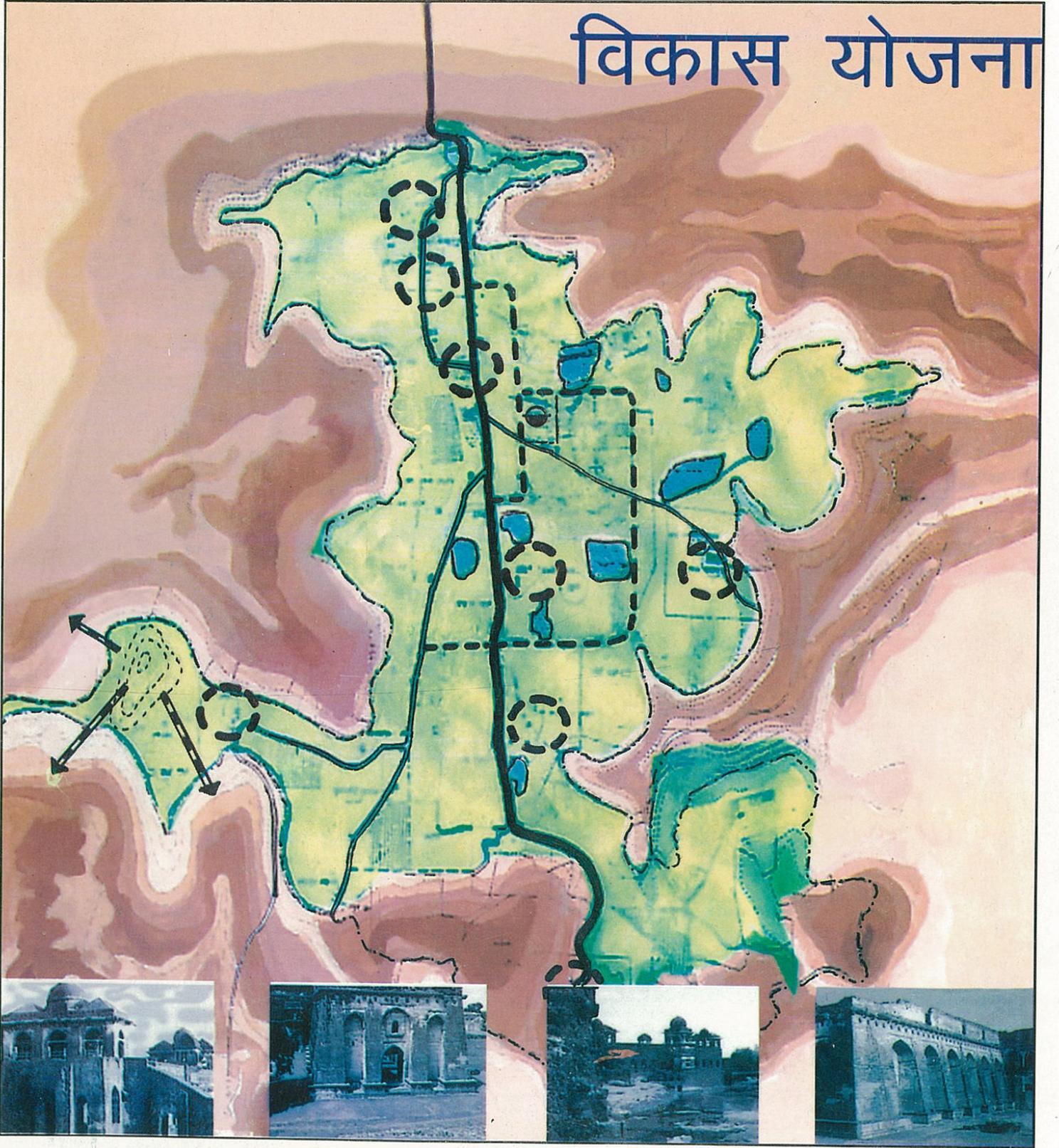


मांडव

विकास योजना

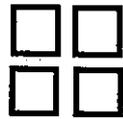


□ □ संचालनालय

□ □ नगर तथा ग्राम निवेश , मध्यप्रदेश

माण्डव विकास योजना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल

माण्डव विकास योजना (प्रारूप) का प्रकाशन, आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 18(1) के प्रावधानान्तर्गत दिनांक 12-1-2001 को किया गया। नागरिकों को प्रारूप योजना के प्रस्तावों को समझाने के लिये संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय इन्दौर, जिलाध्यक्ष कार्यालय, जिला धार एवं संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल के कार्यालयों में प्रदर्शित किया गया तथा दिनांक 12-1-2001 से नगर पंचायत, मांडव में 30 दिन तक प्रदर्शनी का भी आयोजन किया गया। प्रारूप विकास योजना पर कुल 5 आपत्तियां/सुझाव प्राप्त हुए, जिनकी सुनवाई उक्त अधिनियम की धारा 17-क(1) के अन्तर्गत शासन द्वारा गठित समिति द्वारा की गई। आपत्ति/सुझावों के संबंध में समिति की अनुशंसाओं संबंधी प्रतिवेदन समिति के संयोजक द्वारा संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश को प्रस्तुत किया गया तथा संचालक द्वारा अपने समीक्षात्मक प्रतिवेदन सहित, संशोधित विकास योजना राज्य शासन के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की गई।

प्रस्तुत माण्डव विकास योजना राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (1) के अन्तर्गत अधिसूचना क्रमांक एफ-3-17-2001-बत्तीस, दिनांक 22 अक्टूबर, 2001, जिसकी सूचना मध्यप्रदेश राजपत्र भाग-एक, दिनांक 2 नवम्बर, 2001 में प्रकाशित हुई है।

माण्डव विकास योजना, अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (5) के अधीन उक्त अधिसूचना के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशित होने की तिथि 2 नवम्बर, 2001 से प्रभावशील की गई है।

प्रस्तावना

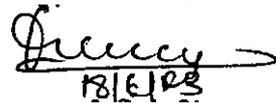
पाँचवीं शताब्दी में परमार राजवंश के राजाभोज द्वारा स्थापित, धार नगर से 35 किलोमीटर दूर माण्डव दुर्ग, रानी रूपमती एवं बाज बहादुर के "अटूट प्रेम बंधन" की अक्षुण्णता का आज भी सजीव आभास कराते हुए, पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र होकर विख्यात है. इतिहासकाल का "सिटी ऑफ जॉय" वस्तुकला के दृष्टिकोण से अनुपम जहाज महल, अशफ़ी महल, जामी मस्जिद, हिण्डोला महल जैसे अनेकों राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों एं भग्नावशेषों को अपने आप में संजोय हुए, विश्व स्तर के पर्यटन केन्द्र के रूप में ख्याति प्राप्त है. यहां स्थित प्राचीन प्रमुख बारह द्वार एवं बावड़ियां भी दर्शनीय हैं. रमणीय भू-दृश्यीकरण एवं नैसर्गिक सौन्दर्य की दृष्टि से अनुपम माण्डव दुर्ग एवं इसका परिवेश विशेषकर वर्षा ऋतु में मनोहारी रहता है.

यह स्थल मूलतः ग्रामीण क्षेत्र में स्थित है. माण्डव में कुछ नगरीय गतिविधियां परिलक्षित होती हैं; अतः इसे पर्यटन आधारित नगरीय क्षेत्र के रूप में वर्तमान में विचार किया जाकर पर्यटक-सह-अर्द्धनगरीय क्षेत्र के रूप में भावी विकास की अवधारणा इस विकास योजना में की गई है.

माण्डव का भौतिक स्वरूप तथा वहां स्थित अभिरक्षित स्मारकों के फलस्वरूप यहां के पर्यटक महत्व को देखते हुए नियोजन अवधारणा मुख्यतः निम्न बिन्दुओं पर परिकल्पित है :—

1. आरक्षित/संरक्षित स्थलों का संरक्षण एवं पर्यटन को बढ़ावा देने हेतु स्मारकों एवं उनसे संलग्न क्षेत्रों का भू-दृश्यीकरण तथा स्मारकों को पदचारी मार्गों से जोड़ना तथा बीच-बीच में उपवन, स्वल्पाहार हेतु स्थल एवं पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु आवश्यक सीमित विकास.
2. असंगत विकास को अन्य वैकल्पिक स्थल उपलब्ध कराया जाकर उसे हतोत्साहित करना.
3. पर्यटकों हेतु संरक्षित स्मारकों एवं व्यवस्थापित आबादी से पृथक् युक्ति-युक्त स्थल पर पर्यटक आवास एवं सुविधाओं का विकास.
4. समस्त प्रस्तावित क्षेत्रों का नियंत्रित विकास एवं उचित पहुंच मार्गों की व्यवस्था.
5. प्राकृतिक एवं मानव निर्मित जल स्रोतों का संरक्षण, संवर्धन तथा पहाड़ियों/तीव्र ढलानों के सौन्दर्यीकरण एवं पर्यावरणीय संतुलन हेतु सघन स्थानीय प्रजाति के वृक्षों का रोपण.
6. राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों के पौराणिक एवं ऐतिहासिक महत्व को बनाये रखने हेतु भौतिकीय आकार रेखा एवं स्थापत्य पर नियंत्रण.

माण्डव विकास योजना मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (1) के अंतर्गत शासन द्वारा अनुमोदित कर अधिसूचना क्रमांक एफ-3-17-2001/32, दिनांक 22-10-2001 से मध्यप्रदेश राजपत्र भाग-एक, दिनांक 2 नवम्बर, 2001 में प्रकाशित की गई है. उक्त तिथि से यह विकास योजना प्रभावशील हो चुकी है.



(डी.पी. तिवारी)

आयुक्त-सह-संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्यप्रदेश, भोपाल.

माण्डव विकास योजना योजना दल

डी. के. शर्मा
पी. एन. मिश्रा
एस. बांगड़े
परमजीत कलसी

अपर संचालक
संयुक्त संचालक
सहायक संचालक
सहायक संचालक

कर्मचारीगण

एन. के. पिल्ले
जे. होल्कर
वंदना भागवत
सुहासिनी तिमाड़े
माया वाधवानी

यू. एस. तिवारी
पयाम आजमी
सुप्रिया पेढके
जमाल किदवई
इन्दू त्रिपाठी

नसीम इनाम

समय-समय पर योजनादल से सम्बद्ध

उप-संचालक

एन. के. शर्मा

जे. सी. निदारिया

जे. के. विजय

कर्मचारीगण

टी. आर. कन्डेरे
एस. एस. देशपांडे
अनिता विल्सन

लीलम्मा सी
एम. एल. नेमा
ज्योति कुलकर्णी

प्रणति मिश्रा

विषय-सूची

	पृष्ठ क्र.
प्रस्तावना	(iii)
नियोजन दल	(v)
विषय सूची	(vii)
सारणी सूची	(x)
मानचित्रों की सूची	(xi)

भाग-प्रथम—समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-प्रथम	माण्डव एवं उसका परिवेश	1-6
1.1	परिचय	1
1.2	निवेश क्षेत्र	1
1.3	क्षेत्रीय महत्व एवं भौतिक स्वरूप	2
1.4	ऐतिहासिक पृष्ठभूमि	3
1.5	जलवायु	3
1.6	जनसंख्या परिवर्तन	3
अध्याय-द्वितीय	पर्यटन	7-13
2.1	पर्यटन पृष्ठभूमि	7
2.2	पर्यटन के सन्दर्भ में माण्डव	7
2.3	कला एवं वास्तु-कला	8
2.4	पर्यटक प्रवाह	10
2.5	पर्यटक वास सुविधा	11
2.6	पुरातत्व महत्व के अभिरक्षित स्मारक	12
2.7	पर्यटन के सन्दर्भ में समस्याएं एवं विसंगतियां	13
अध्याय-तृतीय	वर्तमान भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना	15-23
3.1	भूमि उपलब्धता	15
3.2	भूमि उपयोग वर्गीकरण	16
3.3	वर्तमान भूमि उपयोग	16
3.4	जलाशय	22
3.5	असंगत भूमि उपयोग	23

भाग-द्वितीय—नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-चतुर्थ	भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग	27-36
4.1	मुख्य कार्यकलाप	27

		पृष्ठ क्र.
4.2	योजना कालावधि	27
4.3	अनुमानित पर्यटक	27
4.4	अनुमानित जनसंख्या	29
4.5	अनुमानित आवास आवश्यकता	29
4.6	योजना लक्ष्य एवं उद्देश्य	30
4.7	योजना अवधारणा	31
4.8	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन	31
4.9	प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना	32
4.10	असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना	36
4.11	ग्राम विकास	36
अध्याय-पंचम	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं अधोसंरचना विकास	37-40
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	37
5.2	परिभ्रमण संरचना की अवधारणा	37
5.3	मार्गों का कार्यात्मक श्रेणीक्रम	37
5.4.	यातायात में सुधार	39
5.5	हवाई पट्टी	39
5.6	अधोसंरचना विकास	39
अध्याय-षष्ठम	विकास नियमन	41-62
6.1	प्रवृत्तशीलता	41
6.2	क्षेत्राधिकार	41
6.3	परिभाषाएं	42
6.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	43
6.5	उपयोग परिक्षेत्र नियमन	43
6.6	कृषि उपयोगी परिक्षेत्र	56
6.7	जलाशय उपयोग परिक्षेत्र	57
6.8	अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन	58
6.9.	वाहन विराम मापदण्ड	59
6.10	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	60
6.11	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	61
6.12	सामान्य अभिशंसाएं	61

	पृष्ठ क्र.	
6.13 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	61	
6.14 विकाय योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू-उपयोग)	62	
अध्याय-सप्तम	योजना क्रियान्वयन	63-71
7.1 विकास योजना का कार्यान्वयन	63	
7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति	64	
7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	65	
7.4 नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा योजना	66	
7.5 भूमि विकास नीति	67	
7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम	68	
7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र	69	
7.8 योजना की व्याख्या	70	
परिशिष्ट	73-86	

सारणी सूची

सारणी क्रमांक	विवरण	पृष्ठ क्र.
1- सा - 1	निवेश क्षेत्र	2
1-सा - 2	जनसंख्या परिवर्तन	4
1-सा - 3	व्यावसायिक संरचना	5
1-सा - 4	पर्यटन गतिविधियों से संलग्न श्रमिक	6
2-सा - 1	पर्यटक आगमन (वार्षिक)	10
3-सा - 1	भूमि उपलब्धता	15
3-सा - 2	वर्तमान भूमि उपयोग (विकसित क्षेत्र)-1999	16
3-सा - 3	अधिवासी दर	18
3-सा - 4	वाणिज्यिक प्रतिष्ठान	19
3-सा - 5	कार्यालय	20
3-सा - 6	क्षेत्रीय यातायात (बस)	22
3-सा - 7	जलाशय	22
4-सा - 1	पर्यटकों की अनुमानित वास व्यवस्था (आय समूहवार)	28
4-सा - 2	अनुमानित जनसंख्या	29
4-सा - 3	अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता	30
4-सा - 4	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन	32
4-सा - 5	प्रस्तावित शैक्षणिक संस्थाएं	33
4-सा - 6	असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना	36
5-सा - 1	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	38
6-सा - 1	आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदंड	44
6-सा - 2	आवासीय क्षेत्रों हेतु रूपांकन मार्गदर्शिका	45
6-सा - 3	वर्तमान आबादी क्षेत्र के विकास नियमन	46
6-सा - 4	आवासीय परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	47
6-सा - 5	वाणिज्यिक परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	49
6-सा - 6	प्रशासकीय उपयोग परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	50
6-सा - 7	सेवा सुविधाओं हेतु नियमन	52
6-सा - 8	खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	53
6-सा - 9	पर्यटक आवास भू-खण्डों के विकास मापदण्ड	54
6-सा - 10	पर्यटन उपयोग परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	55
6-सा - 11	वाहन विराम के सामान्य मापदण्ड	59
7-सा - 1	विकास योजना क्रियान्वयन की लागत	63
7-सा - 2	प्रथम चरण कार्यान्वयन लागत	68

मानचित्रों की सूची

क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्र.
1.1	निवेश क्षेत्र	2 (अ)
1.2	क्षेत्रीय स्थिति	2 (ब)
2.1	राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारक	12 (अ)
3.1	वर्तमान भूमि उपयोग	16 (अ)
4.1	विकास योजना	31 (अ)
5.1	प्रस्तावित यातायात संरचना	37 (अ)
7.1	प्रथम चरण कार्यक्रम	68 (अ)

भाग-प्रथम

समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-प्रथम माण्डव एवं उसका परिवेश

1.1 परिचय

इतिहासकाल के मालवा राज्य की राजधानी मांडव नगरी, भारतवर्ष की ऐतिहासिक धरोहरों की माला के माणिक के रूप में, बाजबहादुर एवं रूपमती के “अटूट प्रेम बंधन” की अक्षुण्णता को अपने-आप में संजोये हुये पर्यटकों के प्रमुख आकर्षण का केन्द्र होकर विश्व विख्यात है।

लगभग एक हजार वर्ष पूर्व ‘दुर्ग’ के रूप में बसी यह नगरी ‘मण्डप दीप’ के नाम से जानी जाती थी। मुगल काल में यह नगर अपने पूर्ण यौवन पर था तथा शाहिदाबाद या “सिटी-आफ-जॉय” के नाम से जाना जाता था। माण्डू आज के परिवेश में अपने पुरातत्वीय, ऐतिहासिक एवं पर्यटन की दृष्टि से भारत के प्रमुख किलों में से एक है। यह ऐतिहासिक स्थल 22°-21 “उत्तरी अक्षांश तथा 75°-26” पूर्वी देशांश पर समुद्र सतह से लगभग 634 मीटर की ऊंचाई पर स्थित है। यह संभागीय मुख्यालय नगर इंदौर से 100 कि.मी. तथा जिला मुख्यालय धार से सड़क मार्ग द्वारा 35 कि.मी. की दूरी पर स्थित है। प्रशासकीय रूप से भी यह स्थल इन्दौर राजस्व संभाग के धार जिले के अंतर्गत आता है।

यह नगर इंदौर नगर से गुजरने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-3 से धार जिला मुख्यालय होते हुये इंदौर नगर से जुड़ा हुआ है। यहां से निकटस्थ विमानतल इंदौर में तथा रेल्वे स्टेशन लगभग 90 कि. मी. पर महु है। माण्डव से मुंबई 599 किमी. तथा दिल्ली 859 किमी. दूरी पर स्थित है।

1.2 निवेश क्षेत्र

इस स्थल की ऐतिहासिक एवं पर्यटन महत्ता को दृष्टिगत रखते हुये तथा भावी विकास को नियंत्रित एवं सुनियोजित करने के उद्देश्य से मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग ने मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 (1) के अंतर्गत अधिसूचना क्रमांक-2819/3526/xxxII/76, दिनांक 3 अगस्त 1976 द्वारा माण्डव निवेश क्षेत्र गठित किया। तदोपरान्त राज्य शासन की अधिसूचना क्रमांक 2183/1722/32, दिनांक 27-5-1978 द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 64 की उपधारा (1) एवं (2) के अंतर्गत उक्त ‘निवेश क्षेत्र’ को ‘विशेष क्षेत्र’ के रूप में अभिहित किया गया, जिसकी सीमा में अधिसूचना क्रमांक 1276/32, दिनांक 15-4-1982 द्वारा वृद्धि की गई तथा अधिसूचना क्रमांक-2186/1722/32, दिनांक 27-5-1978 द्वारा मांडव विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी का गठन किया गया जिसे राज्य शासन की ही अधिसूचना क्रमांक 23/44/96/32-1, दिनांक 30-7-1996 द्वारा विघटित किया गया है।

अतः अधिनियम की धारा 13 (1) के अंतर्गत प्रसारित अधिसूचना दिनांक 3-8-1976 द्वारा गठित मांडव निवेश की सीमायें परिशिष्ट-1 में दी गयी हैं। जिसके अंतर्गत कुल लगभग 25.74 वर्ग कि.मी. क्षेत्र का समावेश है, जिसका ग्रामवार

विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :—

माण्डव : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या (1991)
1	2	3	4
1	माण्डव	1711.60	3198
2	गोपनगढ़	92.39	3
3	...	352.95	1368
4	नन्दलालपुरा	149.53	394
5	जामन्या	267.65	510
	योग	2574.12	5473

स्त्रोत :— भारत की जनगणना.

1.2.1 नगर पंचायत

माण्डव "विशेष क्षेत्र" के विघटित किये जाने के उपरान्त, यहां राज्य शासन द्वारा नगर पंचायत, माण्डव की स्थापना 14-6-1999 को की गई जिसमें विघटित किये गये माण्डव विशेष क्षेत्र का लगभग 30.93 वर्ग कि.मी. क्षेत्र शामिल है. उक्त में माण्डव निवेश क्षेत्र में सम्मिलित पांच ग्रामों के अलावा ग्राम झाबरी एवं कनडीपुरा भी सम्मिलित है. माण्डव नगर पंचायत 15 वार्डों में विभक्त है जिसके वार्ड क्र. 13, 14 एवं 15 निवेश क्षेत्र के बाहर स्थित ग्राम झाबरी एवं कनडीपुरा के अंतर्गत आते हैं, जबकि शेष नगर पंचायत/निवेश क्षेत्र 12 वार्डों में विभक्त है, जिसका वन एवं जंगल नाका का क्षेत्र छोड़कर कुल क्षेत्रफल लगभग 1600 हेक्टर आता है.

