1101.82</b>	<b>1187.60</b>	<b>1101.82</b>	<b>22024.86</b>	<b>771.27</b>	<b>—</b>	<b>92496.10</b>	<b>114480.96</b>

नोट— विकास योजना के क्रियान्वयन की लागत सांकेतिक स्वरूप की है । अतः वास्तविक गणना प्रस्तावों के क्रियान्वयन के समय की जावेगी ।

## 5.2 योजना क्रियान्वयन नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। हरदा विकास योजना 2011 के क्रियान्वयन का मूल्यांकन करने से यह स्पष्ट होता है कि बहुत से प्रस्तावों का वास्तविक क्रियान्वयन नहीं हो पाया है। उपयुक्त प्रबंधन की कमी के कारण जिन क्षेत्रों की योजना प्रभावित हुई हैं, उनका उल्लेख अध्याय-1 में किया गया है, जिस पर पुनर्विचार करते हुए योजना के सफलता पूर्वक क्रियान्वयन हेतु नीति निर्धारण अनिवार्य है।

अतएव निम्नलिखित उद्देश्य की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारण की नितांत आवश्यकता है :-

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप।
  2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण एवं संवर्द्धन।
  3. भूमि का कुशलतम उपयोग
  4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण
  5. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव
  6. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास प्रदान करना।
- इन उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है :-
- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम
  - (ब) नगर संरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम.
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय प्राधिकारी को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
  8. किसी भी तरह के भू-उपयोग 9 मीटर चौड़े मार्ग से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे।
  9. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रॉनिकी व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे।
  10. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाईयों के लिए एक बालवाड़ी एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचरा घर हेतु कम से कम 20X20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा, जहां से स्थानीय संस्थाएं सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें, जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े।
  11. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो नियंत्रित होगा।

### 5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन समस्त पर्यावरण संबंधी समस्याओं से है, जो प्रमुख रूप से तालाबों के संरक्षण, उनकी जल गुणवत्ता उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है। अन्य पर्यावरणीय समस्यायें जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार निराकरण, इनके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है।

## पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व –

उपरोक्त संवेदनशील बिंदुओं के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय हैं—

1. तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम।
2. तालाबों के फैलाव क्षेत्रों में भू उपयोग प्रबंधन से तालाबों का प्रदूषण रोकना।
3. जल फैलाव क्षेत्रों में स्टॉप डेम द्वारा भूक्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध।
4. तालाबों के सीमावर्ती क्षेत्रों में नियंत्रण मापदंडों का प्रभावीकरण।
5. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण।
6. सभी जल स्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था

## 5.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना –

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

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

उक्त के तीन प्रमुख तत्व हैं –

### 1. नियंत्रित विकास –

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा। यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थाएँ, प्रमुख सेवा तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी।

## 2. अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन –

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

## 3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना –

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

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आयेगा। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिए जाने वाले क्षेत्रों के विकास कार्यक्रम होगा। वार्षिक विकास कार्यक्रम नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वयकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा जो कंडिका 5.6 के संदर्भ में होगा। यह कार्यक्रम भूमि अर्जन लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखंड एवं उपवृत्तखंड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शाएगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किए जाने वाले नगर तंत्र तथा प्रमुख सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्र में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि को समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

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

1. एकीकृत नगरीय विकास योजना के तत्वों की पहचान।
2. कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिए सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान।

3. विकास योजनाओं का प्राथमिकता निर्धारण।
4. एकीकृत नगरीय विकास योजनायें तैयार करना।
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जिसमें सहभागिता के आधार पर समन्वित हो सके जिससे विकास गतिशील हो सके।
6. समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेंसियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

## 5.5 भूमि विकास नीति –

### 5.5.1 विकास प्रबंधन –

- (क) भूमि स्वामियों को उनकी भूमि के बदले में विकसित भूखंड उपलब्ध कराना। इससे भूमि प्रदाय सरल होगा एवं निकायों को भूमि आसानी से उपलब्ध हो सकेगी।
- (ख) पुनर्विकास के क्षेत्रों के लिए फर्शी क्षेत्र अनुपात को बढ़ाए जाने के प्रावधान रखे गये हैं।