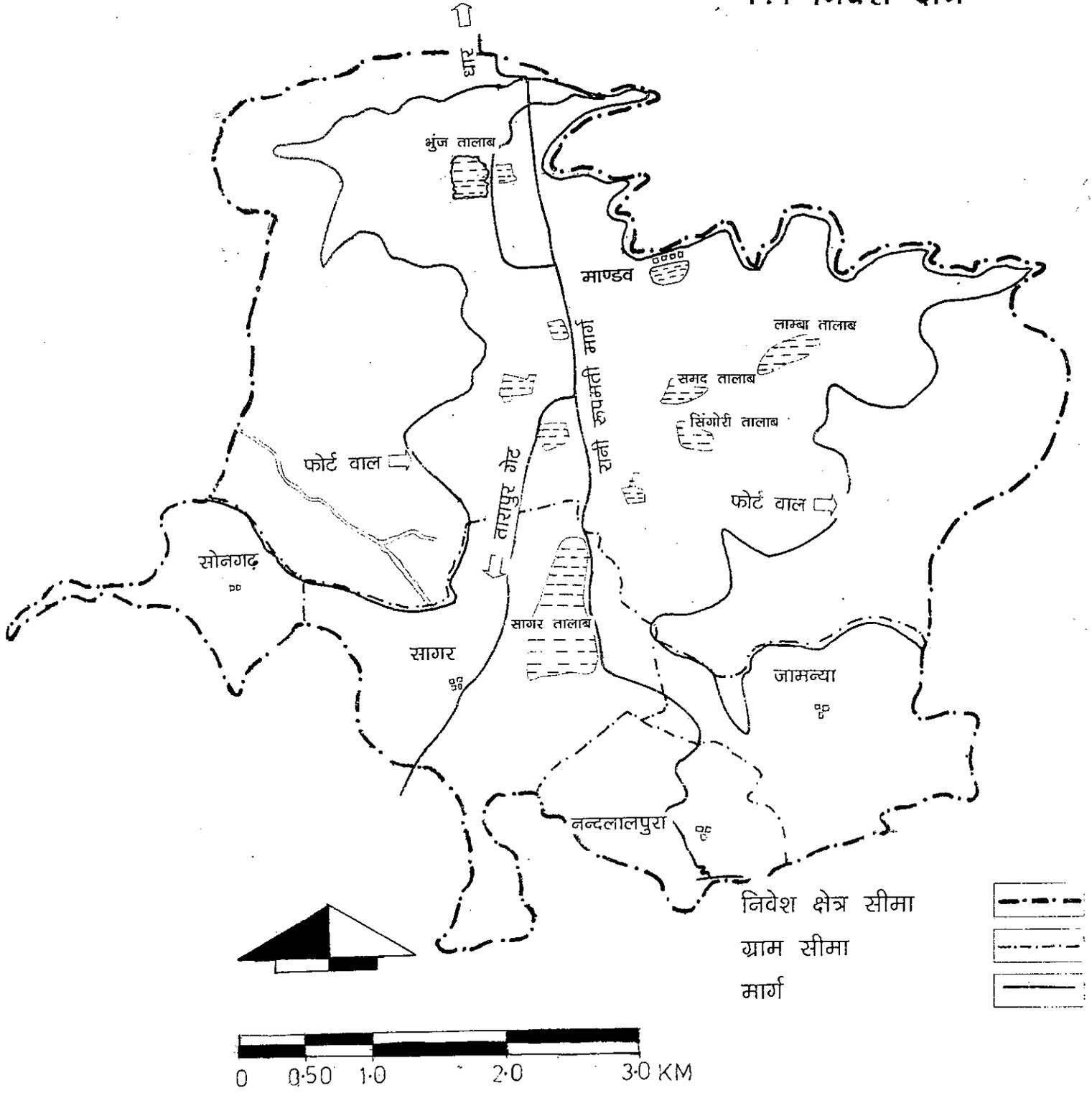
1.3 क्षेत्रीय महत्व एवं भौतिक स्वरूप

यह क्षेत्र मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 4 के अंतर्गत राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण की अधिसूचना क्रमांक 62-2610, दिनांक 22-10-1973 द्वारा अधिसूचित 10 प्रादेशिक नियोजन क्षेत्रों में से "इन्दौर एग्री इण्डस्ट्रीज प्रदेश" के अन्तर्गत आता है. यह गतिविधि क्षेत्रों की आपसी प्रक्रिया का अनुपम उदाहरण है. इन्दौर एवं धार जैसे प्रशासकी केन्द्रों के समीप स्थित होने से माण्डव को आमोद-प्रमोद एवं पर्यटन क्षेत्र के रूप में सुरक्षित रखकर विकसित करने की पर्याप्त संभावना है.

माण्डव के दक्षिण में प्रदेश की प्रमुख सलीला-सरिता नर्मदा 14 कि.मी. की दूरी से प्रवाहित होती है तथा उससे संलग्न क्षेत्र विन्ध्याचल पहाड़ी क्षेत्रों से घिरा है जो अपनी प्राकृतिक वन-संपदा एवं कृषि उपज हेतु विख्यात है. यह मालवा पठार से 'कांकरा-खो' की गहरी खाई द्वारा अपने आपको अलग करता है तथा पश्चिम-उत्तर एवं पूर्व में अपने आप को बांधता है. यह पठार शनैः शनैः दक्षिण में निमाड़ के सतही मैदानों में परिवर्तित हो जाता है. वर्षाकाल में माण्डव स्थित पहाड़ी एवं उससे संलग्न तलहटी क्षेत्र अपनी मनोहारी छटा के फलस्वरूप पर्यटकों को विशेष रूप से आकर्षित करने में सशक्त है. यहां का किला राष्ट्र के कुल प्रमुख किलों की श्रेणी में अपना स्थान रखता है. दुर्ग व उससे संबद्ध विन्ध्याचल

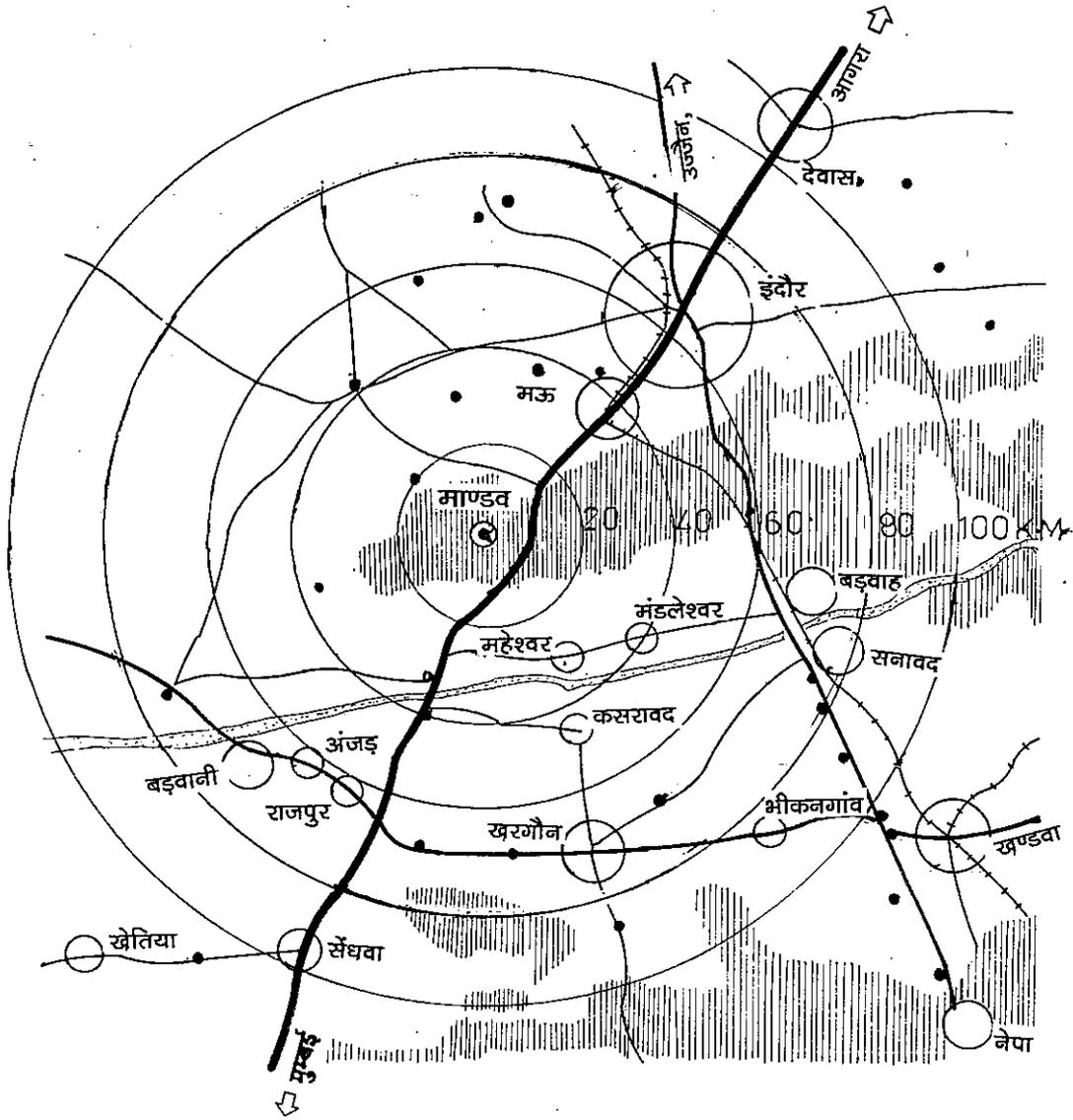
माण्डव

1.1 निवेश क्षेत्र



माण्डव

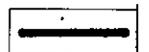
1.2 क्षेत्रीय स्थिति



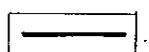
नगरीय केन्द्र



राष्ट्रीय मार्ग



राज्य मार्ग



वन



पहाड़ी लगभग 36.6 वर्ग किमी. में फैली है. दुर्ग की दीवार के साथ घूमने पर इसकी परिधीमा की लम्बाई लगभग 64 कि.मी. है, जबकि पठार की प्राचीन दीवार का क्षेत्रफल लगभग 3.05 वर्ग कि.मी. है. इस पठार पर बनी सड़क चहारदीवारी के मध्य से माण्डव नगर के पठार को दो भागों में बांटती है. किले की उत्तर-पूर्व के ओर की खाई पठार पर स्थित ग्राम जामनिया, खडरीपुरा, झाबरी एवं लालबंगले को दो भागों में विभक्त करता है तथा इसका सतही जल, प्रतिध्वनि स्थल से सतसा से उत्तर-पूर्व की ओर मैदानी भाग की ओर बहता है. इसी प्रकार उत्तर में स्थित जहाजमहल से संलग्न पठारी क्षेत्र का बहाव सीधे ढाल के साथ-साथ पश्चिम दिशा की ओर है.

1.4 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

माण्डव का नाम हिन्दी शब्द मण्डप से लिया गया है, इसका अर्थ है कई शामियानों का दुर्ग. संभवतः यह दुर्ग पांचवी (531-574) शताब्दी में परमार राजवंश के राजा, भोज के समय का है. इस दुर्ग में राजाभोज के समय की पुष्टि, हिन्दु मंदिरों में पाये गये संस्कृत भाषा के भग्नाभिलेखों से होती है. वर्ष 1401 में धार के गवर्नर दिलवरखान गोरी ने इसे जीत कर स्वयं को मालवा को सुल्तान घोषित किया तथा दो प्रमुख द्वारों का निर्माण कराया, जिसमें सुरक्षा की दृष्टि से निर्माण कराया गया, तारापुर अपना विशिष्ट स्थान रखता है.

सुल्तान ने माण्डव को नया नाम दिया-‘शादियाबाद’ अर्थात् ‘‘सिटी आफ जॉय’’. माण्डव में हुशंगशाह के कार्यकाल में कला एवं वास्तुकला ने अनूठी प्रगति की. इसी के कार्यकाल में जामी मस्जिद, अशफ़ी महल आदि का निर्माण हुआ. जामा मस्जिद का निर्माण संभवतया 1401-1431 के मध्य किया गया जो कि अफगान वास्तुकला का अद्वितीय उदाहरण है. हुशंगशाह का गुम्बद संगमरमर को तराश कर बनाया गया संभवतः भारत का प्रथम मकबरा है. इसकी वास्तुकला की झलक ताजमहल में भी देखी जा सकती है. ग्यासउद्दीन खिलजी ने जहाजमहल तथा विश्व विख्यात ‘हिंडोला महल’ बनवाया. मौलवी साम्राज्य सदी के आरम्भ में लगभग 100 वर्ष तक रहा किन्तु मुख्यतः राजपूतों का ही यहां पर प्रशासनिक आधिपत्य अधिकतम रहा. 1534 ईस्वी के उपरांत यहां पर मुगल साम्राज्य स्थापित हुआ जो 1551 तक रहा. मुगल साम्राज्य के बादशाह के रूप में बाजबहादुर सुलतान रहा. बाजबहादुर एवं रानी रुपमती के प्रेम प्रसंग के स्वरूप यहां रेवाकुंड, जहाजरानी महल, तबेली महल बनाये गये. 1932 ईस्वी में यह दुर्ग मराठा वंश के मल्हारराव होल्कर के आधिपत्य में आ गया जो ब्रिटिश काल तक चला. स्वतंत्रता के उपरान्त यह राष्ट्रीय संरक्षित स्मारक घोषित किया गया तथा एक पर्यटक स्थल के रूप में विकसित किया गया है.

1.5 जलवायु

माण्डव सुरम्य पहाड़ी पठार की जलवायु सुरम्य एवं सुखद है. नालंदा, माण्डव तथा दक्षिण-पश्चिम धार परगना क्षेत्र में वार्षिक औसत वर्षा लगभग 700-800 मि. मी. तक होती है. ग्रीष्मकाल में यहां का अधिकतम तापमान 45 डिग्री सेल्सियस तथा शीतकाल में न्यूनतम तापमान 4 डिग्री सेल्सियस तक हो जाता है. मई-जून में सबसे अधिक गर्मी तथा दिसम्बर-जनवरी में अत्यधिक शीत रहती है.

1.6 जनसंख्या परिवर्तन

इतिहासकाल के ‘सिटी आफ जॉय’ में अब मानव बसाहट का अभाव है. माण्डव, सागर नन्दलालपुरा एवं जामन्या में कुछ बसाहट है. यहां की आबादी मूलतः कृषि पर आश्रित है जबकि कुछ परिवार पर्यटन गतिविधियों से संलग्न हैं.

वर्ष 1961 में माण्डव निवेश क्षेत्र की जनसंख्या 1347 थी जो वर्ष 1991 में बढ़कर 5473 हो गई. इस प्रकार विगत चार दशकों में जनसंख्या में लगभग 306 प्रतिशत की वृद्धि हुई है. विगत दशक में स्त्री-पुरुष अनुपात 983 महिलाएं प्रति हजार पुरुष रहा. ग्रामवार विवरण निम्न सारणी में दर्शित है.

माण्डव : जनसंख्या परिवर्तन

1-सा-2

क्र.	ग्राम का नाम	जनसंख्या			जनसंख्या दशक वृद्धि दर		महिला प्रति 1000 पुरुष		
		1971	1981	1991	1971-81	1981-91	1971	1981	1991
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	माण्डव	1881	2383	3189	26.7	34.2	970	939	966
2.	सोनगढ़	निर्जन	निर्जन	3	-	-	-	-	-
3.	सागर	579	826	1368	42.7	65.6	1003	986	1011
4.	नन्दलालपुरा	173	268	394	54.9	47.0	810	1061	931
5.	जामन्या	278	300	510	7.9	21.0	1044	899	1065
	योग . .	2911	3777	5473	29.7	44.9	973	959	983

स्रोत : भारत की जनगणना.

1.61 अस्थायी जनसंख्या

पर्यटकों की आवश्यकताओं की जानकारी आंकलित करने के लिए अस्थायी जनसंख्या का अध्ययन करना अत्यन्त आवश्यक है. यहां अस्थायी जनसंख्या से तात्पर्य, यहां आने वाले पर्यटकों से है, जो अस्थायी रूप से आकर यहां उपलब्ध सेवा-सुविधाओं का उपभोग करते हैं.

प्राप्त जानकारी के अनुसार माण्डव में देशी-विदेशी सब मिलाकर वर्ष भर में लगभग 1.70 लाख पर्यटन आते हैं, जिसके मान से प्रतिदिन आने वाले औसत पर्यटकों की संख्या 466 आती है.

1.62 व्यवसायिक संरचना

माण्डव निवेश क्षेत्र में रोजगार के साधन अत्यन्त अल्प हैं. अधिकतर जनसंख्या कृषि पर आश्रित है. विगत दो दशकों में श्रमिकों की सहभागिता दर में कमी आई है. वर्ष 1981 में सहभागिता दर 446 थी जो वर्ष 1991 में घटकर 330 हो गई. यह नगर की कमजोर आर्थिक दशा एवं रोजगार के साधनों के अभाव का परिचायक है. माण्डव ग्राम की सहभागिता 296 है जो निवेश क्षेत्र की सहभागिता दर से भी कम है. अतः इस क्षेत्र में पर्यटन संबंधी रोजगार के साधनों को प्रोत्साहित

कर यहां की आर्थिक दशा में सुधार लाया जा सकता है. निम्न सारणी में माण्डव ग्राम एवं निवेश क्षेत्र की तुलनात्मक व्यवसायिक संरचना दर्शायी गई है:—

माण्डव : व्यवसायिक संरचना

1-सा-3

श्रमिकों की श्रेणी	माण्डव ग्राम			निवेश क्षेत्र		
	श्रमिकों की संख्या	1000 श्रमिकों में विभाजन	श्रमिक प्रति 1000 जनसंख्या	श्रमिकों की संख्या	1000 श्रमिकों में विभाजन	श्रमिक प्रति 1000 जनसंख्या
1	2	3	4	5	6	7
I प्राथमिक क्षेत्र						
1. कृषक	208	220	65	816	451	149
2. कृषि मजदूर	275	290	86	459	254	84
3. खनिकर्म, उत्खनन पशुधन	48	51	15	58	32	10
योग I	531	561	166	1333	737	243
II द्वितीयक क्षेत्र						
4. घरेलू उद्योग	9	10	3	10	6	2
5. घरेलू उद्योग के अतिरिक्त अन्य	17	18	5	45	25	8
6. निर्माण	24	25	8	26	14	5
योग II	50	53	16	81	45	15
III तृतीयक क्षेत्र						
7. वाणिज्य एवं व्यापार	116	122	36	133	73	24
8. परिवहन एवं संचार	66	70	21	68	38	13
6. सेवाएं	184	194	57	193	107	35
योग III	366	386	114	394	218	72
महायोग (I+II+III)	947	1000	296	1808	1000	330

स्रोत : जनगणना-1991.

निवेश क्षेत्र में केवल माण्डव ग्राम ही ऐसा है, जो अन्य ग्रामों की तुलना में अर्धनगरीय स्वरूप में विकसित कहा जा सकता है. यहां की आबादी पर्यटन गतिविधियों से संबद्ध व्यापार वाणिज्य एवं सेवाओं इत्यादि में तुलनात्मक अधिक संलग्न हैं. वर्ष 1998 में नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा किये गये सर्वेक्षण के अनुसार माण्डव में पर्यटन गतिविधियों से लगभग 284 व्यक्ति/श्रमिक संलग्न पाये हैं. जिसका विवरण निम्न सारणी में दर्शित है:—

माण्डव : पर्यटन गतिविधियों से संलग्न श्रमिक

1-सा-4

क्र.	व्यवसाय विवरण	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	व्यापार एवं वाणिज्य	73	19.0
2.	सेवाएं	171	44.5
3.	यातायात एवं परिवहन	35	9.1
4.	उद्योग	105	27.4
	योग . .	384	100.00

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण 1998.