### 5.5.2 योजनायें एवं कार्यक्रम –

आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन दो चरणों में करने का प्रावधान है। प्रथम चरण में सन् 2021 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण योजना की शेष अवधि हेतु रहेगा। योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकास कर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।

योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिए नीति का सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जावेगा।

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारित करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियों को तैयार करना।

4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग पांच से दस हेक्टेयर आकार के अर्द्ध विकसित भूखंडों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना।
5. योजना के दोनों चरणों की आवश्यक जलापूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास।
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु उपयोगिता, अधोसंरचना, पावरग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुमति प्रणाली तैयार करना चाहिये।
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है, ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लाई जा सके।
9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केंद्रों की स्थापना।

### 5.5.3 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व –

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार हैं—

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

### 5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम –

प्रथम चरण कार्यक्रम में आलोच्य क्षेत्रों में भौतिक अधोसंरचना विकास में नवीन नगरीय विस्तार का लगभग 358.69 हेक्टेयर क्षेत्र शामिल है। भूमि अधिग्रहण की लागत को मिलाकर उक्त क्षेत्र के वर्तमान दर से विकास में आने वाली लागत लगभग 30905.50 लाख रुपये अनुमानित है। उक्त का विवरण 5-सा-2 में दर्शाया गया है।



हरदा : प्रथम चरण क्रियान्वयन की लागत

5-सा-2

क्रं.	भूमि उपयोग का विवरण	भू-अर्जन		विकास दर 70 प्रतिशत		कुल व्यय (4+6) (लाख रु.)
		भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	व्यय (लाख रु.)	विकास दर प्रति हेक्टर रूपये लाख में	व्यय (लाख रु.)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	16.54	330.80	11.58	1737.00	2067.80
2.	वाणिज्यिक	10.62	212.40	7.43	1114.50	1326.90
3.	औद्योगिक	—	—	—	—	—
4.	सार्व. एवं अर्द्धसार्व.	38.59	771.08	27.01	1620.60	2392.40
5.	सार्व. सुविधाएं	—	—	—	—	—
6.	आमोद-प्रमोद	205.34	4106.80	143.74	14374	18480.80
7.	यातायात एवं परिवहन					
	(1) बस स्टेण्ड	25.19	503.80	17.63	1410.40	1914.20
	(2) बायपास मार्ग	62.41	1248.20	43.69	3495.20	4743.40
	<b>योग</b>	<b>358.69</b>	<b>7173.80</b>	<b>251.08</b>	<b>23751.70</b>	<b>30905.50</b>

5.7 संसाधन गतिशीलता —

योजना क्रियान्वयन हेतु संसाधन गतिशीलता के लिए संभावित निम्न उपाय हो सकते हैं। बेटरमेंट शुल्क, भूमि उपयोग व्यपवर्तन शुल्क, स्वीकार्य गतिविधियों की अनुमति हेतु शुल्क (आवासीय के अलावा) हस्तांतरण शुल्क, लीज शुल्क, खुले क्षेत्रों के उपयोग का शुल्क आदि इस तरह से संकलित की गई राशि का उपयोग आलोच्य क्षेत्रों में अधोसंरचना में निवेश के लिए ही केवल उपयोग किया जाना चाहिये। वार्षिक आधार पर भूमि विकास क्षेत्रों हेतु चिन्हित किये गये विकास में सभी सहभागियों के निवेश की गतिशीलता हेतु एक कार्यक्रम का निर्धारण किया जाना चाहिये। यह प्रक्रिया भौतिक अधोसंरचना के तत्वों को अत्यंत तीव्रता से उत्पन्न कर संसाधन संकलित करने में सहयोग प्रदान करेगा।

5.8 योजना पर्यवेक्षण तंत्र —

1. विकास योजना की सफलता विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रम के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करते हैं। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने उपरांत ही तदनुसार

कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र के स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

2. अतः योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है—

- (अ) पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।
- (ब) आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण।
- (स) प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रम से संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना।
- (द) वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण।
- (इ) आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका निर्धारण।
- (फ) समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना।
- (ग) वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण।
- (ह) सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना।

3. **नियोजन पर्यवेक्षण लक्ष्य —**

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

- (अ) स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति।
- (ब) नगर विकास प्राधिकरण द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना।
- (स) नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन।
- (द) समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना।
- (इ) वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन।

**पर्यवेक्षण समिति का गठन —**

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व हरदा नगर पालिक हरदा का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः

क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र. एफ-3-45/35/2010 दि. 15.04.2010 द्वारा जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञापन क्र.2876 दिनांक 15.05.1998 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी।

#### 4. वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण –

नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा, जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशासित बिंदु भी सम्मिलित होंगे। समिति अपनी अनुशांसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी, जिसे संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन अनुशासित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

#### 5.9 योजना की व्याख्या –

हरदा विकास योजना मूलतः नीतिगत योजना है। विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत तथा सांकेतिक स्वरूप के हैं। अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदंड निर्धारित किए गए हैं –

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु में साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 4 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखंड स्तर तथा खंड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजन लैंड यूज जोन) में परिभाषित नहीं है, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेगी, किंतु जो स्वीकार्य /स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में तथा संबद्ध तालिका क्रमांक 4-सा-18 में शामिल हैं, के भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे।
4. विकास योजना प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जावेगा।

## अनुसूची - 1

परिसरों की परिभाषायें -

**001 आवासीय भू-खंड भू-खंडीय आवास**

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

**002 आवासीय भू-खण्ड समूह आवास**

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

**003 आवासीय फ्लेट -**

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

**004 आवासीय-सह-कार्य भूखंड**

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

**005 आवासीय परिसर - विशेष क्षेत्र**

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

**006 छात्रावास (होस्टल)**

दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।

**007 अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह -**

अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर। बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों की छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों।

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

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

- 026 मोटर गैरेज एवं कार्यशाला**  
वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।
- 027 छबिगृह**  
दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह जहाँ चल चित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।
- 028 पेट्रोल पम्प**  
ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।
- 029 रेस्टोरेंट/उपाहार गृह**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यावसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिए किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बंद या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।
- 030 होटल**  
ऐसा परिसर, जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।
- 031 मोटल**  
ऐसा परिसर, जो कि मुख्य राजमार्ग के समीप एवं नगरीय सीमा के बाहर हो, तथा जिसका उपयोग सड़क से यात्रा करने वाले व्यक्तियों के सुलभ भोजन व्यवस्था हेतु किया जाता हो।
- 032 फ्लेटेड समूह उद्योग**  
ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक लघु उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो, यह इकाईयां बहुमंजिला भवन में हो सकती हैं।
- 033 सेवा केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युतीय उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थित हों, ताकि पड़ोसी आवासीय क्षेत्रों को आवश्यक सेवा प्रदाय हो सके।

- 034 औद्योगिक भूखंड – हल्के उद्योग**  
अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।
- 035 औद्योगिक भूखंड विशिष्ट उद्योग**  
ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रॉनिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।
- 036 उद्यान (पार्क)**  
आमोद-प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भू-दृश्यीकरण, वाहन, विराम, सार्वजनिक शौचालय, फेंसिंग आदि संबंधित सुविधायें हों, इसमें लॉन, खुले एवं हरित क्षेत्र आदि सम्मिलित होंगे।
- 037 क्रीड़ांगन**  
बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर, इसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम सुविधा, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हों।
- 038 बाह्य खेल स्टेडियम**  
बाह्य खेलों के लिए ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हों।
- 039 आंतरिक खेल स्टेडियम**  
अहानिकारक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शक दीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।
- 040 आंतरिक खेल हॉल**  
ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हो।
- 041 शूटिंग रेंज**  
ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधायें उपलब्ध हों।
- 042 तरण पुष्कर**  
ऐसा परिसर जिसमें तैराकी की सुविधा एवं आकार, मानक एवं उद्देश्य के अनुपात में दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो।