अध्याय-द्वितीय पर्यटन

2.1 पर्यटन पृष्ठभूमि

भ्रमण करना मानव का स्वभाव है। भ्रमण के साथ-साथ वह विभिन्न प्रकार की खोज हेतु भी उत्सुक रहता है, इसी स्वभाव के कारण मानव, सम्पूर्ण प्राणि मात्र में अपनी अलग पहचान बनाये हुए हैं। अपने इतिहास को जानने-पहचानने की उत्कण्ठा, पर्यटक, ऐतिहासिक, रमणीय एवं धार्मिक महत्व के स्थलों की खोज का परिणाम कहा जा सकता है। इन स्थानों को अधिक सुरम्य और आकर्षक बनाकर, पर्यटन केन्द्र के रूप में विकसित होने की संभावनायें रहती हैं। इन स्थानों का पर्यटन के दृष्टिकोण से उपयुक्त विकास होने से यह मनुष्य अपने उद्देश्यों की पूर्ति कर पाता है एवं यहां बार-बार आने को प्रवृत्त होता है।

पर्यटन से उस स्थान की आर्थिक गतिविधियों को गति मिलती है। यदि पर्यटन को उचित ढंग से विकसित किया जाता है तो विकास पर किया गया व्यय सार्थक हो जाता है।

भारत अपनी विविधता के कारण पर्यटकों के लिये स्वर्ग बना है। अतीत से भारत की ओर विदेशी पर्यटकों का निरन्तर प्रवाह चलता आ रहा है तथा भारतीयों ने अपने मेहमानों का मुक्त हृदय से स्वागत किया। भारत में पर्यटकों हेतु विभिन्न प्रकार के स्थान उपलब्ध हैं। इनमें से कुछ सौंदर्य परक दृष्टि से, कुछ प्राचीन स्मारकों के कारण, कुछ कला, शिल्पकला एवं वास्तुकला के कारण तथा कुछ धार्मिक स्थलों के कारण प्रसिद्ध हैं।

2.2 पर्यटन के संदर्भ में माण्डव

माण्डव, यहां स्थित प्राचीन मानव बसाहट के ऐतिहासिक स्मारकों एवं रमणीय नैसर्गिक सौंदर्य के कारण भारत के प्रमुख पर्यटन स्थलों में स्थान रखता है। लगभग हजार वर्ष पूर्व की ऐतिहासिक धरोहर समेटे मांडव दुर्ग, न केवल भारत में बल्कि पूरे विश्व में दुर्ग की चहारदीवारी के अंदर स्थित प्राचीन भवनों में तत्कालीन वास्तुकला को खजाने के रूप में जाना जाता है। यहां के भवनों में प्रमुखतः जामी-मस्जिद, जहाज महल तथा हिण्डोला महल इत्यादि हैं, जो उत्तरी दिशा में स्थित हैं। हाथीमहल, पठार के मध्य में तथा बार ब्रह्मादुर का महल, भगवानिया गेट के समीप दक्षिण में स्थित है।

यहां के दुर्ग में प्रवेश करने के लिये कई ख द्वार से गुजरना पड़ेगा। इनमें दिल्ली दरवाजा सर्वप्रमुख है, जो इस किलेनुमा नगर का प्रवेश द्वार है। इस द्वार तक पहुंचने के लिये भी कई अन्य प्रमुख दरवाजों से गुजरना पड़ता है जिनमें आलमगीर दरवाजा एवं भंगी दरवाजा प्रमुख हैं, जिनसे वर्तमान मार्ग भी गुजरता है। अन्य प्रमुख दरवाजे हैं, रामपोल दरवाजा, जहांगीर दरवाजा, तारापुर दरवाजा, कमानी दरवाजा, गादी दरवाजा एवं सोनगढ़ दरवाजा। इस प्रकार के यहां कुल 12 दरवाजे हैं। सोनगढ़ दरवाजा, दुर्ग द्वार उत्तर दिशा में स्थित है। दुर्ग में स्थित पठारी क्षेत्र में यत्र-तत्र कई जलाशय, कुंड एवं बावड़ियां स्थित हैं इनमें रेवा कुण्ड प्रमुख है एवं बावड़ियों में उजाला बावड़ी एवं अंधेरी बावड़ी वास्तुकला की दृष्टि से दर्शनीय हैं।

रमणीय भू-दृश्यीकरण एवं नैसर्गिक सौन्दर्य की दृष्टि से अनुपम मांडव दुर्ग, जो पठार पर अवस्थित है, चारों ओर की पर्वत श्रृंखलाओं के कारण अति रमणीय है। यहां का नैसर्गिक परिदृश्य इस स्थान को और अधिक आकर्षक बनाता है। विशेषकर वर्षाऋतु में मांडव एवं इसके परिवेश की प्राकृतिक रमणीयता देखते ही बनती है।

2.3 कला एवं वास्तु-कला

ऐतिहासिक स्थल मांडव, भिन्न-भिन्न कलाओं एवं वास्तु-कलाओं से ओत-प्रोत प्राचीन भवनों, महलों दरवाजों, भग्नावशेषों इत्यादि को अपने-आप में समेटे हुये हैं। यहां अलग-अलग शासकों द्वारा अपने शासनकाल में कई प्रकार के निर्माण कार्य कराये गये जो वास्तुकला के अद्भुत प्रतीक हैं जो आज भी तत्कालीन भव्यता की कल्पना कराते हैं। लगभग एक हजार वर्ष पूर्व की ऐतिहासिक धरोहर समेटे यह दुर्ग, न केवल भारत में बल्कि पूरे विश्व में, दुर्ग की चहारदीवारी के अंदर अवस्थित प्रमुख मानव बसाहटों में अपना विशिष्ट स्थान रखता है। ऐतिहासिक भवनों में प्रमुखतः जामी-मस्जिद, जहाज महल तथा हिण्डोला महल इत्यादि है। भगवानिया गेट के समीप दक्षिण में बाज बहादुर का महल है, जो अफगान वास्तुकला का प्रतीक है। आलंकारिक नहरें, स्नानगृह, गलियारे, बावड़िया, होशंगशाह का गुम्बद, अन्य महल एवं मस्जिदें वास्तुकला के दृष्टिकोण से महत्वपूर्ण हैं।

माण्डव स्थित ऐतिहासिक स्मारकों को मुख्यतः निम्न चार वर्गों के रूप में विभक्त किया जा सकता है :-

1. केन्द्रीय समूह

(अ) हुशंगशाह का गुम्बद

यह संगमरमर को तराश कर बनाया गया भारत का प्रथम मकबरा है जो परिष्कृत अफगान वास्तुकला का अनुपम उदाहरण है। मुगल सम्राट शाहजहां ने अपने चार प्रमुख वास्तुविदों को इसके स्वरूप, आकार एवं कला का अध्ययन करने माण्डव भेजा था, जिनमें ताजमहल के निर्माण से संलग्न वास्तुविद् “उस्ताद हमीद” भी थे।

(ब) जामी मस्जिद

इसका निर्माण डेमसकस की प्रमुख मस्जिद से प्रभावित होकर बड़े रूप में बड़े-बड़े गुम्बजों, पोर्च आदि के साथ किया गया है। मस्जिद का बड़ा आंगन चारों ओर से मेहराबों, खम्बों एवं गुम्बजों की कतारों से घिरा है जिसमें चारों ओर से आने-जाने के लिये रास्ता भी खुला है।

(स) अशफ़ी महल

मोहम्मद शाह खिलजी के उत्तराधिकारी हुशंगशाह ने जामी मस्जिद के ठीक सामने “सोने के सिक्कों महल” का निर्माण कराया था। वास्तव में इसका निर्माण, किशोरों हेतु शैक्षणिक संस्था (मदर्सा) के रूप में किया गया था, जिसका कुछ भाग आज भी सुरक्षित है। इसी परिसर में उसने मेवाड़ के राणा खुंबा पर विजय प्राप्ति की यादगार में सात मंजिला भवन निर्माण कराया था, जिसकी अब केवल एक ही मंजिल शेष बची है।

2. राजसी परिसर/परिक्षेत्र समूह

(अ) जहाज महल

यह दो कृत्रिम तालाबों, मुंज तालाब एवं कपूर तालाब के मध्य 120 मीटर लंबा दो मंजिला "जहाज महल" है। संभवतया इसे ग्यासउद्दीन खिलजी ने अपने विशाल "हरम" के लिये बनवाया था। यह वस्तुकला एवं उच्च तकनीकी का अनुपम उदाहरण है। यह पाषाण निर्मित भव्य महल तत्कालीन राजसी वैभव एवं अनुपम हस्तकला की सुखद अनुभूति देता है। इसके निकट स्थित तबेली महल से चांदनी रात में यह महल दर्शनीय है।

(ब) हिंडोला महल

यह महल भी ग्यासउद्दीन खिलजी के कार्यकाल में निर्मित हुआ था। इसके किनारे की दीवारें झुकावदार है। यह पाषाण निर्मित महल कला, वास्तुकला एवं उच्च यांत्रिकी तकनीकी का अनुपम उदाहरण है। हिंडोला महल के पश्चिम में कई दर्शनीय ऐतिहासिक भवन अपने अतीत को समेटे हुये स्थित हैं। जिनमें से चंपा बावड़ी में भूमिगत शीतल एवं गरम-जल से प्रभावित होने वाले कमरे हैं। इस वर्ग में आने वाले अन्य भवनों में दिलावर खान की मस्जिद, महर झरोखा, तबेली (उजाली एवं अंधेरी बावड़ी) गदाशाह की दुकान एवं निवास प्रमुख है।

3. रेवा कुंड समूह

(अ) रेवा कुंड

रानी रूपमती के महल को जलप्रदाय हेतु बाजबहादुर द्वारा यह जलकुंड निर्मित कराया गया था यह आज पवित्र कुंड के रूप में माना जाता है।

(ब) बाजबहादुर का महल

16वीं शताब्दी के प्रारंभ में इसका निर्माण बाजबहादुर ने कराया था। इसका आंगन बहुत बड़ा है तथा चारों ओर बड़े-बड़े कमरे हैं जिनकी छतों से चारों ओर फैली वनस्थली का सौन्दर्य देखते ही बनता है।

(स) रानी रूपमती का शामियाना

इसका निर्माण मूलतः फौजी चौकी के रूप में किया गया था। पहाड़ी की चोटी पर दो कलात्मक शामियाने थे जहां से रानी रूपमती, बाजबहादुर के महल तथा नीचे निमाड़ के मैदानों से प्रवाहित होने वाली नर्मदा नदी का दर्शन करती थी।

4. अन्य स्मारक समूह

(अ) नीलकण्ठ मंदिर

भू-दृष्टीकृत पवित्र जलाशय के निकट विशाल आंगन में स्थित ऐतिहासिक भगवान शिव का मंदिर आज भी धर्मावलम्बियों का पूजा स्थल है।

(ब) नीलकण्ठ महल

इसका निर्माण मुगल साम्राज्य काल में मुगल गवर्नर शाह बादशाह खान ने सम्राट अकबर की हिन्दु पत्नी जोधाबाई के लिये करवाया था. यह महल नीलकण्ठ मंदिर के निकट स्थित है. अन्य स्मारकों में हाथी महल, दरिया खां का गुम्बद, दाई का महल, दाई की छोटी बहिन का महल, मलिक मुगीथ की मस्जिद, जाली महल इत्यादि प्रमुख हैं. यहां एक प्रतिध्वनि स्थल भी है जहां पर परावर्तित होकर ध्वनि सुनी जा सकती है. ग्राम सोनगढ़ पहाड़ी के दर्शन स्थल से चारों ओर का विहंगम दृश्य देखा जा सकता है.

2.4 पर्यटक प्रवाह

यहां पर्यटन के दृष्टिकोण से अक्टूबर से फरवरी का समय अनुकूल माना जाता है अपितु जुलाई से मार्च तक पर्यटक मौसम रहता है जिसमें से वर्षाकाल यहां भ्रमण के लिए सबसे उपयुक्त समय है. यहां आने वाले पर्यटकों में लगभग 99 प्रतिशत देशी तथा लगभग एक प्रतिशत विदेशी पर्यटकों का रहता है. प्राप्त जानकारी के अनुसार जुलाई से सितंबर के मध्य आने वाले पर्यटकों का अनुपात कुल वर्ष भर में आने वाले पर्यटकों की संख्या का लगभग 40 प्रतिशत है. नगर पंचायत माण्डव से प्राप्त जानकारी अनुसार वर्ष 1992 से यहां आने वाले पर्यटकों की संख्या में लगातार वृद्धि हुई है. वर्ष 1999 में यहां लगभग 1.70 लाख पर्यटक भ्रमण हेतु आए. जिनमें केवल 428 विदेशी पर्यटक हैं. इस प्रकार वर्ष 1999 में पर्यटकों की प्रतिदिन आगमन संख्या 465 आती है. वर्षवार विवरण निम्न सारणी में दर्शित हैं:—

माण्डव: पर्यटक आगमन (वार्षिक)

2-सा-1

वर्ष	पर्यटकों की संख्या			प्रतिशत में परिवर्तन	प्रतिदिन औसत
	देशी पर्यटक	विदेशी पर्यटक	योग		
1	2	3	4	5	6
1986	111100	203	111303	-	305
1987	160000	100	160100	43.8	439
1988	139000	300	139300	(-)13.0	382
1989	144200	200	144400	3.7	395
1990	135400	236	135636	(-) 5.1	372
1991	119200	273	119473	(-)11.9	327
1992	140000	188	140188	17.3	384
1993	152800	244	153044	9.1	419
1994	158800	261	159061	3.9	436
1995	161200	280	161480	1.5	442
1996	163400	350	163750	1.4	449
1997	165265	385	165650	1.2	454
1998	167205	410	167615	1.2	459
1999	169425	428	169853	1.3	465

स्रोत:— नगर पंचायत, माण्डव

वर्षाऋतु उपरान्त अक्टूबर से फरवरी मध्य की अवधि में यहां की प्राकृतिक छटा अपना मनोहरी रूप लिये पर्यटकों को मोहती है जिसके कारण उक्त अवधि में अधिकतम पर्यटकों का आगमन होता पाया गया है। यहां आने वाले अधिकतम पर्यटक निजी वाहनों एवं बसों का उपयोग करते हैं किन्तु मूलभूत सेवा-सुविधाओं के अभाव के कारण पर्यटकों का अवसान एक या दो दिन तक ही सीमित रहता है।

2.41 पर्यटक आगमन

माण्डव हवाई, रेल एवं सड़क मार्ग तीनों द्वारा पहुंचा जा सकता है। निकटस्थ विमानतल 100 कि.मी. दूर इन्दौर में है। जहां से मुंबई, दिल्ली, ग्वालियर एवं भोपाल के लिये हवाई सेवा उपलब्ध है। रेल मार्ग से आने वाले पर्यटकों के लिये मुंबई-दिल्ली मुख्य रेलवे लाइन पर यहां से 124 कि.मी. पर रतलाम स्टेशन तथा 100 कि.मी. पर इन्दौर स्टेशन है। जहां से बस या टेक्सी द्वारा माण्डव पहुंचा जा सकता है। सड़क मार्ग से आने वाले पर्यटकों के लिये यहां से इन्दौर, धार, महु, रतलाम, उज्जैन एवं भोपाल के लिये नियमित बस सेवा उपलब्ध है। साथ ही नियमित रूप से टेक्सियां भी उपलब्ध हैं।

2.42 विदेशी पर्यटक

यहां आने वाले पर्यटन पैकेज अन्तर्गत विदेशी पर्यटक हवाई मार्ग द्वारा खजुराहो तथा रेल मार्ग द्वारा भोपाल आकर यहां से पर्यटन विभाग द्वारा उपलब्ध कराई जाने वाली टेक्सी अथवा बस सुविधा द्वारा इन्दौर होकर माण्डव पहुंचते हैं।

2.43 देशी पर्यटक

घरेलू पर्यटक प्रदेश के धार्मिक स्थल उज्जैन, ओंकारेश्वर, महेश्वर, मंडलेश्वर में ज्योतिर्लिंग दर्शन एवं नर्मदा परिक्रमा हेतु आने के फलस्वरूप दर्शनीय स्थल माण्डव में स्थित रेवा कुण्ड के दर्शन करने आते हैं। इन दर्शनार्थियों में अधिकांशतः ग्रामीण क्षेत्र के लोग होते हैं तथा 5 से 10 प्रतिशत इस चक्र के तीर्थ यात्रा/धर्म यात्रा के साथ-साथ माण्डव के पुरातत्व स्मारकों का भी आनंद लेने में सहभोगी हो जाते हैं।

मालवा क्षेत्र के उत्तर-पश्चिम में गुजरात प्रदेश को राज्य मार्ग क्र.-22 प्रदेश को जोड़ता है तथा रेल मार्ग से सीधे इन्दौर तक रेल सेवा उपलब्ध है। इन्दौर से बस या टेक्सी द्वारा पर्यटक माण्डव पहुंचते हैं। मुख्यतः सड़क मार्ग द्वारा गुजरात प्रदेश से काफी संख्या में पर्यटक निजी वाहनों या बसों द्वारा माण्डव आते हैं।

दक्षिण-पश्चिम दिशा में प्रदेश सीमा से महाराष्ट्र लगा हुआ है। अतः अमरावती, पूणे, मुंबई व इससे संलग्न क्षेत्र से पर्यटक राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-3 त्तरग इस क्षेत्र में पर्यटन के लिये आते हैं। प्रदेश की उत्तरी सीमा से राजस्थान लगा हुआ होने से अजमेर, जयपुर उससे लगे क्षेत्रों से पर्यटक अपने निजी वाहनों से या बस द्वारा माण्डव आते हैं।

2.5 पर्यटक वास सुविधा

माण्डव में पर्यटकों को ठहरने की समुचित व्यवस्था नहीं है। विशेषकर मध्यम आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के पर्यटकों के लिये उपलब्ध सुविधाएं अपर्याप्त हैं। विकास योजना में इस हेतु विशेष ध्यान देने की आवश्यकता है। माण्डव स्थित ठहरने के स्थलों का विवरण निम्नानुसार है :-

1. पर्यटक कुटीर
2. ट्रेवलर्स लॉज
3. तवेली महल विश्राम गृह
4. रुपमती होटल
5. नगर पंचायत विश्राम गृह

6. लो. नि. वि. विश्राम गृह
7. वन विभाग विश्राम गृह
8. रैन बसेरा
9. जैन धर्मशाला

उपरोक्त सभी में मिलाकर कुल 222 शैव्याएं उपलब्ध हैं.