- 043 आमोद-प्रमोद क्लब**  
संबंधित सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जहां सामाजिक एवं मनोरंजन के उद्देश्य से व्यक्तियों के समूह का एकत्रीकरण होता हो।
- 044 ऐतिहासिक स्मारक**  
ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन समय के खण्डहर एवं ढांचे स्थित हों।
- 045 प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय**  
संबंधित समस्त सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जिसमें उद्यान, पार्क या मत्स्यालय के रूप में पशु और पक्षियों की प्रजातियां प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध हों।
- 046 पक्षी अभ्यारण्य**  
पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्वसुविधायुक्त परिसर।
- 047 वनस्पति उद्यान**  
अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिए उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।
- 048 पिकनिक हट/कैम्पिंग साइट**  
ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद-प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिए परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।
- 049 फ्लाइंग क्लब**  
ऐसा परिसर जहां ग्लाइडिंग एवं छोटे विमानों को उड़ाने का प्रशिक्षण दिये जाने की व्यवस्था हो, साथ ही इसमें मनोरंजन एवं आंतरिक खेल गतिविधियां शामिल हों।
- 050 माल एवं टिकट घर**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाईन द्वारा टिकट घर एवं माल के भंडार के लिए किया जाता हो।
- 051 रेल माल गोदाम**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भंडारण हेतु किया जाता हो।

**052 रेल टिकट घर**

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

**053 सड़क परिवहन टिकट घर**

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

**054 वाहन विराम**

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

**055 टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक**

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

**056 बस अवसान केंद्र**

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

**057 बस स्थानक**

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

**058 सार्वजनिक उपयोगिता परिसर**

1. **पानी की टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल विरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।

2. **भूमिगत टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
  3. **आक्सीकरण पौंड** – ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
  4. **सेप्टिक टैंक** – ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हों।
  5. **जल-मल पंपिंग स्टेशन** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल-मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो।
  6. **सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय** – ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो, इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी।
  7. **विद्युत उपकेंद्र** – ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो।
  8. **घूरा एवं कचराघर** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्डों को भरने हेतु लदान किया जाता हो।
  9. **धोबीघाट** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो।
- 059 केंद्र शासन के कार्यालय**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग केंद्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 060 स्थानीय शासन के कार्यालय**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो।
- 061 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 062 न्यायालय**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

**063 शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)**

शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।

**064 चिकित्सालय**

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

**065 स्वास्थ्य केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें बाह्य रोगियों एवं आंतरिक रोगियों (30 बिस्तर तक) की चिकित्सा सुविधा उपलब्ध हो। स्वास्थ्य केंद्र का प्रबंधन सार्वजनिक एवं धर्मार्थ संस्था द्वारा गैर-व्यवसायिक आधार पर किया जाता है। इसमें परिवार कल्याण केंद्र भी सम्मिलित हैं।

**066 उपचार केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आंतरिक बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा हो। जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यावसायिक आधार पर किया जा सकता है।

**067 औषधालय**

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

**068 क्लीनिक/चिकित्सा केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो। पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा।

**069 उपचार प्रयोगशाला**

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

**070 स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा**

ऐसा परिसर जिसमें स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा रक्त बैंक एवं बाह्य रोगियों के चिकित्सा की सुविधा हो। यह सेवा धर्मार्थ उद्देश्य से अस्थाई कैम्प द्वारा भी उपलब्ध कराई जा सकती है।

**071 झूलाघर एवं दिवस देख रेख केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देखरेख की सुविधा हो। यह केंद्र व्यक्तिगत अथवा व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकती है।