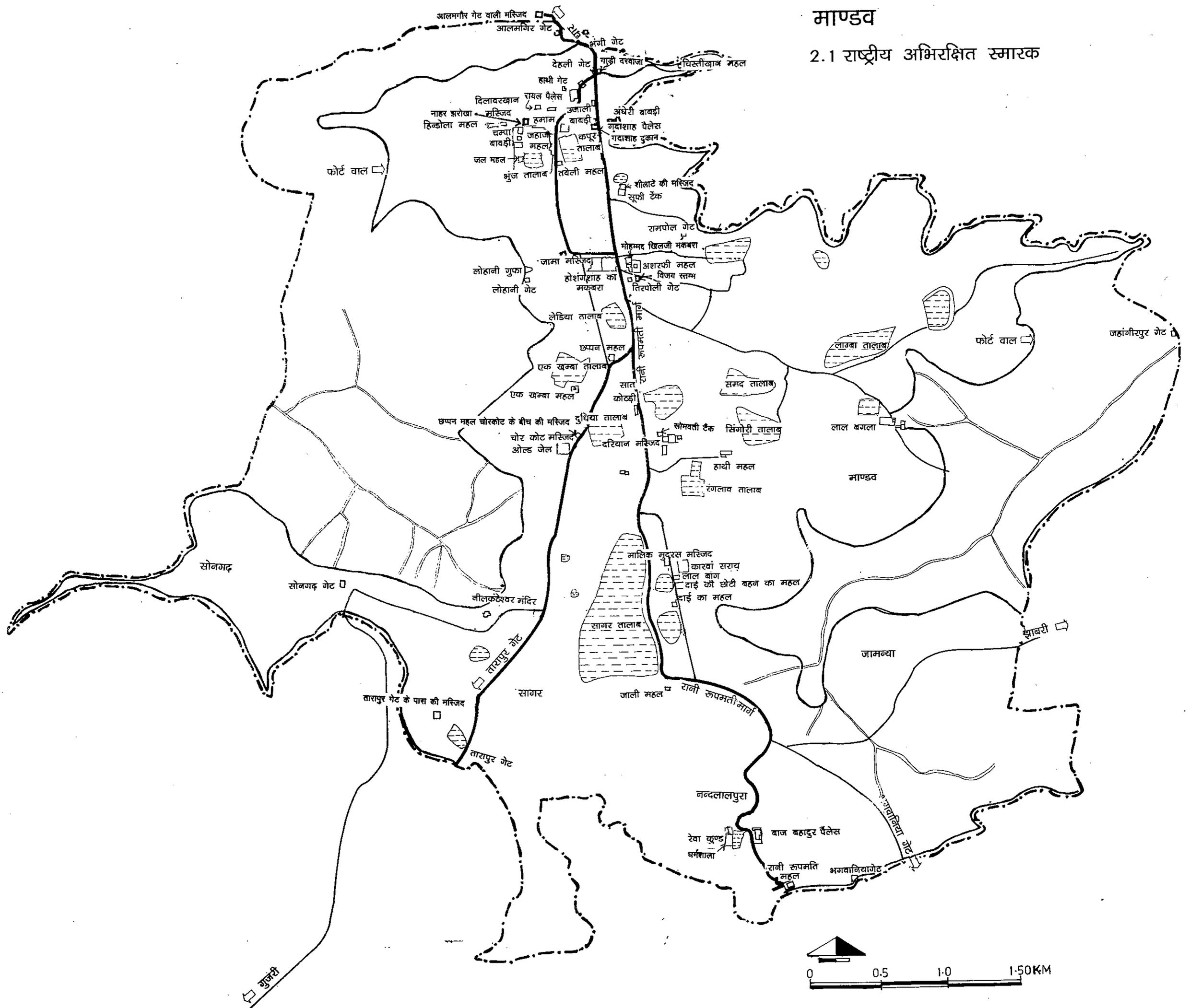
2.6 पुरातत्व महत्व के अभिरक्षित स्मारक

पुरातत्व विभाग द्वारा माण्डव में स्थित ऐतिहासिक भवनों को पुरातत्व के महत्व को ध्यान में रखते हुए कई स्मारकों को अभिरक्षित घोषित किया गया है जो निम्नानुसार है:—

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| 1. आलमगीर गेट | 21. हमाम | 41. शिला टैंक के पश्चिम में अनाम मकबरा. |
| 2. प्राचीन हिन्दू बावड़ी | 22. हाथीपोल गेट | 42. नीलकण्ठेश्वर मंदिर |
| 3. अंधेरी बावड़ी | 23. हाथी महल | 43. रामपोल गेट एवं मस्जिद |
| 4. अशरफी महल | 24. हिन्दोला महल | 44. रायल पैलेस (चम्पा बावड़ी पश्चिम) |
| 5. बाज बहादुर पैलेस | 25. होशंगशाह का मकबरा | 45. रानी रूपमती महल |
| 6. भगवानिया गेट | 26. जहाज महल | 46. कारवां सहाय |
| 7. भंगी गेट | 27. जहांगीरपुर गेट | 47. सात कोठड़ी |
| 8. चम्पा बावड़ी | 28. जामा मस्जिद | 48. सोमवती कुण्ड |
| 9. चिस्तीखान महल | 29. कपूर तालाब | 49. सोनगढ़ गेट |
| 10. चोर कोट यार्ड (ओल्डजेल) | 30. लाल बाग (लाल कोठी) | 50. तारापुर गेट |
| 11. चोर कोट मस्जिद | 31. लाल बंगला | 51. तवेली महल |
| 12. नाहर झरोखा कंपाउंड | 32. लोहानी गेट | 52. छप्पन महल और चोर कोट की बीच संयुक्त मस्जिद मकबरा. |
| 13. दाई का महल | 33. लोहानी गुफा | 53. दरियाई खान |
| 14. दाई की छोटी बहन का महल | 34. जाली महल | 54. आलमगीर गेट के उत्तर दिशा में खम्भा. |
| 15. देहली गेट | 35. नाहर झरोखा | 55. तिरपोली गेट |
| 16. गदाशाह पैलेस | 36. मेहमूद खिलजी का मकबरा. | 56. विजय स्तम्भ |
| 17. दिलावरखान मस्जिद | 37. मलिक मुगिदस मस्जिद | 57. उजाली बावड़ी |
| 18. एकखम्भा महल | 38. सूफी टैंक के पास मस्जिद. | 58. रेवा कुण्ड |
| 19. गदाशाह की दुकान | 39. दरियाव मस्जिद (उत्तर-पश्चिम). | 59. होशंगशाह का मकबरा से लगी धर्मशाला. |
| 20. गाड़ी दरवाजा | 40. मस्जिद तारापुर गेट के पास. | 60. दरिया खां के मकबरे के उत्तर में स्थित मकबरा. |
| | | 61. जल महल-मुण्डा तालाब में |

माण्डव

2.1 राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारक



2.7 पर्यटन के सन्दर्भ में समस्याएं एवं विसंगतियां

- अ. माण्डव दुर्ग का नगर के उत्तर में स्थित देहली दरवाजा, माण्डव दुर्ग का प्रमुख प्रवेश द्वार है. धार से गुजरी जाने वाले मार्ग से 14 कि. मी. लम्बा डामरीकृत पहुंच मार्ग उपलब्ध है. यह ग्राम लम्हेरा पर तिराहे के रूप में मिलता है. इस तिराहे पर एक पेट्रोल पम्प एवं कुछ गुमटियां स्थित हैं. उतार-चढ़ाव वाले इस एकल पट्टी मार्ग के दोनों ओर का क्षेत्र उजाड़ है. यह ग्राम नालछा के मध्य से होकर गुजरता है. अतः नालछा ग्राम में मार्ग के दोनों ओर हो रहे विकास का नियंत्रण अत्यंत आवश्यक है.
- ब. माण्डव में पर्यटकों के समुचित परिवहन सुविधा एवं वाहन विराम स्थल उपलब्ध नहीं है. नगर में वर्तमान में एकल-पट्टी डामरीकृत मार्ग है तथा बसों एवं कारों को वर्तमान बसाहट में स्थित संकीर्ण मार्गों से होकर गुजरना पड़ता है. स्मारक समूह पहुंच मार्गों द्वारा परस्पर जुड़े हुए भी नहीं हैं.
- स. पर्यटकों को पर्यटन के दौरान विश्राम हेतु नगर में ऐतिहासिक पुरातत्व महत्व की इमारतों के परिदृश्य के अनुकूल हरे-भरे, आमोद-प्रमोद के स्थल भी उपलब्ध नहीं हैं जहां पर्यटक भ्रमण के दौरान विश्राम के साथ प्रकृति का आनंद भी ले सकें.
- द. माण्डव दुर्ग में स्थित ऐतिहासिक स्मारक यत्र-तत्र फैले होकर विभिन्न समूहों में है तथा इन समूहों की आपसी दूरी भी अधिक होने के कारण इसे पैदल तय करना कष्टप्रद है. इस प्रयोजन हेतु पर्यटकों को स्थानीय वाहनों का या फिर निजी वाहनों का प्रयोग करना पड़ता है. अतः माण्डव दर्शन हेतु उचित स्थानीय परिवहन व्यवस्था अत्यन्त आवश्यक है.
- ई. भू-दृश्यीकरण की दृष्टि से भी परिसर में सर्वथा सूखापन होने के कारण पर्यटक यहां अधिक समय तक रुकने में रुचि नहीं दिखाते हैं. अतः परिसर क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण एवं छायादार वृक्षों का होना नितांत आवश्यक है.

अध्याय-तृतीय

वर्तमान भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना

ऐतिहासिक पर्यटक स्थल माण्डव का भौतिक विकास यहां के शासकों द्वारा समय-समय पर उनके शासन काल में भवनों, महलों इत्यादि के रूप में धीरे-धीरे हुआ है, जिसमें से अधिकतर भवन ऐतिहासिक महत्व के पुरातत्व स्मारक के रूप में विद्यमान हैं। अलग-अलग समय में अलग-अलग शासकों द्वारा कराये गये निर्माण के फलस्वरूप माण्डव बिखरे हुए रूप में विकसित हुआ है।

नगर बसाहट का स्वरूप सुगठित एवं संगठित न होकर अलग-अलग स्थलों पर बने पुरातत्व स्मारकों से लगकर कई भागों में बंटा है, जो मुख्यतः मुख्य मार्ग के दोनों ओर स्थित है। बसाहट एवं जनसंख्या की दृष्टि से निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों में माण्डव अग्रणी है। सम्पूर्ण बसाहट मुख्यतः प्राचीन किले की दीवार के अंदर ही स्थित है। सुनियोजित विकास के प्रस्ताव तैयार करने के पूर्व वर्तमान भूमि उपयोग, संसाधन तथा भूमि की उपलब्धता का अध्ययन करना अत्यन्त आवश्यक है।

3.1 भूमि उपलब्धता

माण्डव निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 2574.12 हेक्टेयर है। इसके अन्तर्गत 55 हेक्टेयर भूमि विकसित है जो कुल निवेश क्षेत्र की भूमि का 2.14 प्रतिशत है। भूमि के आकार प्रकार एवं नगरीय विकास की दृष्टि से विश्लेषण एवं आंकलन करने पर पाया गया है कि लगभग 832.84 हेक्टेयर भूमि विकास हेतु उपयुक्त एवं उपलब्ध है। निवेश क्षेत्र में लगभग 974.12 हेक्टेयर भूमि वनक्षेत्र अन्तर्गत आती है। जबकि भावी विकास हेतु 832.84 हेक्टेयर भूमि उपलब्ध है। संरक्षित क्षेत्र 549 हेक्टर में संरक्षित स्मारकों के चारों ओर की 300 मीटर की भूमि शामिल की गई है। विस्तृत विवरण निम्न सारणी में दिया गया है।

माण्डव : भूमि उपलब्धता

3-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित क्षेत्र	55.00	2.14
2.	अनुपयुक्त भूमि	1137.28	44.18
	(अ) वन भूमि	974.12	
	(ब) जलाशय	87.00	
	(स) पहाड़ियां	76.16	
3.	* संरक्षित क्षेत्र	549.00	21.33
4.	उपयोगी भूमि	832.84	32.35
	योग	2574.12	100.00

टीप : * संरक्षित क्षेत्र में संरक्षित स्मारकों की 17 हेक्टर भूमि शामिल है।

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण.

3.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

नगर में भिन्न-भिन्न कार्यों के अनुरूप भूमि उपयोग का निर्धारण भिन्न-भिन्न उपयोग में होता है. जिसका नगर की गतिविधियों से सीधा संबंध रहता है. भूमि उपयोग का आपसी सह-संबंध एवं उपयोगिता का अध्ययन आवश्यक है ताकि असंगत एवं अकार्यक्षम भू-उपयोगों का विश्लेषण किया जा सके. नगर के विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत भूमि उपलब्धता का आंकलन करने के लिए भूमि उपयोग को निम्न वर्गों में विभाजित किया गया है:—

(1) आवासीय (2) वाणिज्यिक (3) औद्योगिक (4) सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक (5) सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं (6) आमोद-प्रमोद (7) यातायात एवं परिवहन (8) जलाशय (9) रिक्त भूमि (10) कृषि भूमि (11) अन्य (वन, पहाड़ियां)

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

3.3 वर्तमान भूमि उपयोग

किसी भी नगर/ग्राम के भावी स्वरूप का अनुमान करने एवं भावी विकास योजना तैयार करने हेतु उसके वर्तमान भूमि उपयोग का अध्ययन आवश्यक है. अतः माण्डव निवेश क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र एवं रजिस्टर का मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15 की विभिन्न उपधाराओं के अन्तर्गत वैधानिक प्रक्रिया पालन करते हुए प्रकाश एवं तदनुसार धारा 15(4) के अन्तर्गत दिनांक 16-8-1976 को सम्यक् रूप से अंगीकृत किये गये. माण्डव निवेश में आबादी क्षेत्र का विकास एवं वृद्धि की गति अत्यंत मंद है फिर भी यह एक सतत् प्रक्रिया है. अतः वर्ष 1976 में स्थरीकृत वर्तमान भूमि उपयोग को वर्ष 1999 की स्थिति के अनुरूप अद्यतित किया गया है. इस प्रकार नगर का वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है:—

माण्डव : वर्तमान भूमि उपयोग 1999 (विकसित क्षेत्र)

3-सा-2

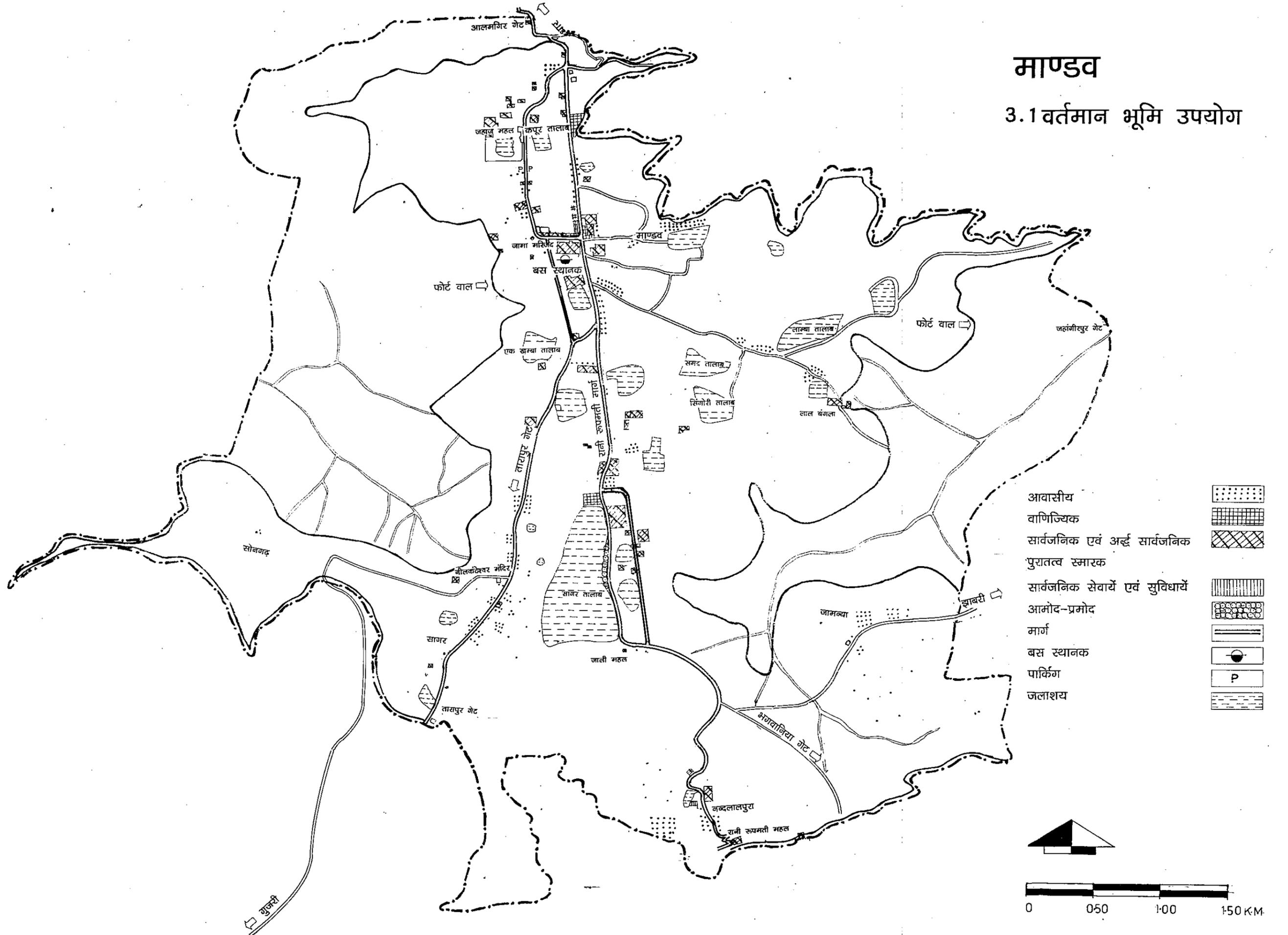
क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भू-उपयोगिता दर* हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या
1	2	3	4	5
1.	आवासीय	10.08	18.33	1.44
2.	वाणिज्यिक	5.12	9.31	0.73
3.	औद्योगिक	1.12	2.03	0.16
4.	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक	14.85	27.00	2.12
5.	सार्वजनिक उपयोगिता	1.00	1.82	0.14
6.	आमोद-प्रमोद	2.00	3.64	0.29
7.	यातायात एवं परिवहन	20.83	37.87	2.98
योग . .		55.00	100.00	7.86

टीप : * वर्ष 1999 की अनुमानित जनसंख्या 7000 के आधार पर अंकलित.

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सर्वेक्षण पर आधारित.

माण्डव

3.1 वर्तमान भूमि उपयोग



उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि माण्डव में यातायात एवं परिवहन के बाद सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक वर्ग के अन्तर्गत सर्वाधिक भूमि 27.0 प्रतिशत आती है। जबकि तृतीय स्थान आवासीय वर्ग का है। निवेश क्षेत्र में पांचों ग्रामों में माण्डव सर्वाधिक विकसित एवं आबादी वाला ग्राम है।

यहां का लगभग सम्पूर्ण प्रमुख विकास ऐतिहासिक किले की चहारदीवारी के अन्दर ही है। सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र में 55 हेक्टर भूमि विकसित पाई गई। जिसमें यहां स्थित ऐतिहासिक स्मारकों का 17 हेक्टर क्षेत्र शामिल नहीं है। वर्तमान भूमि उपयोग के आधार पर वर्तमान भूमि उपयोग दर 7.86 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या आती है जो सामान्य नगरों की तुलना में अधिक है।

नगर की प्रमुख आबादी जैन मंदिर, जामी मस्जिद, राम मंदिर, जहाज महल एवं शाही महल के आसपास स्थित है जिसके परिणामस्वरूप यहां स्थित पुरातत्वीय भग्नावशेषों के संरक्षण की समस्या बढ़ रही है साथ ही पर्यटकों को नगर भ्रमण के दौरान दर्शन की दृष्टि से इसका प्रतिकूल प्रभाव बढ़ता नजर आता है।

पर्यटन से संबंधित सहायक भूमि उपयोग भी इन्हीं भग्नावशेषों के आप-पास विकसित होने लगे हैं। माण्डव का महत्व, किले की चहारदीवारी में बसे नगर की दृष्टि से अपना विशिष्ट स्थान रखने के कारण एवं नगर बसाहट की तत्कालीन प्रचलित शैली, भवनों का आकार, प्रकार एवं भवन निर्माण में प्रयुक्त भवन सामग्री की दृष्टि से संरक्षित क्षेत्र निर्धारित करना नितांत आवश्यक है। साथ ही वर्तमान आबादी को नियोजन एवं संरक्षण के दृष्टिकोण से किस दिशा में किस सीमा तक नियंत्रित करना है। यह भी निर्धारित करना आवश्यक है। पर्यटन से संबंधित यत्र-तत्र फैली सुविधाओं का युक्ति-युक्त समायोजन भी विचार किया जाना आवश्यक है।

माण्डव अपने नैसर्गिक घटकों के साथ मानव निर्मित ऐतिहासिक भवन अवशेषों तथा मानव बसाहट के क्रियाकलापों को अपने आप में समेटे हुए हैं। अतः मानव निर्मित भवन अवशेषों के संरक्षण एवं प्राकृतिक, नैसर्गिक घटकों एवं उनके मनोहारी विहंगम दृश्यों को, जो पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र है, संरक्षण एवं संवर्धन के युक्तियुक्त प्रस्ताव हेतु किले की चहारदीवारी में निहित विभिन्न वर्तमान भूमि उपयोग का विशेष अध्ययन किया गया है।

3.31 आवासीय

सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र में सम्मिलित पांच ग्रामों में लगभग 10.08 हेक्टर आवासीय क्षेत्र पाया गया जो कुल विकसित क्षेत्र का 14 प्रतिशत है। यह क्षेत्र नगर के मध्य से गुजरने वाले नालन्दा मार्ग के उत्तर-पश्चिम में बिखरे रूप में फैला हुआ है तथा मुख्य विकास प्रमुख मार्ग के निकट रेखीय रूप में है। निवेश क्षेत्र में स्थित प्रमुख ग्राम माण्डव का वर्तमान भूमि उपयोग आंकलन करने से पाया गया कि यहां की आबादी लगभग 5.50 हेक्टर आवासीय क्षेत्र में निवासित है जो नीलकंठ मंदिर मार्ग संगम से दिल्ली दरवाजे के मध्य बसा हुआ है।

(अ) आवास-

वर्ष 1991 की जनगणना अनुसार माण्डव निवेश क्षेत्र में कुल 953 आवासों में 962 परिवार निवासित है जबकि माण्डव ग्राम में 551 आवासों में 557 परिवार निवासित पाए गए। उक्त के मान से निवेश क्षेत्र की अधिवासी दर 5.74 तथा माण्डव ग्राम अधिवासी दर 5.80 आती है, जो बहुत अधिक प्रतीत होती है। परिवार आकार भी निवेश क्षेत्र एवं

माण्डव ग्राम में क्रमशः 5.69 एवं 5.74 आता है. जनगणना 1991 के आंकड़ों पर आधारित विस्तृत जानकारी निम्न सारणी में दर्शित है:—

माण्डव : अधिवासी दर

3-सा-3

क्र.	ग्राम का नाम	जनसंख्या 1991	आवासीय मकानों की संख्या	परिवारों की संख्या	औसत अधिवासी दर	प्रति परिवार औसत सदस्यों की संख्या
1	2	3	4	5	6	7
1.	माण्डव	3198	551	557	5.80	5.74
2.	सोमगढ़	3	1	1	3.00	3.00
3.	सागर	1368	252	255	5.43	5.37
4.	नन्दलालपुर	394	69	69	5.71	5.71
5.	जामन्या	510	80	80	6.37	6.37
	योग	5473	953	962	5.74	5.69

स्रोत : भारत की जनगणना, 1991.

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि माण्डव में अधिवासी दर अधिक एवं परिवार का आकार अपेक्षाकृत बड़ा है अपितु ग्रामीण परिवेश को दृष्टिगत रखते हुए अधिवासी दर बहुत अधिक एवं परिवार आकार बहुत बड़ा कहा जाना उचित नहीं होगा. समूचे निवेश क्षेत्र में स्थित आवासों में कच्चे एवं अर्ध पक्के मकानों की संख्या अधिक है. ग्रामीण क्षेत्रों में कच्चे एवं जीर्ण-शीर्ण मकानों की बहुलता है. अतः कम से कम 25% वर्तमान मकानों के पुनर्निर्माण की आवश्यकता को शामिल करते हुए वर्ष 1991 की स्थिति में सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र में 247 आवासगृहों की कमी आंकी गई है. जबकि केवल माण्डव ग्राम में इसी मान से यह कमी 144 आवासगृहों की आती है. उक्त के आंकलन में एक परिवार के लिए स्वतंत्र आवासगृह की आवश्यकता को आधार माना गया है.

जनगणना 1991 के उपरान्त सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र की जनसंख्या में वृद्धि के साथ-साथ यहां कच्चे-पक्के आवासों का निर्माण होता रहा है. नगर पंचायत माण्डव द्वारा उपलब्ध कराई गई जानकारी के अनुसार सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र में कुल आवासों की संख्या अगस्त 2000 तक 1385 हो गई है जिनमें माण्डव में 765, सागर/सोनगढ़ में 395, नंदलालपुरा में 100 एवं जामन्या में 125 आवास है. इस प्रकार वर्ष 1991 के उपरान्त कुल 432 आवासीय इकाइयों का निर्माण होकर लगभग 45 प्रतिशत की वृद्धि हुई है.

(ब) आवासीय घनत्व

वर्ष 1999 की अनुमानित जनसंख्या 7000 के आधार पर सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र का आवासीय घनता 694 व्यक्ति प्रति हेक्टर आती है. जो ग्रामीण परिवेश के स्थल के लिये अधिक प्रतीत होती है.

माण्डव नगर पंचायत में कुल 7 ग्राम सम्मिलित हैं जिन्हें 15 वार्डों में विभक्त किया गया है। वार्ड क्रमांक 13, 14, 15 निवेश क्षेत्र के बाहर स्थित ग्राम झाबरी एवं कनडीपुरा अन्तर्गत आते हैं, जबकि निवेश क्षेत्र 12 वार्डों में विभक्त हैं।

3.32 वाणिज्यिक

निवेश क्षेत्र में वाणिज्यिक उपयोग अन्तर्गत कुल 5.12 हेक्टर भूमि आती है। जो कुल विकसित क्षेत्र का 9.31 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत उपहार गृह, दुकानें, भोजनालय, अल्पाहार गृह तथा पर्यटन संबंधी सेवा दुकानें इत्यादि आती हैं। माण्डव स्थित वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों की सूची निम्नानुसार है:—

माण्डव : वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

3-सा-4

क्र.	वर्ग.	संख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	भोजनालय/उपहार गृह	7	25.0
2.	चाय/काफी दुकान	2	7.1
3.	सायकल मरम्मत दुकान	4	14.3
4.	कर्मशाला	1	3.6
5.	किराना	7	25.0
6.	कपड़ा विक्रय	1	3.6
7.	दर्जी	1	3.6
8.	आटा चक्की	1	3.6
9.	अन्य	4	14.2
	योग . .	28	100.0

स्रोत : नगर पंचायत, माण्डव.

3.34 औद्योगिक

इस वर्ग के अन्तर्गत यहां स्थित राज पुट्टा मिल, आनंद पेपर बोर्ड तथा महावीर पेपर बोर्ड, तीन औद्योगिक इकाईयां हैं, जो एक ही परिसर में स्थित हैं किन्तु वर्तमान में बंद है तथा लगभग 1.00 हेक्टर भूमि पर स्थित हैं। इन्हें असंगत भूमि उपयोग के रूप में विकास योजना में चयन किया गया है। विकास योजना में पर्यटन संबंधी सेवा उद्योगों हेतु प्रावधान करना आवश्यक है।

3.35 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक

इस उपयोग अंतर्गत वर्तमान में 14.85 हेक्टर भूमि उपलब्ध है जो कुल विकसित क्षेत्र का 27 प्रतिशत आता है। जिसके अंतर्गत सभी प्रकार के कार्यालय, शैक्षणिक संस्थाएं, चिकित्सा केन्द्र, सांस्कृतिक केन्द्र इत्यादि सम्मिलित हैं। इस वर्ग के अंतर्गत अधिक भूमि का कारण यहां स्थित स्मारकों की अवस्थिति है। यहां लुहानी गुफा के निकट नगर पंचायत का विश्रामगृह स्थित है।

वर्तमान शैक्षणिक संस्थाएं

1. उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, माण्डव.
2. माध्यमिक शाला, माण्डव.
3. माध्यमिक कन्या शाला, माण्डव (छात्रावास सहित).
4. प्राथमिक शाला, सागर.
5. माध्यमिक शाला, नंदलालपुरा.
6. प्राथमिक शाला, नंदलालपुरा.
7. प्राथमिक शाला, जामन्या.

वर्तमान शैक्षणिक संस्थाएं

1. प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, माण्डव.
2. जैन मंदिर ट्रस्ट आयुर्वेदिक औषधालय, माण्डव.
3. शासकीय पशु चिकित्सालय, माण्डव.

वर्तमान कार्यालय

समस्त शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय माण्डव में स्थित हैं। जिनमें कुल 180 कर्मचारी कार्यरत हैं। कार्यालयों की सूची निम्नानुसार है :-

माण्डव : कार्यालय

3-सा-5

क्र.	कार्यालय का नाम	स्थल	भवन स्वामित्व	कर्मचारियों की संख्या
1	2	3	4	5
1	पुरातत्व कार्यालय	तवेली महल	शासकीय	43
2	वन विभाग कार्यालय	रूपमती मार्ग	शासकीय	30
3	कृषि विभाग नर्सरी	छप्पन महल के पास	शासकीय	5
4	लोक निर्माण विभाग कार्यालय	माण्डव	शासकीय	13
5	नगर पंचायत माण्डव	जहाज महल मार्ग	निजी	19
6	प्राथमिक शाला वेतन केन्द्र	होशंगाबाद के मकबरे के सामने	शासकीय	50
7	म.प्र. पर्यटन विकास निगम	रूपमती मार्ग	निजी	15
8	झाबुआ-धार क्षेत्रीय. ग्रामीण बैंक	जामी मस्जिद के पास	किराये का	5
योग . .				180

स्त्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा संकालत.

3.36 सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिता

इस उपयोग में केवल एक हेक्टर भूमि है. यहां भूमिगत नालियों एवं सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं का अभाव है. माण्डव में आरक्षी केन्द्र-1, डाक-तार घर-1 एवं दूरभाष केन्द्र-1 स्थित है.

(अ) जल प्रदाय

वर्तमान में पेयजल का मुख्य स्रोत सागर तालाब है. रुपमती मार्ग पर लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का जल वितरण टैंक है. कुछ मार्गों पर कुओं एवं हेण्डपंपों से भी जल प्रदाय किया जाता है. रेवाकुण्ड भी जल स्रोत का साधन है. कुल मिलाकर जल प्रदाय व्यवस्था संतोषजनक नहीं है.

(ब) जल-मल निकास

यहां जल-मल निकास की कोई आधुनिक व्यवस्था नहीं है. ठोस अवशिष्ट प्रबंधन की भी यहां अत्यंत आवश्यकता प्रतीत होती है.

(स) विद्युत्

यहां विद्युत् प्रदाय व्यवस्था वर्तमान आवश्यकता के अनुरूप है. इस हेतु धार मार्ग पर नाके के निकट मध्यप्रदेश विद्युत् मंडल का पावर स्टेशन-सह-कार्यालय स्थित है. विभिन्न संस्थाओं की अपनी व्यक्तिगत जल निकास व्यवस्था के अतिरिक्त नगर के लिए कोई व्यवस्था नहीं है. उपयुक्त पर्यावरण एवं स्वास्थ्य व्यवस्था बनाये रखने के लिये मल प्रवाह व जल निकासी की उचित व्यवस्था की जाना आवश्यक है.

3.37 आमोद-प्रमोद

इस वर्ग के अंतर्गत 2.00 हेक्टर भूमि आती है. जो कुल विकसित क्षेत्र का 3.64 प्रतिशत है. इसके अंतर्गत केवल छप्पन महल के पास ग्रामीण यांत्रिका सेवा धार द्वारा विकसित उद्यान आता है. उक्त के अलावा सागर तालाब के पास भक्ति रिसोर्ट द्वारा लगभग 1.5 हेक्टर भूमि पर बच्चों के मनोरंजन हेतु झूले, मिनी ट्रेन, वीडियो गेम आदि की व्यवस्था की है. यह 1.5 हेक्टर का क्षेत्र आमोद-प्रमोद भू-उपयोग में सम्मिलित नहीं है.

3.38 यातायात एवं परिवहन

माण्डव में केवल एकमात्र क्षेत्रीय मार्ग धार-गुजरी है जो यहां आने वाले पर्यटकों हेतु मुख्य पहुंच मार्ग है. माण्डव के अंतर्गत केवल एक ही मुख्य मार्ग स्थित है, जो कि भंगी दरवाजे से प्रारंभ होकर रानी रुपमति महल तक जाता है. उक्त मुख्य मार्ग से जाने वाले दो और मार्ग नीलकण्ठेश्वर मंदिर मार्ग एवं जहाज महल को जाने वाला मार्ग, यातायात की दृष्टि से मुख्य मार्ग है. शेष मार्ग निवेश क्षेत्र के ग्रामों को माण्डव नगर से जोड़ने वाले कच्चे मार्ग हैं. इस भूमि उपयोग के अंतर्गत निवेश क्षेत्र में कुल 20.83 हेक्टर भूमि स्थित है. पर्यटन की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान बस स्थानक को अन्यत्र स्थानान्तरित करना आवश्यक है साथ ही पर्यटकों के लिये यातायात सुविधा एवं भ्रमण हेतु युक्तियुक्त मार्ग संरचना जिसमें पदयात्री मार्ग भी मुख्य है, के प्रस्ताव देना आवश्यक है नगर के कार्यकलापों को देखते हुए विभिन्न पुरातत्व स्मारकों के आसपास वाहनों आदि के लिये वाहन विराम स्थल को विकसित किया जाना भी आवश्यक है.

यातायात के साधन

नगर में पुरातत्व महत्व के अभिरक्षित स्मारक होने से प्रदेश, देश के विभिन्न भागों एवं विदेशों से भी पर्यटक माण्डव आते हैं. नगर में आवागमन हेतु बस एवं कार टैक्सी ही यातायात का प्रमुख साधन है. माण्डव मुख्यतः इन्दौर से सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा है. बसों का आवागमन इन्दौर एवं धार से होता है जो निम्न सारणी में दर्शाया गया है.

माण्डव : क्षेत्रीय यातायात (बस)

3-सा-6

क्र.	मार्ग का नाम	आगमन	बहिर्गमन
1	2	3	4
1	इन्दौर से माण्डव	3	3
2	धार से माण्डव	8	8
योग		11	11

स्रोत : नगर पंचायत, माण्डव.

3.4 जलाशय

माण्डव निवेश क्षेत्र के अंतर्गत कुल 87.0 हेक्टर क्षेत्र में जलाशय/जल स्रोत स्थित हैं जो कुल निवेश क्षेत्र का 3.38 प्रतिशत है. जलाशयों में सागर तालाब, मंजु तालाब, रेवाकुंड आदि प्रमुख हैं. सागर तालाब एवं रेवाकुंड का उपयोग वर्तमान में जल प्रदाय के स्रोत के रूप में भी किया जा रहा है. यहां स्थित कुछ जलाशय मानव निर्मित तथा कुछ प्राकृतिक हैं. निवेश क्षेत्र में स्थित जलाशयों का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :-

माण्डव : जलाशय

3-सा-7

क्र.	तालाब का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर)	प्रकार
1	2	3	4
1	सूरजा तालाब	0.076	प्राकृतिक
		0.493	प्राकृतिक
2	बांसतलाई	0.190	प्राकृतिक
3	केकड़िया तालाब	0.569	प्राकृतिक
4	बदरशाह कुण्ड	1.985	प्राकृतिक
5	मुंज तालाब	5.691	मानव निर्मित
6	पिपलिया तालाब	2.870	प्राकृतिक
7	राजाहोद तालाब	4.945	प्राकृतिक

1	2	3	4
8	लम्बातालाब	8.789	प्राकृतिक
9	सिंगोड़ी तालाब	5.149	प्राकृतिक
10	रगलाव तालाब	3.035	प्राकृतिक
11	दूधतलाई	3.225	मानव निर्मित
12	एक खम्बा तालाब	3.478	मानव निर्मित
13	लेडिंया तालाब	0.885	मानव निर्मित
		0.342	मानव निर्मित
14	लालबंगला तालाब	1.718	मानव निर्मित
15	समन्द तालाब	3.844	प्राकृतिक
16	सागरी बड़ी तालाब	1.290	प्राकृतिक
17	छोटी दूधतलाई	2.795	प्राकृतिक
18	तारापुर गेट तालाब	1.834	प्राकृतिक
19	सोनगढ़ तालाब	2.175	प्राकृतिक
20	बड़ी दूधतलाई	1.341	प्राकृतिक
21	सागर तालाब	5.564	प्राकृतिक
		22.661	प्राकृतिक
22	रेवाकुण्ड, बावड़िया इत्यादि	2.056	मानव निर्मित
	योग . .	87.000	

टीप : सागर तालाब एवं रेवाकुण्ड के पास हैण्डपंप का उपयोग पेयजल हेतु किया जाता है एवं अन्य तालाबों का उपयोग मत्स्यपालन, सिंचाई आदि के अन्तर्गत है.

3.5 असंगत भूमि उपयोग

वर्तमान भूमि उपयोग के विश्लेषण से कुछ कार्यकलापों का पर्यावरणीय समस्या, यातायात समस्या एवं स्मारकों के संरक्षण के दृष्टिकोण से असंगत भूमि उपयोग के रूप में चयन किया गया है. असंगत भूमि उपयोग में वर्तमान बस स्थानक, जहाजमहल, पुढामिल तथा नील कंठेश्वर मंदिर के पहुंच मार्ग के दोनों और स्थित गुमटियां तथा संरक्षित स्मारकों की 300 मीटर की परिधि में स्थित समस्त निर्माण को शामिल किया गया है. जो वर्तमान समय में भवन विद्यमान है उनको मास्टर प्लान में हटाने का विचार नहीं है. इनके प्रकरणों पर नियमों के तहत परीक्षण उपरांत क्रियान्वयन किया जाना प्रावधानित है.

भाग-द्वितीय
नियोजन प्रस्ताव

भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

4.1 मुख्य कार्यकलाप

पर्यटन स्थलों के क्षेत्र में भारत वर्ष एक धनी देश है. अतः क्षेत्रीय एवं राष्ट्रीय स्तर पर पर्यटन अधोसंरचना का संयुक्त एवं एकीकृत विकास अधिक से अधिक पर्यटकों को आकर्षित करने की दृष्टि से किया जाना आवश्यक है. माण्डव राष्ट्रीय स्तर का ऐतिहासिक महत्व रखने वाला पर्यटन स्थल है. यहां के मुख्य कार्यकलाप पर्यटकों पर आधारित है. नगर में अन्य व्यवसायिक गतिविधियां नगण्य है. माण्डव को अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के पुरातत्व महत्व का पर्यटन स्थल के रूप में विकसित करने की आवश्यकता है जिसके अन्तर्गत पर्यटक परिसर का विकास एवं पर्यावरणीय संरक्षण प्राथमिक आवश्यकता है. भविष्य में माण्डव मुख्य रूप से निम्न दो कार्यकलापों को प्रोत्साहित करेगा:—

- (1) पर्यटन केन्द्र
- (2) ग्रामीण विकास केन्द्र

4.2 योजना कालावधि

मानव बसाहट का विकास एक युगान्तर तक चलने वाली प्रक्रिया है फिर भी विकास योजना बनाने के लिए एक विशिष्ट समयावधि निर्धारित करना आवश्यक है. अतः माण्डव विकास योजना के लिए योजनाकाल वर्ष 2011 तक लिया गया है. इस विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव केवल विकास योजना की अवधि तक सीमित नहीं रखे गये हैं क्योंकि नगर के कार्यकलाप योजनाकाल के उपरान्त भी सतत् जारी रहते हैं. अतः माण्डव विकास योजना प्रस्ताव योजनाकाल के उपरान्त भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण अथवा विकास योजना प्रस्तावों को संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे.

4.3 अनुमानित पर्यटक

माण्डव आने वाले सभी भारतीय एवं विदेशी पर्यटकों की संख्या का अनुमान भूतकाल की प्रवृत्ति के आधार पर लगाया जाना उचित होगा. वर्ष 1986-96 के मध्य कुल पर्यटकों की संख्या में 47 प्रतिशत तथा 1989-99 के मध्य कुल पर्यटकों की संख्या में लगभग 18 प्रतिशत की वृद्धि हुई है. इस प्रकार औसत दशक वृद्धि लगभग 32.5 प्रतिशत आती है. योजनाकाल में यातायात के साधन, अन्य अधोसंरचना का विकास इत्यादि के कारण वर्ष 2011 तक माण्डव आने वाले पर्यटकों की संख्या औसत दशक वृद्धि 36 प्रतिशत की अनुमानित दर से कुल 2.40 लाख आंकी गई है जो औसतन 657 पर्यटक प्रतिदिन होगी जबकि वर्तमान में यह संख्या 465 पर्यटक प्रतिदिन है.

यह भी अनुमानित है कि माण्डव आने वाले विदेशी पर्यटकों की संख्या वर्ष 2011 के अनुमानित कुल पर्यटकों का दो प्रतिशत होगी. इस आधार पर वर्ष 2011 तक लगभग 5000 विदेशी पर्यटक प्रतिवर्ष माण्डव में आना अनुमानित है. जबकि वर्तमान में यह संख्या 428 पर्यटक प्रति वर्ष है. इनमें उच्च, मध्यम तथा निम्न आय वर्ग का प्रतिशत लगभग क्रमशः 50 प्रतिशत, 40 प्रतिशत तथा 10 प्रतिशत मोटे रूप में रहेगा. इसी प्रकार भारतीय पर्यटकों का उच्च, मध्यम एवं निम्न आय वर्ग का विभाजन लगभग 20 प्रतिशत, 30 प्रतिशत एवं 50 प्रतिशत अनुमानित है.

4.31 अनुकूल पर्यटनकाल में पर्यटकों का आगमन

माण्डव में सामान्य दिनों में औसत दैनिक पर्यटकों की संख्या की तुलना में, अनुकूल पर्यटन काल में, दैनिक औसत पर्यटकों की संख्या सदैव अधिक रहती है. अतः अनुकूल पर्यटनकाल में, पर्यटकों का दैनिक औसत, सामान्य दिनों की तुलना में 25 प्रतिशत अधिक आंका गया है जो लगभग 820 पर्यटक प्रतिदिन आता है. यह संख्या पर्यटकों की सेवा-सुविधाओं तथा रहवास व्यवस्था के प्रस्ताव हेतु आधार मानी गई है. उक्त के आधार पर वर्ष 2011 में, अनुकूल पर्यटन काल में दैनिक औसत विदेशी पर्यटकों की संख्या 17 तथा देशी पर्यटकों की संख्या 803 होना अनुमानित है.

4.32 पर्यटकों के वास हेतु स्थान

पर्यटकों को ठहरने के संबंध में भूमि की आवश्यकता का अनुमान लगाने हेतु उपलब्ध सुविधा का विश्लेषणात्मक अध्ययन आवश्यक है. वर्तमान में इस उपयोग हेतु लगभग तीन हेक्टर भूमि उपलब्ध है. धर्मशाला उपाहारगृह (होटल) तथा विश्रामगृहों में कुल मिलाकर 222 पलंग हैं. जिसके मान से प्रति पलंग 135 वर्गमीटर क्षेत्रफल आता है. पर्यटकों के ठहरने हेतु भविष्य की आवश्यकता का अनुमान पर्यटन हेतु अनुकूल मौसम में आने वाले पर्यटकों की दैनिक औसत संख्या को आधार मानकर किया जाना युक्त संगत होगा, क्योंकि पर्यटन हेतु अनुकूल मौसम काफी लम्बे समय तक रहता है. अपितु अन्य मौसम में सुविधा का पूर्ण उपयोग नहीं होगा परन्तु पर्यटन हेतु अनुकूल मौसम में पर्यटकों की सुविधा की दृष्टि से उपरोक्त आधार लेना आवश्यक है. इस हेतु दैनिक औसत पर्यटकों की संख्या 820 ली गई है. कतिपय पर्यटक माण्डव में रात्रि विश्राम न करते हुए उसी दिन वापस लौट जाते हैं. इसको दृष्टिगत रखते हुए इससे संबंधित आवश्यकता दैनिक औसत के आधार पर आंकी गई है. उच्च आय वर्ग के देशी एवं विदेशी पर्यटकों हेतु 50 पर्यटक कुटियां तथा निम्न आय वर्ग में आने वाले पर्यटकों के लिए शिविर प्रांगण की भी आवश्यकता है.