**072 पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल**

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

**073 प्राथमिक शाला**

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

**074 माध्यमिक शाला**

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

**075 उच्चतर माध्यमिक शाला**

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

**076 एकीकृत शाला**

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

**077 एकीकृत आवासीय शाला**

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

**078 महाविद्यालय**

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

**079 व्यवसायिक प्रशिक्षण केंद्र**

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

**080 सामाजिक कल्याण केंद्र**

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

**081 अनुसंधान एवं विकास केंद्र**

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

**082 पुस्तकालय**

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

**083 तकनीकी प्रशिक्षण केंद्र**

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

**084 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण**

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

**085 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केंद्र**

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

**086 खेल प्रशिक्षण केंद्र**

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

- 087 वाहन चालन प्रशिक्षण केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें आटो/वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो।
- 088 बाल यातायात उद्यान**  
ऐसा परिसर जिसमें बालकों को यातायात एवं संकेतों की शिक्षा-सह-उद्यान की सुविधा हो।
- 089 संग्रहालय**  
ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक, ऐतिहासिक एवं काल संबंधी वस्तुओं के संकलन एवं प्रदर्शन की सुविधा हो।
- 090 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल**  
ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छायाचित्रों, मूर्तियों, भित्ती क्षेत्र, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।
- 091 सभागृह (ऑडिटोरियम)**  
ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।
- 092 खुला रंगमंच**  
ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिए दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो।
- 093 सामुदायिक भवन**  
ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।
- 094 मेला मैदान**  
ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हों।
- 095 सांस्कृतिक एवं सूचना केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधायें हों।

- 096 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था**  
ऐसा परिसर जिसमें गैर-वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधायें हों।
- 097 सुधार गृह**  
ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो।
- 098 अनाथालय**  
ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो। यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है।
- 099 धार्मिक परिसर/भवन**  
सभी धर्मों के पूजा स्थल, आश्रम, गौशाला, धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रंथालय।
- 100 एकाग्रता/योग-ध्यान केन्द्र आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधायें शामिल हों। निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- 101 पुलिस चौकी**  
पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थायी स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर।
- 102 पुलिस स्टेशन**  
ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।
- 103 जिला पुलिस कार्यालय**  
अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर।
- 104 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक**  
आंतरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर।



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

- 115 उपग्रह एवं दूरसंचार केंद्र**  
ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधा उपलब्ध हो।
- 116 वैधशाला एवं मौसम कार्यालय**  
ऐसा परिसर जहां मौसम के आंकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना किये जाने की सुविधा उपलब्ध हो।
- 117 कब्रिस्तान**  
मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 118 विश्रामघाट (शमशान)**  
दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 119 सिमिट्री**  
ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 120 विद्युत दाहगृह**  
ऐसा परिसर जहां विद्युत फरनेस में मृतक का दाह संस्कार किया जाता हो।
- 121 बाग (ओरचर्ड)**  
सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है।
- 122 पौध नर्सरी**  
पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर।
- 123 वन**  
सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।
- 124 डेरी फार्म**  
ऐसा परिसर जहां डेयरी उत्पादन के उपचार एवं उत्पादन की सुविधा उपलब्ध हो, जिसमें अस्थायी रूप से पशु एवं पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

**125 कुक्कुट फार्म**

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

**126 सुअर पालन**

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

**127 फार्म हाऊस**

एक फार्म पर बनी आवासीय इकाई।

**128 ग्रामीण केंद्र**

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

**129 मल्टीप्लेक्स**

दो या उससे अधिक सिनेमा के साथ दुकानों, आमोद-प्रमोद की गतिविधियां, कार्यालय, शोरूम, होटल, रेस्टॉरेंट, शॉपिंग मॉल संबंधी परिसर।

मध्यप्रदेश शासन  
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 20 जून 1975

क्रमांक/1583-4811-33-75 : मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य सरकार, एतद् द्वारा, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए हरदा निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गयी हैं ।

अनुसूची

हरदा निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. उत्तर में – ग्राम रिछारिया, पीडपांव, हरदा खुर्द तथा अवंगांव खुर्द की उत्तरी सीमा तक
2. पूर्व में – ग्राम अवंगांव खुर्द, उड़ा, कोटल्या खेड़ी तथा ग्राम रूपी पटेरिया की पूर्वी सीमा तक
3. दक्षिण में – ग्राम रूपी पटेरिया, चिरजाोड़ी, हरदा खुर्द तथा कडोला उबारी की दक्षिणी सीमा तक
4. पश्चिम में – ग्राम कडोला अवारी, समरधा, नाहलखेड़ी तथा रिछारिया की पश्चिमी सीमा तक ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से  
तथा आदेशानुसार  
सही / -  
(नवलचंद जैन)  
उप सचिव  
मध्यप्रदेश शासन  
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

कार्यालय उप संचालक  
नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन, भोपाल संभाग, भोपाल

सूचना

भूमि के वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्रों के प्रकाशन की सूचना