माण्डव : पर्यटकों की अनुमानित वास व्यवस्था (आय समूहवार)

4-सा-1

वर्ग	वर्तमान पलंग (1999)	अनुमानित पलंग (2011)	आवश्यक क्षेत्र प्रति पलंग (व. मी. में)	कुल आवश्यक क्षेत्र (हेक्टर)
1	2	3	4	5
उच्च वर्ग	35	70	400	2.80
मध्यम वर्ग	77	170	275	4.68
निम्न वर्ग	110	260	140	3.64
योग	222	500	-	11.12

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि माण्डव में आने वाले पर्यटकों की वास व्यवस्था हेतु कुल 11.12 हेक्टर भूमि की आवश्यकता होगी जिनमें से लगभग 3.00 हेक्टर भूमि पर वर्तमान व्यवस्था उपलब्ध है.

4.4 अनुमानित जनसंख्या

भावी जनसंख्या का सही अनुमान करना अत्यंत कठिन है फिर भी माण्डव निवेश क्षेत्र की जनसंख्या को प्रभावित करने वाले कारकों को ध्यान में रखकर भावी जनसंख्या का अनुमान किया गया है। इन अनुमानों से निवेश क्षेत्र की मोटे तौर पर 50 प्रतिशत वृद्धि दर के आधार पर वर्ष 2001 तथा 2011 तक जनसंख्या क्रमशः 8000 तथा 12000 तक होना अनुमानित है। वहीं माण्डव ग्राम की भी वर्ष 2001 एवं 2011 की जनसंख्या क्रमशः 4500 तथा 7000 अनुमानित की गई है। यह विकास योजना वर्ष 2011 की अनुमानित जनसंख्या 12000 मानते हुए तैयार की गई है।

माण्डव: अनुमानित जनसंख्या

4-सा-2

क्र.	ग्राम/क्षेत्र	वर्तमान जनसंख्या			अनुमानित जनसंख्या	
		1981	1991	दशक वृद्धि (प्रतिशत)	2001	2011
1	2	3	4	5	6	7
1.	माण्डव ग्राम	2383	3198	34.2	4500	7000
2.	निवेश क्षेत्र के अन्य ग्राम	1384	2275	64.4	3500	5000
	योग	3767	5473	45.3	8000	12000

माण्डव विकास योजना प्रस्तावों के परिप्रेक्ष्य में अपेक्षित है कि माण्डव ग्राम के विकास के कारण यहां रोजगार के साधन बढ़ेंगे तथा अन्य ग्रामों में स्थित संरक्षित स्मारकों के चारों ओर निवासित आबादी को माण्डव ग्राम में पुनर्स्थापित किया जावेगा। इस दृष्टिकोण से वर्ष 2011 की माण्डव ग्राम की जनसंख्या 7000 हो जावेगी।

4.4.1 अनुमानित कार्यरत जनसंख्या

जनगणना 1991 के अनुसार माण्डव निवेश क्षेत्र में 1808 श्रमिकों में 73.7 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र, 4.50 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र तथा 21.8 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र अन्तर्गत कार्यरत पाए गए। भावी कार्यकलाप एवं भावी स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए अनुमानित है कि वर्ष 2011 में यहां श्रमिकों की सहभागिता दर 350 तथा श्रमिकों की संख्या 5250 का 68.0 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र में 6.0 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र में तथा 26.0 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र में कार्यरत होंगे। इसी प्रकार माण्डव ग्राम में वर्ष 2011 में सहभागिता दर 320 तथा श्रमिकों की संख्या 1600 होना अनुमानित है।

4.5 अनुमानित आवास आवश्यकता

वर्ष 1991 की जनगणना के आंकड़े, निकृष्ट आवासों की संख्या इत्यादि को शामिल करते हुए माण्डव में 247 आवासों की कमी पाई गई। योजनाकाल के अन्त में वर्तमान कमी को मिलाकर औसत परिवार आकार 5.00 व्यक्ति मानते हुए

तथा प्रत्येक परिवार को एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के आधार पर 1562 आवासों की आवश्यकता आंकलित की गई है। जिसका विस्तृत विवरण निम्न सारणी में दिया गया है:—

माण्डव: अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता

4-सा-3

क्र.	विवरण	वर्ष		
		1991	2001	2011
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या	5473	8000	12000
2.	अतिरिक्त जनसंख्या	-	2527	4000
3.	परिवार का औसत आकार	5.69	5.50	5.00
4.	अतिरिक्त परिवार	-	459	800
5.	2001 में 90 प्रतिशत एवं 2011 में 95 प्रतिशत दर से आवासीय इकाइयों की आवश्यकता.	-	413	760
6.	1991 की कमी सहित आवासीय इकाइयों की आवश्यकता.	(+) 247	660	1420
7.	वर्तमान आवासों का 1 प्रतिशत की दर से पुर्नस्थापना.	-	71	142
आवासीय इकाइयों की कुल आवश्यकता		(+) 247	731	1562

(+) 1991 में आवासों की कमी.

4.6 योजना लक्ष्य एवं उद्देश्य

माण्डव विकास योजना के लक्ष्य एवं उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु मुख्य रूप से ऐतिहासिक इमारतों का संवर्धन, संरक्षण एवं चहारदीवारी में स्थित मानव बसाहट के भग्नावशेषों को सुरक्षित रखते हुए पर्यटन को बढ़ावा देकर नगर की आर्थिक स्थिति सुदृढ़ करना है.

लक्ष्य

- पुरातत्व के भवनों का संरक्षण एवं संवर्धन.
- पठार एवं संलग्न क्षेत्र की नैसर्गिक छटा का भू-दृष्यीकरण.
- पुरातत्व महत्व के भवनों एवं नैसर्गिक सौन्दर्य को बनाये रखते हुए पर्यटन व उससे सम्बद्ध मूलभूत सेवा-सुविधाओं का विस्तार.
- उपलब्ध जल संसाधन एवं स्रोतों का पुर्नउद्धार, संरक्षण एवं विकास.
- दर्शनीय एवं भ्रमण अनुकूल नैसर्गिक स्थलों तक सुगम पहुंच मार्गों का विकास.
- पुरातत्व महत्व के परिसरों से संलग्न असंगत उपयोगों का अन्यत्र स्थानांतरण एवं व्यवस्थापन.
- प्रस्तावित बसाहट क्षेत्र का स्थापत्य नियंत्रित विकास.
- वर्तमान पर्यटक सुरुचिपूर्ण संवर्धन एवं नये स्थलों का पर्यावरणीय विकास.

उद्देश्य

- राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों के संरक्षण के साथ-साथ परिसरों का सौन्दर्यीकरण किया जाना.
- पर्यटन संबंधी विभिन्न सुविधाओं का सुदृढीकरण एवं विस्तार द्वारा अधिक से अधिक पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु व्यवस्था का प्रबंधन.
- माण्डव का आर्थिक परिवेश वन, कृषि एवं पर्यटन पर आधारित है अतः वन, पर्यटन एवं विकास परस्पर परिपूरक होने से इनके सन्तुलित विकास प्रस्ताव करना.
- स्मारकों से संलग्न खुली भूमि का वाटिका विकास किया जाना.

4.7 योजना अवधारणा

माण्डव का भौतिक स्वरूप तथा वहां स्थित अभिरक्षित स्मारकों के फलस्वरूप यहां के पर्यटन महत्व को देखते हुए प्रस्तुत विकास योजना की नियोजन अवधारणा अन्य नगरों से भिन्न है. माण्डव की नियोजन अवधारणा मुख्यतः निम्न बिन्दुओं पर परिकल्पित है.

1. असंगत विकास को अन्य वैकल्पिक स्थल उपलब्ध कराया जाकर उसे हतोत्साहित करना.
2. आरक्षित/संरक्षित स्थलों का संरक्षण एवं पर्यटन को बढ़ावा देने हेतु स्मारकों एवं उनसे संलग्न क्षेत्रों को भू-दृष्यीकरण तथा स्मारकों को पादचारी मार्गों से जोड़ना तथा बीच-बीच में उपवन, खान-पान हेतु स्थल एवं पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु आवश्यक विकास.
3. पर्यटकों हेतु संरक्षित स्मारकों एवं व्यवस्थापित आबादी से पृथक् युक्ति-युक्त स्थल पर पर्यटक आवास एवं सुविधाओं का विकास.
4. समस्त प्रस्तावित क्षेत्रों का नियंत्रित विकास एवं उचित पहुंच मार्गों की व्यवस्था.
5. प्राकृतिक एवं मानव निर्मित जल स्रोतों का संरक्षण, संवर्धन तथा पहाड़ियों/तीव्र ढलान के सौन्दर्यीकरण एवं पर्यावरणीय संतुलन हेतु सघन वृक्षारोपण.
6. राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों के पौराणिक एवं ऐतिहासिक महत्व को बनाए रखने हेतु भौतिकीय आकार रेखा एवं स्थापत्य पर नियंत्रण.

उपरोक्त योजना अवधारणा को दृष्टिगत रखते हुए माण्डव में समस्त नवीन नगरीय विकास के प्रस्ताव धार-गुजरी मार्ग के पूर्व में सृजित किये गये हैं.

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन

विकास योजना के उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को दृष्टिगत रखते हुए भूमि के विवेकपूर्ण एवं सक्षम उपयोग हेतु विकास योजना तैयार की गई है. वर्तमान में माण्डव में 55 हेक्टर भूमि 7.86 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से विकसित क्षेत्र उपलब्ध है. विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत भूमि की कमी तथा भविष्य की गतिविधियों की आवश्यकता के आधार पर भावी जनसंख्या एवं पर्यटकों की अनुमानित जनसंख्या को समाहित करने के लिए 19.50 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है.

माण्डव: प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन

4-सा-4

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान 1999			प्रस्तावित 2011		
		क्षेत्र	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्र	प्रतिशत	भू-आवंटन दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	10.08	18.33	1.44	55.0	23.5	4.58
2	वाणिज्यिक	5.12	9.31	0.73	10.0	4.3	0.83
3	औद्योगिक	1.12	2.03	0.16	0.5	0.2	0.04
4	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक	14.85	27.00	2.12	26.0	11.1	2.17
5	सार्वजनिक उपयोगिता	1.00	1.82	0.14	2.00	0.9	0.17
6	आमोद-प्रमोद	2.00	3.64	0.29	57.5	24.6	4.79
7	पर्यटक प्रोत्साहन परिक्षेत्र	*	*	-	38.0	16.2	3.17
8	यातायात एवं परिवहन	20.83	37.87	2.98	45.0	19.2	3.75
योग		55.00	100.00	7.86	234.0	100.0	19.50

*टीप.—वर्तमान पर्यटक सुविधाओं का क्षेत्र विभिन्न भू-उपयोगों में सम्मिलित है.

4.9 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

भारत के नगरों में साधारणतः मिश्रित भूमि उपयोग ही रहता है, माण्डव भी इसका अपवाद नहीं है. माण्डव एक पर्यटक केन्द्र होने के कारण इसका भूमि उपयोग प्राचीन स्मारकों से प्रभावित है. माण्डव के लिए निम्नलिखित तथ्यों के आधार पर भूमि उपयोग का निर्धारण किया गया है.

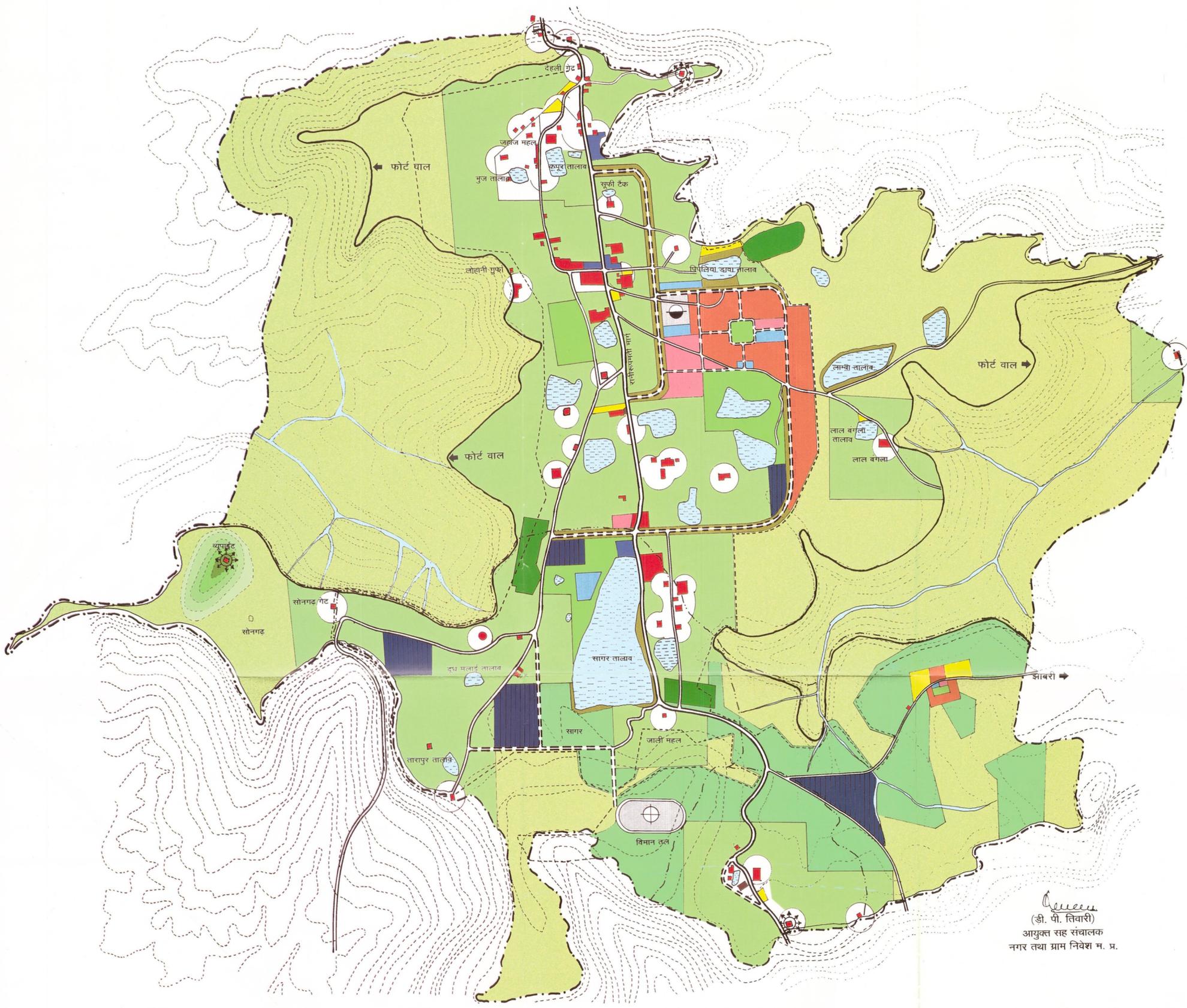
1. असामंजस्य भूमि उपयोग को नये स्थान पर स्थानांतरित करना.
2. पुरातत्व महत्व के स्मारकों के आस-पास के 300 मीटर के क्षेत्र को संरक्षित कर उसमें विकास की गतिविधियों को प्रतिबंधित करना.
3. पर्यटन से संबंधित सेवा एवं सुविधाओं में वृद्धि करना.
4. जलाशयों के आस-पास के क्षेत्र को संरक्षित करना तथा वृक्षों से आच्छादित क्षेत्र को आमोद-प्रमोद स्थल के रूप में विकसित करना.

4.91 आवासीय

आवासीय क्षेत्र को स्व सक्षम इकाइयों के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है. इस क्षेत्र में आवश्यक सुविधाएं उपलब्ध कराने के साथ-साथ सक्षम यातायात संरचना भी उपलब्ध कराई जाना प्रस्तावित है. आवासों की कमी तथा भावी जनसंख्या को समाहित करने के लिए 39.92 हेक्टर भूमि, वर्तमान में उपलब्ध भूमि 10.08 हेक्टर के अतिरिक्त अर्थात् कुल 55 हेक्टेयर भूमि आवासीय प्रयोजन हेतु विकास योजना में विकास हेतु प्रस्तावित की गई है. प्रस्तावित विकास में यह भी ध्यान रखा जायेगा कि माण्डव का मूल स्वरूप प्रभावित न हो. माण्डव निवेश क्षेत्र में कुल पांच राजस्व ग्राम

MANDU मांडव

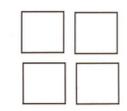
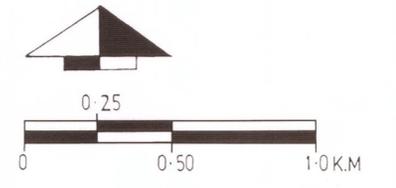
DEVELOPMENT PLAN विकास योजना



वर्तमान प्रस्तावित
EXISTING PROPOSED

RESIDENTIAL			आवासीय
COMMERCIAL			वाणिज्यिक
PUBLIC & SEMI PUBLIC			सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
ARCHAEOLOGICAL MONUMENTS			पुरातत्वीय स्मारक
TOURIST FACILITIES			पर्यटन सुविधायें
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES			सार्वजनिक सेवाये एवं सुविधायें
TRANSPORTATION			यातायात
ROAD			मार्ग
HELI - PAD			विमान तल
BUS - STAND			बस-स्थानक
RECREATIONAL			आमोद प्रमोद
PARK			उद्यान
CAMPING GROUND			कैम्पिंग स्थल
WATER BODIES			जलाशय
AGRICULTURAL			कृषि
ENVIRONMENTAL CONSERVATION			पर्यावरण संरक्षण
FOREST			वन
PLANTATION			वृक्षारोपण
CONSERVATORY LAND-SCAPING			संरक्षणीय भू-दृश्यीकरण
0 TO 100M			0 से 100 मीटर
200 TO 300M +			200 से 300 मीटर+

(डॉ. पी. तिवारी)
आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश म. प्र.



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्य प्रदेश

अवस्थित हैं. अतः माण्डव के अलावा अन्य ग्रामों के आबादी क्षेत्र में वृद्धि के प्रस्ताव भी विकास योजना में उपदर्शित हैं. प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र के आधार पर माण्डव निवेश क्षेत्र की औसत आवासीय घनता 218 व्यक्ति प्रति हेक्टर आती है. जबकि वर्तमान में यह 694 व्यक्ति प्रति हेक्टर है. अपेक्षित है कि माण्डव में पर्यटन संबंधी सेवा-सुविधाओं के विकास के कारण पर्यटन गतिविधियां बढ़ेगी तथा यहां रोजगार के साधन भी वृद्धि होगी.

4.92 वाणिज्यिक

इस वर्ग के अन्तर्गत कुल 10 हेक्टर भूमि विकास-योजना में प्रस्तावित की गई है जो प्रस्तावित क्षेत्र का 4.3 प्रतिशत है. इसके अन्तर्गत पर्यटक होटलों का क्षेत्र शामिल नहीं है. चूंकि ये प्रस्ताव पर्यटक प्रोत्साहन परिक्षेत्र के अन्तर्गत दिये गये हैं. अतः वाणिज्यिक वर्ग के अन्तर्गत स्थानीय स्तर का बाजार एवं सुविधाजनक दुकानें शामिल की गई हैं. प्रस्तावित बस स्थानक के निकट पर्यटकों के लिये कलात्मक वस्तुओं की दुकानों को, अन्य सेवा दुकानों के साथ-साथ प्रोत्साहन दिया जाना प्रस्तावित है.

4.93 औद्योगिक

इस वर्ग के अन्तर्गत केवल 0.50 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है. जिसमें कर्मशालाएं तथा पर्यटन संबंधी सेवा उपयोग एवं कुटीर उद्योग स्थापित हो सकेंगे. विकास योजना में औद्योगिक भूमि अलग से उपदर्शित नहीं की गई है, बल्कि इसे वाणिज्यिक वर्ग के अन्तर्गत सम्मिलित किया गया है. वर्तमान बंद पुट्टा मिल इस क्षेत्र के पर्यावरण से असंगतता प्रगट करते हैं, अतः पुनः इनके प्रारंभ करने की दशा में इन्हें निवेश क्षेत्र के बाहर स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है.

4.94 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक

इस वर्ग के अन्तर्गत कुल 26 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल विकास क्षेत्र का 11.1 प्रतिशत आता है. इसके अन्तर्गत कार्यालय, शैक्षणिक संस्थाएं, स्वास्थ्य सेवाएं तथा सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियां आती हैं.

(अ) शैक्षणिक

माण्डव निवेश क्षेत्र में उच्चतर माध्यमिक शाला 1, माध्यमिक शाला 3 तथा प्राथमिक शाला 3 है. वर्ष 2011 की अनुमानित जनसंख्या के मान से निम्न शैक्षणिक संस्थाएं स्थापित करना प्रस्तावित है.

माण्डव: प्रस्तावित शैक्षणिक संस्थाएं

4-सा-5

क्र.	संस्था का प्रकार	प्रति शाला जनसंख्या का मानक	प्रति इकाई क्षेत्रफल (हेक्टर)	कुल आवश्यकता संख्या	प्रस्तावित संख्या	कुल प्रस्तावित क्षेत्र (हेक्टर)
1	2	3	4	5	6	7
1	पूर्व प्राथमिक शाला	2500	0.1	5	5	0.5
2	प्राथमिक शाला	3000	0.6	4	1	0.6
3	माध्यमिक शाला	5000	1.5	3	-	-
4	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	7500	2.0	2	1	2.0
योग		-	-	14	7	3.1

उपरोक्त के अलावा वर्तमान शैक्षणिक संस्थाओं का विकास एवं वृद्धि किया जाना भी प्रस्तावित है. इस हेतु वर्तमान शैक्षणिक संस्थाओं से संलग्न रिक्त भूमि का उपयोग किया जावेगा.

(ब) स्वास्थ्य

माण्डव में 30 चिकित्सा बिस्तर वाले चिकित्सालय-सह-प्रसूति केन्द्र की आवश्यकता के अनुरूप विकास योजना में भूमि उपदर्शित की गई है। उक्त के अलावा पशुचिकित्सालय का विकास तथा संलग्न ग्रामों में प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र के भी प्रस्ताव हैं।

(स) प्रशासनिक एवं सामाजिक-सांस्कृतिक

भावी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए इस वर्ग के अन्तर्गत समुचित भूमि प्रस्तावित की गई है। किराये के भवनों में कार्यरत कार्यालयों के भवनों हेतु भी भूमि के प्रस्ताव दिये गये हैं।

सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक अन्तर्गत प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्र का मोटेतौर पर वर्गीकरण निम्नानुसार किया जाता है:—

1.	शैक्षणिक	5.65 हेक्टर
2.	स्वास्थ्य	3.00 हेक्टर
3.	प्रशासनिक	1.50 हेक्टर
4.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक	1.00 हेक्टर

योग . . . 11.15 हेक्टर

4.95 सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं

इस उपयोग हेतु कुल 2.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 0.9 प्रतिशत आता है। इसके अन्तर्गत जलशोधन, जल-मल निकास, विद्युत् उपकेन्द्र, अग्निशमन केन्द्र, डाकतार घर, श्मशान व कब्रिस्तान इत्यादि सेवाएं आती हैं। जिनका आवश्यकतानुसार विकास किया जाना प्रस्तावित है।

4.96 आमोद-प्रमोद

माण्डव पुरातत्व सह प्राकृतिक स्थल है जो मालवा क्षेत्र का चिरपरिचित पर्यटक स्थल है। यहां का भौतिक स्वरूप एवं नैसर्गिक पर्यावरण पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र बिन्दु है। माण्डव की चहारदीवारी व इसके संलग्न तराई क्षेत्र चट्टानों से सपाट ढलान पठार पर बिखरी हरियाली पर्यटकों को पिकनिक स्थल के रूप में प्रफुल्लित एवं आनन्दित करने की सभी संभावनाएं विद्यमान है। माण्डव पठार की तराई एवं उससे संलग्न वन क्षेत्र एव लुभावने नैसर्गिक पर्यावरण को संरक्षित करने के साथ-साथ पठार पर स्थित संरक्षित स्मारकों को जीवंत एवं मनोहारी वातावरण के लिये भू-दृश्यावली एवं उद्यान विकसित किये जाकर यथास्थान शिविर प्रांगण प्रस्तावित है।

माण्डव में सुव्यवस्थित विकसित खुली भूमि का अभाव है। पर्यटन के प्रोत्साहन हेतु यहां आमोद-प्रमोद गतिविधियों का विकास उद्यान, भू-दृश्यीकरण, जलाशयों का सौन्दर्यीकरण एवं उनके निकट भू-दृश्यीकरण, पुरातत्वीय स्मारकों के निकट वृक्षारोपण तथा प्रस्तावित मुख्य मार्गों के दोनों ओर 3-3 मीटर तक वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु विकास योजना में 57.5 हेक्टर भूमि प्रस्तावित है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 24.6 प्रतिशत आता है।

उपरोक्त के अलावा शिविर प्रांगण के रूप में लगभग 15 हेक्टर भूमि तीन अलग-अलग स्थलों पर विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इन स्थलों पर मुख्यतः मध्यम एवं निम्न आय वर्ग के पर्यटक विश्राम करेंगे। ये प्रांगण भी वृक्षारोपण इत्यादि द्वारा भू-दृश्यीकृत किये जावेंगे तथा यहां पर्यटकों हेतु अति आवश्यक सेवा-सुविधाओं का विकास किया जाना भी प्रस्तावित है।

4.97 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग अन्तर्गत 45 हेक्टर भूमि प्रस्तावित है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 19.2 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत मार्ग, बस स्थानक, वाहन विराम स्थल इत्यादि आते हैं। अनुमानित है कि वर्ष 2011 तक यहां दो पर्यटक बसें, 10 पर्यटक वाहन, 20 दैनिक नियमित बसें तथा अन्य निजी वाहनों पर्यटकों को लेकर यहां आवेंगी। अतः इनके विराम हेतु उपयुक्त व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है।

4.98 पुरातत्वीय स्मारकों के प्रस्ताव

1. माण्डव में केन्द्रीय पुरातत्व विभाग के वर्तमान में 58 अभिरक्षित स्मारक घोषित हैं, जिनमें से कुछ प्रमुख स्मारकों को उनके स्वरूप एवं परस्पर निकटता को देखते हुए विभिन्न समूहों में बांटा गया है। इन समूहों को विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार परिसर के भीतर स्मारक की वास्तुकला, उनका आकार एवं उसमें प्रयुक्त निर्माण सामग्री तथा वास्तुकला के घटकों के अनुरूप संलग्न खुले संरक्षित क्षेत्र का भू-दृश्यीकरण किये जाने का प्रस्ताव है।
2. विभिन्न परिसरों के मध्य स्थित क्षेत्र को इस प्रकार से नियोजित किया जाना है कि जिससे पर्यटकों को समुचित विश्राम स्थल के साथ-साथ स्मारकों के परिदृश्य के अनुकूल हरे-भरे, आमोद-प्रमोद स्थल उपलब्ध कराये जा सकें। इन समूहों की आपसी दूरी भी पर्यटकों को अधिक न लगते हुए प्रोत्साहित करने वाली लगे। स्मारकों के आस-पास वृक्षारोपण न होने से, पर्यटक यहां अधिक समय तक रुकने में रूचि नहीं लेते हैं अतः स्मारक क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण कर छायादार वृक्षों को लगाये जाने का प्रस्ताव है।
3. स्मारकों एवं संलग्न परिसरों का उचित रख-रखाव, कुशल प्रबंधन एवं क्रियान्वयन कार्यक्रम का निर्धारण भी प्रस्तावित है।
4. अभिरक्षित स्मारकों के 100 मीटर के घेरे से परे 200 मीटर तक तथा उससे संलग्न खुले क्षेत्रों को संरक्षित भू-दृश्यीकरण एवं वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है।

4.99 पर्यटक प्रोत्साहन परिक्षेत्र

यहां पर्यटकों की वास व्यवस्था अपर्याप्त है तथा प्रबन्धन का भी अभाव है। अतः उपरोक्त स्थिति को देखते हुए वर्ष 2011 में पर्यटन हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन करते हुए विकास योजना में पृथक् से लगभग 38 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 16.2 प्रतिशत है। यह प्रस्तावित क्षेत्र ग्राम माण्डव, सागर एवं जामन्या में प्रस्तावित किया गया है। इस क्षेत्र में सभी आय वर्गों के पर्यटकों के ठहरने की आधुनिक व्यवस्था उपलब्ध कराना प्रस्तावित है।

इसके अन्तर्गत विभिन्न सितारों वाले उच्च स्तरीय होटल प्रस्तावित है। साथ ही साथ 50 पर्यटक कुटीर का भी प्रस्ताव शामिल है। प्रस्तावित पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र में रैन बसेरा, छात्रावास, मध्यम वर्गीय होटल, सभागृह, पुरातत्वीय संग्रहालय, कलावीथिका, हस्तशिल्प कला केन्द्र, सामुदायिक खुला क्षेत्र, वाहन विराम स्थल आदि का भी प्रस्ताव है। पर्यटकों की सेवा-सुविधाओं के अन्तर्गत, उपडाक-तारघर, उप आरक्षी केन्द्र, पूछताछ केन्द्र, बैंक, सेवा बाजार, स्वास्थ्य केन्द्र दूरभाष केन्द्र भी यहां स्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

4.10 असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना

असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुई भूमि के विकास प्रस्ताव निम्न सारणी में दिये गये हैं। विकास योजना प्रभावशील होने पर इन उपयोगों को तुरन्त स्थानान्तरित करना प्रस्तावित है। अपितु इन भू उपयोगों को स्थानान्तरित करने हेतु भू-स्वामी को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के अन्तर्गत युक्तियुक्त समयावधि प्राप्त होगी।

माण्डव: असंगत भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना

4-सा-6

क्र.	भू उपयोग/ गतिविधि	वर्तमान स्थिति	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का उपयोग
1	2	3	4	5
1	बस स्थानक	मुख्य मार्ग पर	ग्राम माण्डव में मुख्य मार्ग-1 पर	भू-दृश्यीकरण/ वाहन विराम स्थल.
2	गुमटियां	जहाज महल तथा नील कंठेश्वर मंदिर के संरक्षित क्षेत्र में पहुंच मार्ग के दोनों ओर.	प्रस्तावित बस स्थानक के पास	भू-दृश्यीकरण
3	संरक्षित क्षेत्र में स्थित भवन एवं अन्य संरचनाएं.	प्राचीन स्मारकों की 300 मीटर की परिधि में	प्रस्तावित भूमि उपयोग अनुसार	भू-दृश्यीकरण
4	पुट्टा मिल परिसर	ग्राम सागर	निवेश क्षेत्र के बाहर	भू-दृश्यीकरण

4.11 ग्राम विकास

माण्डव निवेश क्षेत्र में स्थित जो ग्राम आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल दर्शायी गई है। उनका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरूप किया जावेगा किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं हुई है उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आप-पास एक निश्चित परिधि में किया जा सकेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा।

अध्याय-पंचम

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं अधोसंरचना विकास

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

किसी भी नगर की परिभ्रमण संरचना उसके वर्तमान एवं भावी स्वरूप का निर्धारण करती है. अतः माण्डव के उपयुक्त भौतिक विकास के लिये सक्षम, सुरक्षित एवं यहां के मूल स्वरूपीकरण से समन्वय रखने वाली परिभ्रमण संरचना का रूपांकन नगर के भावी स्वरूप एवं आकार की आवश्यकता के अनुरूप किया जाना आवश्यक है ताकि नगर के लिए यह संरचना योजनाकाल के उपरान्त भी सक्षमतापूर्वक उपयोगी साबित हो. माण्डव की परिभ्रमण संरचना का रूपांकन वर्तमान कमियों एवं समस्याओं के निराकरण के साथ-साथ भावी आवश्यकताओं की पूर्ति को ध्यान में रखकर किया गया है.

विकास योजना में प्रयास किया गया है कि विभिन्न कार्य केन्द्रों, पर्यटन स्थलों, आमोद-प्रमोद स्थलों एवं आवासीय क्षेत्रों के मध्य समन्वय स्थापित करते हुए प्रभावी मार्ग संरचना का विकास हो. प्रस्तावित संरचना के रूपांकन में क्षेत्रीय तथा स्थानीय यातायात की आवश्यकताओं की पूर्ति का भी विशेष ध्यान रखा गया है.

5.2 परिभ्रमण संरचना की अवधारणा

वर्तमान परिवहन संरचना में दो मार्ग निहित हैं जो देहली गेट को नीलकण्ठेश्वर मंदिर एवं रानी रूपमती मञ्जल से जोड़ते हैं. रानी रूपमती मार्ग विभिन्न स्मारकों के समूहों को आपस में जोड़ता है तथा नीलकण्ठेश्वर मार्ग पश्चिम क्षेत्र को जोड़ता है. इन दो मार्गों के अतिरिक्त विभिन्न स्मारक समूहों के मध्य भी मार्ग स्थित है.

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना की अवधारणा वाहन यातायात, जो वर्तमान में स्मारकों के क्षेत्र से गुजरता है, उसको समाप्त कर अन्य वैकल्पिक मार्ग प्रस्तावित करने तथा स्मारक समूह के चारों ओर पादचारी मार्ग विकसित करने के प्रयास पर आधारित है.

प्रस्तावित परिवहन संरचना का मूल कार्य विभिन्न पर्यटन गतिविधियों एवं कार्यकलापों के केन्द्रों के मध्य उचित पारस्परिक संबंध स्थापित करना है. प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना मुख्य रूप से निम्न बातों को ध्यान में रखकर बनाई गई है :-

1. वाहन यातायात एवं पदयात्री को आवागमन की सुगमता प्रदान करना.
2. माण्डव में ऐतिहासिक स्मारकों के आसपास शांति एवं सुस्थिरता बनाए रखना.
3. आन्तरिक एवं बाह्य केन्द्र बिन्दुओं के मध्य आवागमन को सुविधाजनक बनाना. पर्यटक स्थलों को जोड़ना तथा उनको एकीकृत रूप से पर्यटन दृष्टि सीमा की सम्पूर्णता में विकसित करना.
4. पर्यटक वाहनों हेतु समुचित स्थलों पर वाहन विराम सुविधा विकसित करना.

5.3 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणीक्रम

यहां विभिन्न 6 प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार है :-

- (1) क्षेत्रीय मार्ग
- (2) मुख्य मार्ग

- (3) खण्डस्तरीय मार्ग
- (4) उपखण्ड स्तरीय मार्ग
- (5) स्थानीय मार्ग
- (6) सायकिल एवं पादचारी मार्ग

(1) क्षेत्रीय मार्ग

क्षेत्रीय यातायात के लिये यहां धार-माण्डव-गुजरी ही एकमात्र मार्ग उपलब्ध है. इस मार्ग की चौड़ाई 30 मीटर प्रस्तावित है.

(2) मुख्य मार्ग

वर्तमान मुख्य मार्गों में देहली गेट से रानी रूपमती महल मार्ग की चौड़ाई 18 मीटर प्रस्तावित है तथा रानी रूपमती मार्ग से तारापुर गेट जाने वाले मार्ग आते हैं. इन मार्गों के कुछ भाग क्षेत्रीय मार्ग के रूप में हैं. इनकी चौड़ाई भी 30 मीटर प्रस्तावित है. उक्त के अलावा नगर में 5 नवीन मुख्य मार्ग भी प्रस्तावित है.

(3) खण्डस्तरीय मार्ग

खण्डस्तरीय मार्गों का प्रावधान आसीय क्षेत्रों को गतिविधि केन्द्रों से जोड़ने हेतु किया जाता है. ये मार्ग तीव्र यातायात को भी वहन करेंगे. इन मार्गों की चौड़ाई 15 मीटर प्रस्तावित है.

(4) उपखण्ड स्तरीय मार्ग

इस प्रकार के मार्ग प्राथमिक रूप से आवासीय खण्डों में स्थानीय यातायात की आवश्यकता हेतु प्रस्तावित किये जाते हैं. ये मार्ग 12 मीटर चौड़े प्रस्तावित है.

(5) स्थानीय मार्ग

स्थानीय मार्ग मुख्य रूप से आवासीय खण्डों में परिभ्रमण तथा भवनों को पहुंच हेतु उपलब्ध कराए जाते हैं. यहां इन मार्गों की चौड़ाई 9 मीटर रखी गई है.

(6) सायकिल पथ/पादचारी मार्ग

विभिन्न पर्यटक स्थलों, पुरातत्वीय स्मारकों इत्यादि को जोड़ने हेतु कम दूरी वाले पादचारी मार्ग निर्मित किये जा सकते हैं. निम्न सारणी में विभिन्न मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई दी गई है :-

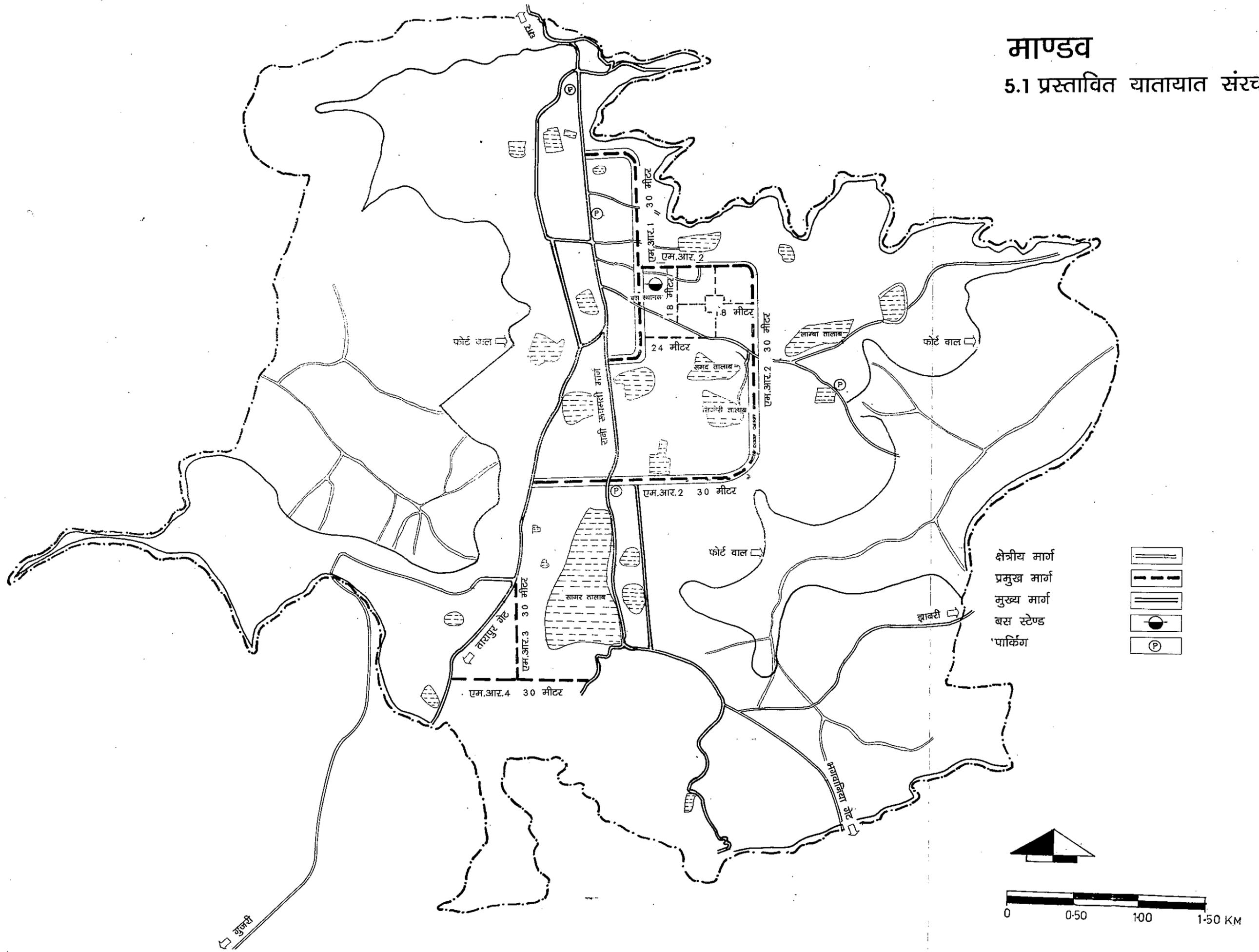
माण्डव : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित मार्गाधिकार (मीटर में)
1	2	3
1	धार-माण्डव-गुजरी (क्षेत्रीय मार्ग)	30
2	दिल्ली दरवाजा से रानी रूपमती महल मार्ग	18

माण्डव

5.1 प्रस्तावित यातायात संरचना



1	2	3
3	रानी रूपमती मार्ग से तारापुर गेट मार्ग	30
4	राम मंदिर से दिल्ली दरवाजा (व्हाया तवेली महल)	18-24
5	मुख्य मार्ग क्रमांक 1 से 4	30
6	मुख्य मार्ग क्रमांक-5	24
7	खण्ड स्तरीय मार्ग	15
8	उपखण्ड स्तरीय मार्ग	12
9	स्थानीय मार्ग	9
10	सायकिल पथ/पदाचारी मार्ग	-