एतद् द्वारा यह सूचना दी जाती है कि हरदा (निवेश क्षेत्र) के लिए भूमि उपयोग के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र को म.प्र. नगर एवं ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अधीन अंगीकृत कर लिया गया है और उसकी एक प्रति नगरपालिका मीटिंग हाल में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण के लिए 10.1.1978 तक उपलब्ध है ।

हरदा निवेश क्षेत्र की अनुसूची

उत्तर में –	ग्राम रिछारिया, पीडपांव, हरदा खुर्द तथा अवंगांव खुर्द की उत्तरी सीमा तक
पूर्व में –	ग्राम अवंगांव खुर्द, उड़ा, कोटल्या खेड़ी तथा ग्राम रूपी पटेरिया की पूर्वी सीमा तक
दक्षिण में –	ग्राम रूपी पटेरिया, चिरजोड़ी, हरदा खुर्द तथा कडोला अवारी की दक्षिणी सीमा तक
पश्चिम में –	ग्राम कडोला उबारी, समरधा, नाहलखेड़ी तथा रिछारिया की पश्चिमी सीमा तक ।

सही / –  
(बी.एस.मुदलियार)  
उप संचालक  
नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन,  
भोपाल संभाग, भोपाल

परिशिष्ट 'क'-1

(नियम 14 देखिए)

नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 16 या 29(1) के अधीन विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन प्ररूप

प्रति,

.....  
 .....  
 .....

महोदय,

मैं नगर ..... तहसील ..... जिला ..... के कॉलोनी या मोहल्ला या बाजार ..... ग्राम ..... में स्थित खसरा क्रमांक ..... भू-खण्ड क्रमांक ..... क्षेत्र ..... हेक्टर/वर्ग मीटर ..... (विकास के प्रयोजन का उल्लेख करें) में तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 16 के अनुसार विकास करना चाहता हूँ और मैं इसके साथ मेरे तथा ..... वास्तुविद् या संरचना इंजीनियर या इंजीनियर नगर निवेशक (नाम स्पष्ट अक्षरों में) अनुज्ञप्ति क्रमांक ..... जो इसके विकास का पर्यवेक्षण करेगा द्वारा सम्यक् हस्ताक्षरित तथा प्राधिकृत निम्नलिखित रेखांक दस्तावेज तथा विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ -

1. मुख्य रेखांक (नियम 16(3) अनुसार) : .....
2. स्थल रेखांक (नियम 16(4) अनुसार) : .....
3. उपविभाग/अभिन्यास योजना (नियम 16(5) अनुसार) : .....  
(सबडिवीजन/ले-आउट प्लान)
4. सेवा आयोजना रेखांक (नियम 16(7) अनुसार) : .....
5. प्रस्तावित विकास कार्य को दर्शाते हुए प्रोजेक्ट रिपोर्ट : .....
6. स्थल के संबंध में भूमि स्वामित्व अथवा कोई विधिक अधिकार के सबूत दर्शाने वाले दस्तावेज (नियम 16(11) अनुसार) : .....
7. नजूल अनापत्ति की कापी (नियम 16(11) अनुसार) : .....
8. आवेदन शुल्क की पावती की प्रति (नियम 21(2) (झ) अनुसार) : .....

9. इस आवेदन के साथ स्वामी द्वारा अधिकृत किये गये आवेदक के सबूत प्रस्तुत करें (जहां आवेदक स्वामी से भिन्न हो) : .....
10. पार्किंग संगणना के साथ पार्किंग प्लान : .....
11. ऊपर दिए गए अनुक्रमांक 1 से 10 की इलेक्ट्रॉनिक कापी : .....
- मैं निवेदन करता हूँ कि प्रस्तावित विकास कार्यों को अनुमोदित किया जाए और मुझे/हमें कार्य निष्पादित करने की अनुज्ञा प्रदान की जाए।

आवेदक के हस्ताक्षर .....

आवेदक का नाम .....

आवेदक का पता .....

ई-मेल पता .....

दूरभाष/मोबाइल नम्बर .....

दिनांक .....

(नियम 49 टिप्पणी 4 देखिये)

विकास अथवा क्षेत्रिय आयोजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी .....

.....

.....

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद् द्वारा शहर/जिला ..... मौहल्ला/बाजार/तहसील  
..... कालोनी/गली/ग्राम ..... में भूखण्ड क्रमांक .....  
खसरा क्रमांक भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ। क्षेत्र से संबंधित विकास  
योजना/परिक्षेत्रिक योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर निर्दिष्ट भूमि के लिये उपखण्ड योजनाएं तैयार  
करने के लिये उपलब्ध किये जा सकेंगे। विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त  
करने के लिये आवश्यक भुगतान किया जा चुका है और रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है।

आवेदक अथवा स्वामी के हस्ताक्षर .....

आवेदक अथवा स्वामी का नाम .....

(स्पष्ट अक्षरों में)

आवेदक अथवा स्वामी का पता .....

दिनांक :- .....



मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय  
आदेश

भोपाल, दिनांक 15.4.2010

क्रमांक एफ-3-45-32/2010 : राज्य शासन के आदेश क्रमांक एफ-3-130/32/97 दिनांक 20.1.1998, आदेश क्रमांक एफ-3-55/32/98 दिनांक 12.8.1998 एवं आदेश क्रमांक एफ-3-130/32/97 दिनांक 3 मई 2000 के द्वारा अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित 'नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति'को एतद् द्वारा निम्नानुसार संशोधित किया जाता है -

1. संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला अध्यक्ष मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर
2. सांसद, संबंधित क्षेत्र सदस्य
3. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण सदस्य
4. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत सदस्य
5. महापौर, संबंधित नगरपालिक निगम सदस्य
6. निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले विधानसभा क्षेत्रों के विधायक सदस्य
7. अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका सदस्य
8. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत सदस्य
9. मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री सदस्य
10. संबंधित आयुक्त, नगरपालिक निगम/ मुख्य कार्यपालन अधिकारी, सदस्य  
नगरपालिका/नगर पंचायत
11. लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री सदस्य
12. लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/ सदस्य  
कार्यपालन यंत्री
13. मध्यप्रदेश विद्युत मण्डल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/ कार्यपालन सदस्य  
यंत्री

14. संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य सदस्य कार्यपालन अधिकारी
15. संयुक्त संचालक/उप संचालक/सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम सदस्य सचिव निवेश, संबंधित जिला कार्यालय
- (अ) इस समिति की बैठक प्रत्येक छः माह में आयोजित किया जाना अनिवार्य होगा ।
- (ब) सदस्य सचिव विकास योजना के विभिन्न घटकों की प्राथमिकता का सकारण निर्धारण कर वार्षिक योजना समिति के समक्ष प्रस्तुत करेंगे ।
- (स) क्रियान्वयन संस्थाएं अपना वार्षिक बजट समिति द्वारा अनुमोदित वार्षिक योजना के आधार पर तैयार करेगा ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से  
तथा आदेशानुसार  
सही/—  
(वर्षा नावलेकर)  
उप सचिव  
मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश  
मध्यप्रदेश, भोपाल

क्रमांक / 2876 / नग्रानि / वि०यो० / 98  
1998

भोपाल दिनांक 20 जनवरी

प्रति,

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

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

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

- (1) पर्यवेक्षण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन स्थिति का पर्यवेक्षण करेगी।
  - (अ) नगरीय अधोसंरचना का विकास
  - (ब) आवासीय एवं आश्रय योजनाओं का विकास
  - (स) सार्वजनिक सुविधाओं एवं नगरीय केन्द्रों / उपकेन्द्रों का विकास
  - (द) आमोद-प्रमोद क्षेत्रों का विकास
- (2) समिति निम्नलिखित कार्यों की प्रगति की समीक्षा हेतु 3 माह में एक बार बैठक करेगी
  - (अ) कार्यक्रम का चयन

- (ब) परियोजना तैयारीकरण  
(स) परियोजना क्रियान्वयन एवं वित्तीय व्यवस्था  
(द) कार्यक्रम क्रियान्वयन के मूल्यांकन के फलस्वरूप वांछित सुधार
- (3) समिति निम्नलिखित व्यवस्था अनुसार वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी।

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

हस्ताक्षर/—

(के.के. सिंह)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल (म0प्र0)