उपरोक्त के अलावा अन्य वर्तमान मार्गों की वर्तमान में उपलब्ध चौड़ाई यथावत रखा जाना प्रस्तावित है।

5.4 यातायात में सुधार

5.4.1 बस स्थानक

वर्तमान बस स्थानक को प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्र.-1 के पूर्व में स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है। यहां प्रतीक्षालय, शौचालय, टिकिटघर, अमानती सामान गृह, पेजजल इत्यादि उपलब्ध करना प्रस्तावित है। नवीन बस स्थानक हेतु विकास योजना में लगभग 3 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है। यहां पर्यटक वाहनों यथा बस, टेक्सी आदि के विराम स्थल का भी प्रावधान शामिल है।

5.4.2 वाहन विराम स्थल

नगर में मुख्य रूप से निम्न स्थलों पर वाहन विराम व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है :—

(1) देहली गेट, (2) बस स्थानक, (3) जामी मस्जिद परिसर, (4) दरियाई खान मस्जिद परिसर, (5) सागर तालाब के सामने, (6) लाल बंगला, (7) बाज बहादुर पैलेस परिसर, (8) वर्तमान बस स्थानक।

5.5 हवाई पट्टी

वर्तमान में यहां विमान तल/हवाई पट्टी नहीं है जिसके कारण पर्यटकों को इन्दौर स्थित विमान तल का उपयोग करना पड़ता है। भावी आवश्यकता एवं पर्यटन में वृद्धि किये जाने के उद्देश्य से यहां हवाई पट्टी विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु विकास योजना में समुचित भूमि उपदर्शित की गई है।

5.6 अधोसंरचना विकास

माण्डव की वर्ष 2011 की अनुमानित जनसंख्या हेतु प्रति व्यक्ति 40 गैलन प्रतिदिन की दर से लगभग 0.50 एम.जी.डी. जल की आवश्यकता होगी। यह अनुमान पर्यटकों की आवश्यकता की पूर्ति को भी ध्यान में रखकर किया गया है। लोक स्वास्थ्य यांत्रिकीय विभाग द्वारा शासन की स्वीकृति से मालीपुरा जल प्रदाय योजना क्रियान्वित की जा रही है। इस योजना से माण्डव की जनसंख्या हेतु जलपूर्ति की क्षमता होगी। वर्तमान में पेयजल का मुख्य स्रोत सागर तालाब है। कुछ मार्गों में कुओं एवं हेण्ड पम्पों से भी जल प्रदाय किया जाता है। नगर की भावी आवश्यकताओं को देखते हुए जल शुद्धिकरण संयंत्र एवं ओव्हरहेड टैंक स्थापित करना भी प्रस्तावित है।

5.61 जल-मल निकास

शहर में वर्तमान में कोई भूमिगत जल-मल निकास व्यवस्था उपलब्ध नहीं है। जल-मल निकास नालों एवं अन्य प्राकृतिक स्रोतों में ही होता है। मल निकास हेतु सेप्टिक टैंक की व्यवस्था की जाना आवश्यक है। गन्दे जल को आवश्यक उपचार उपरांत बाग-बगीचों तथा वृक्षारोपण की सिंचाई हेतु उपयोग में लाया जा सकता है।

5.62 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

घरेलू एवं अन्य नगरीय क्षेत्र के ठोस अपशिष्ट का संकलन एवं विस्तार महत्वपूर्ण समस्या है जिस पर ध्यान दिया जाना आवश्यक है। इसके लिए तत्संबंधी प्रबंध तंत्र एवं अवशिष्ट पुनर्चक्रीकरण तंत्र की स्थापना आवश्यक है। नगर में वर्तमान में कंपोस्ट खाद तैयार करने की व्यवस्था नहीं है। अतः नगर को ठोस अपशिष्ट की संकलन व्यवस्था तथा उसका विस्तार, गड्ढों को भरने एवं अन्य तरीके द्वारा किया जाना आवश्यक है। नगर में उचित स्थानों पर, कचरा दान रखना प्रस्तावित है। कचरादानों की क्षमता 6 किलो-ग्राम प्रति व्यक्ति, प्रतिदिन के मानक से निर्धारित की जावे। इस हेतु ट्रेचिंग ग्राउण्ड, निवेश क्षेत्र सीमा के बाहर किन्तु नगर पंचायत सीमा के अंदर स्थापित किया जाना प्रस्तावित है इसके स्थल का चयन नगर पंचायत की सम्मति से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जायेगा।

5.63 विद्युत् प्रदाय

वर्तमान में विद्युत् प्रदाय व्यवस्था, संतोषजनक है वर्ष 2011 के लिए घरेलू एवं व्यावसायिक आवश्यकता की पूर्ति हेतु वर्तमान स्रोत की क्षमता बढ़ाकर पूरी की जा सकेगी। वर्तमान 200 के.वी. क्षमता के ट्रांसफार्मर को 300 के.वी. क्षमता में बदलकर भावी आवश्यकता की पूर्ति की जा सकेगी।

5.64 अन्य सुविधाएं

किसी भी आबादी क्षेत्र के विकसित होने के साथ-साथ वहां सेवा-सुविधाएँ, सेवा दुकानें इत्यादि की आवश्यकता होती है। अतः प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र के निकट तथा ऐसे वर्तमान आबादी क्षेत्र के जहां सेवा सुविधाओं की कमी है वहां पर सेवा-सुविधा तंत्र स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त नगरीय डाकतार-घर, आरक्षी केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, जल वितरण केन्द्र इत्यादि की क्षमता में भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अलावा पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र में कंडिका 4.99 में उल्लेखित सेवा-सुविधाएं स्थापित करना प्रस्तावित है।

अध्याय-षष्ठम विकास नियमन

इन नियमनों का उद्देश्य माण्डव वासियों के जीवन स्तर में सुधार, पर्यटन उन्नयन तथा यहां स्थित पुरातत्वीय महत्व के स्मारकों का संरक्षण व पर्यावरण उन्नयन करना है। ये नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे।

6.1 प्रवृत्तशीलता

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

6.2 क्षेत्राधिकार

- (1) इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23-1973) की धारा 13 के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
- (2) विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जावेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
- (3) विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिये आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि, आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।
- (4) विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे।
- (5) 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 का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।

- (6) विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लम्बाई-चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र से क्षेत्रफल को नापा जावे। लम्बाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 के माप पर हो, के आधार पर किया जाये।
- (7) परिक्षेत्रिक योजना तैयार करनेकी पद्धति विकास योजना तैयार करनेके ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुरूप अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी।
- (8) प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमाएं स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।
- (9) जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है, अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत संबंधित अधिकारी द्वारा स्वीकृत की गई है एवं उनकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
- (10) परिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन, नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों के विकास हेतु विचार कर सकती है।
- (11) किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे।
- (12) भारत सरकार, संस्कृति विभाग (भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण) की अधिसूचना द्वारा संरक्षित किये गये पुरातत्वीय स्मारकों की संरक्षित सीमा से 100 मीटर तक तथा उससे परे 200 मीटर तक के क्षेत्र को केन्द्रीय सरकार, प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल अवशेष नियम, 1959 के अंतर्गत प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र घोषित किया है, जिसके परिणामस्वरूप इस संरक्षित क्षेत्र की सीमा में खनन सक्रिया और संनिर्माण दोनों प्रतिबंधित रहेंगे।

6.3 परिभाषाएं

उपयोग-परिक्षेत्र	उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य 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 लिये स्पष्ट किया गया हो।
अभिन्यास	अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों।
परिक्षेत्रिक योजना	निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो।

नगरीय ग्राम	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाली 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 भू-खण्डीय विकास.	अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भू-खण्डीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भू-खण्डों में उप विभाजन जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो. ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो.

टीप.—अन्य परिभाषाएं म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के अनुरूप रहेंगी.

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

विकास योजना में जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक इत्यादि प्रयोजन हेतु निर्धारित की गई है, वह उसी प्रयोजन हेतु उपलब्ध हो सकेगी. वर्तमान उपयोग को विकास योजना में निर्धारित किये गये उपयोगों में तत्काल परिवर्तित करना अपेक्षित नहीं है. वर्तमान उपयोग अभी जारी रह सकता है. वर्तमान उपयोग को केवल, निर्धारित उपयोगों में ही परिवर्तित किया जा सकता है. जैसे.—वर्तमान में कोई भूमि कृषि के अंतर्गत हो और उसका विकास योजना में निर्धारित उपयोग वाणिज्यिक हो तो ऐसी भूमि का भू-उपयोग, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 के अंतर्गत बनाये गये नियमों के अधीन अनुज्ञा प्राप्त करने पर ही वाणिज्यिक उपयोग हेतु किया जा सकेगा. निवेश क्षेत्र में स्थित भूमि के लिये विकास योजना में मुख्य भूमि उपयोग श्रेणियों के अनुरूप निम्न 9 उपयोग परिक्षेत्र प्रस्तावित हैं :—

1. आवासीय, 2. वाणिज्यिक, 3. औद्योगिक, 4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक, 5. सार्वजनिक उपयोगिता, 6. आमोद-प्रमोद, 7. यातायात एवं परिवहन, 8. कृषि (ग्रामीण परिक्षेत्र सहित), 9. जल-स्रोत.

इन नियमों का उद्देश्य अभिन्यास अथवा विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र तैयार करने में मार्गदर्शन देना है. इसमें सेवा-सुविधाओं एवं परिभ्रमण संरचना के मानक सम्मिलित हैं. ऐसे अभिन्यासों से जुड़े नियोजन में भौतिक अधोसंरचना, जल प्रदाय, जल-मल निकास हेतु प्रावधान नगर पंचायत उप नियमों के अनुरूप होंगे.

6.5 उपयोग परिक्षेत्र नियमन

6.5.1 आवासीय परिक्षेत्र

(अ) नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इन नियमों का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने के मार्गदर्शन देना है. इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं. ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे—भौतिक संरचनाएं जल प्रदाय, जल-मल निकास, आदि नगर पालिक उप नियमनों के अनुरूप होंगे.
2. सामान्यतः भू-खण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात: 1:1.5 या 1:2 होना चाहिये.
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भू-खण्ड आकार, भू-खण्ड प्रकार फर्शी क्षेत्रानुपात भू-तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है. सारणी 6-सा-1 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है. सारणी में दर्शाये भू-खण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये.

4. एक भू-खण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे—जल प्रदाय, जल-मल निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये. ऐसे भू-खण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के नियम-82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जावेंगे.
5. मध्यप्रदेश नगर पालिका कालोनाइजर रजिस्ट्रेशन निर्बन्धन एवं शर्तें अधिनियम-1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि आरक्षित की जावेगी.
6. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट एम. (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप, विशेषतः अल्पआय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये.

आवासीय भू-खण्ड विकास

भवन निर्माता को अभिन्यास तैयार करने एवं भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के सन्दर्भ में भू-खण्ड आकार, भू-खण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्र अनुपात, भू-तल अच्छादन से संबंधित मानकों की आवश्यकता होती है. उक्त के मापदण्ड निम्न सारणी में दिये गये हैं.

माण्डव: आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-1

क्र.	भू-खण्ड का आकार मीटर में	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	विकास का प्रकार	भू-तल पर निर्मित क्षेत्र %	सीमांत खुला क्षेत्र मीटर में				अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	4.0X8.0	32	पंक्ति	60	1.5	1.5	0.0	0.0	0.75
2	4.0X12.0	48	पंक्ति	60	1.5	1.5	0.0	0.0	0.75
3	5.0X15.0	75	पंक्ति	60	2.0	1.5	0.0	0.0	0.75
4	7.0X15.0	105	पंक्ति	50	2.0	1.5	0.0	0.0	0.75
5	9.0X15.0	135	अर्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	0.75
6	11.10X18.0	200	अर्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	0.75
7	12.0X18.0	216	पृथक्कृत	42	3.5	1.5	3.0	1.5	0.50
8	12.0X24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	0.50
9	15.0X24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	0.50
10	15.0X27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	0.50
11	18.0X30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	3.5	3.0	0.50
12	20.0X30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	0.50
13	25.0X30.0	750	पृथक्कृत	30	10.0	3.5	4.5	4.5	0.50

टीप.—1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार संयुक्त परिवार हेतु भू-खण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है.

2. सारणी के अनुक्रमांक-1 से 4 के भू-खण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिल आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे. सारणी के अनुक्रमांक-9 से 13 में दर्शाये भू-खण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भू-खण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है. ऐसे भू-खण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के नियम-82 द्वारा अधिशासित होंगे.
3. ऐसे भू-खण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व श्रेणी के सीमान्त खुला क्षेत्र, अच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये.
4. भवन की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर से अधिक नहीं होगी.
5. एकल/संयुक्त परिवार के भू-खण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी.
6. 200 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भू-खण्डों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भू-खण्डों में दो कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंगे.
7. एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा. जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा. इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें रसोईघर, बरांडा तथा स्नानगृह सह-शौचालय होना आवश्यक होगा.
8. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.5 का रहवास माना जावेगा.
9. झुगियों की पुर्नस्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भू-खण्ड स्वीकार्य होंगे.

आवासीय अभिन्यास हेतु मापदण्ड

आवासीय क्षेत्र के अंतर्गत अभिन्यास रूपांकन हेतु निम्न मापदण्ड लागू होंगे. आवासीय विकास हेतु न्यूनतम 0.5 हेक्टर भूमि आवश्यक होंगी.

मापडव : आवासीय क्षेत्रों हेतु रूपांकन मार्गदर्शिका

6-सा-2

क्र.	आवासीय	प्रतिशत
1	2	3
1	आवासीय	40 से 50
2	वाणिज्यिक	02 से 04
3	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक	06 से 08
4	परिवहन/मार्ग	20 से 30
5	आमोद-प्रमोद/खुला क्षेत्र	10
6	सेवा एवं सुविधाएं	2 से 3

टीप.—कमजोर आय वर्ग हेतु अभिन्यास मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 94 के अनुसार तैयार किये जावेंगे.

आवासीय अभिन्यास में मार्ग चौड़ाई

आवासीय अभिन्यासों में मार्गों की चौड़ाई निम्नानुसार रखी जावे.

खण्ड मार्ग	18.0 मीटर
उपखण्ड मार्ग	12.0 मीटर
स्थानीय मार्ग	9.0 मीटर
लूप स्ट्रीट	7.5 मीटर
पादचारी मार्ग	3.0 मीटर

(ब) वर्तमान आबादी क्षेत्र हेतु नियमन

वर्तमान आबादी के निर्मित क्षेत्र में भू-खण्ड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है, चूंकि इस क्षेत्र में बहुत से आवासों के भू-खण्ड अव्यवस्थित आकार के हैं. इसलिए इस क्षेत्र में रोशनदान, सूर्य का प्रकाश आदि स्वस्थ परिवेश की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित घनत्व हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात एवं निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो निम्न सारणी में दिया गया है.

माण्डव : वर्तमान आबादी क्षेत्र के विकास नियमन

6-सा-3

क्र.	भू-खण्ड का क्षेत्रफल	भू-तल पर निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1	100 वर्ग मीटर तक	70%	1.00
2	100 व.मी. से अधिक 200 व.मी. तक	60%	0.80
3	200 व.मी. से अधिक 500 व.मी. तक	50%	0.75
4	500 व.मी. से अधिक	40%	0.50

टीप.—(1) यहां भवन की अधिकतम ऊंचाई 6.5 मीटर से अधिक मान्य नहीं होगी.

(2) उक्त क्षेत्र में भवनों का नियंत्रण निम्नानुसार होगा.

(अ) भू-खण्डीय विकास में भू-तल पर निर्मित क्षेत्रानुपात आवासीय क्षेत्रानुपात के अनुरूप रहेगा.

(ब) भवन को यथासंभव वर्तमान स्वरूप एवं परिवेश के अनुरूप निर्माण करना होगा.

(स) इन क्षेत्रों में एकीकरण किये गये भू-खण्डों पर भवन निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा.

आवासीय उपयोग परिक्षेत्र में स्वीकृत स्वीकार्य गतिविधियां

आवासीय उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम अधिकारी द्वारा निम्न उपयोग अनुज्ञेय है:—

माण्डव : आवासीय परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-4

स्वीकृत	स्वीकार्य
1	2
आवासीय भू-खण्ड एवं भवन, पुलिस चौकी, शैक्षणिक (प्राथमिक शाला स्तर) स्थानीय दुकानें, छात्रावास, अतिथि गृह, बारात गृह, पुस्तकालय, उद्यान, खेल का मैदान, क्लब, सामुदायिक भवन, सेवा-सुविधाएं.	स्वास्थ्य केन्द्र, आटा/मसाला चक्की, धार्मिक स्थल, सुविधान दुकानें, अल्पाहार एवं उपाहार गृह.

6.52 वाणिज्यिक परिक्षेत्र

वाणिज्यिक उपयोग हेतु विकसित किये जाने वाले क्षेत्र के विकास हेतु नियमन निम्नानुसार होंगे:—

अ. वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु रूपांकन मार्गदर्शिका

वाणिज्यिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार अनुशंसित हैं

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. न्यूनतम भूमि/क्षेत्र | 0.5 हेक्टर |
| 2. खुला क्षेत्र | 10% |
| 3. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक | 5 से 8% |
| 4. सार्वजनिक सुविधाएं | 2% |
| 5. वाहन विराम क्षेत्र | 10% |
| 6. भूखण्डीय विकास | 80% (अधिकतम) |
| 7. भवन की अधिकतम ऊंचाई | 7.5 मीटर |
| 8. निगमित विकास | |

(क) नगर स्तर

- | | |
|---------------------------|---------------|
| - भूतल पर निर्मित क्षेत्र | 25% (अधिकतम) |
| - फर्शी क्षेत्रानुपात | 1.00 (अधिकतम) |

(ख) खण्ड स्तर

- | | |
|---------------------------|---------------|
| - भूतल पर निर्मित क्षेत्र | 30% (अधिकतम) |
| - फर्शी क्षेत्रानुपात | 1.00 (अधिकतम) |

(ग) उपखण्ड/स्थानीय स्तर

- | | |
|---------------------------|---------------|
| - भूतल पर निर्मित क्षेत्र | 40% (अधिकतम) |
| - फर्शी क्षेत्रानुपात | 0.60 (अधिकतम) |

टीप.—दुकानों के सामने न्यूनतम 3.00 मीटर सीमान्त खुला क्षेत्र एवं तंदोपरान्त न्यूनतम 2.00 मीटर का गलियारा छोड़ने के बाद ही दुकानों का निर्माण किया जा सकेगा.

(ब) ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिये निम्न नियमन अनुशासित हैं.

1. मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी

(अ)	30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग	150 मीटर
(ब)	30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार (चौड़ाई)	250 मीटर
2. मार्गों के मध्य से पेट्रोल पम्प पेडस्ट्रल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार होना आवश्यक है.
3. न्यूनतम भू-खण्ड आकार—

(अ)	केवल ईंधन भराव केन्द्र- 30 × 17 मीटर	
(ब)	ईंधन भराव सह सेवा केन्द्र-न्यूनतम आकार 36×30 मीटर एवं अधिकतम 45 ×33 मीटर	
(स)	भू-खण्ड का अग्रभाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिए.	
(द)	भू-खण्ड का लंबा भाग मार्गमुख एवं अग्रभाग होगा.	
4. 18 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्गों पर नये पेट्रोल पम्प निषिद्ध होंगे. अन्य प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार रहेंगे.

(स) होटल हेतु मापदण्ड

- | | | |
|----|---------------------------------|--------------------|
| 1. | भू-खण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल | 1000 वर्गमीटर |
| 2. | भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र | 30 प्रतिशत |
| 3. | अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात | 1.00 मीटर (अधिकतम) |
| 4. | अधिकतम ऊंचाई | 7.5 मीटर (अधिकतम) |
| 5. | सीमान्त खुला क्षेत्र | |
| | अग्र | 13 मीटर |
| | आजू/बाजू | 4.5/4.5 मीटर |
| | पृष्ठ | 4.5 मीटर |

फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5% होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा.

अधिकतम तलघर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा. यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिये किया जाता है. तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नहीं की जावेगी.

वाहन विराम स्थल 6-सा-11 के अनुसार होंगे.

(द) छविगृहों के लिये मापदण्ड

- | | |
|-----------------|---|
| मार्ग चौड़ाई | छविगृह का भू-खण्ड जिस मार्ग पर स्थित होगा उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी. |
| वाहन विराम स्थल | सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई. सी. एस. प्रति 100 वर्गमीटर अथवा एक ई. सी. एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिये इनमें जो भी कम हो. |

आवश्यक क्षेत्र 3.0 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावे।
भू-खण्ड का निर्मित क्षेत्र बैठक क्षमता 800 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 30 प्रतिशत स्वीकार्य होगा, एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत।

सीमान्त खुला क्षेत्र-

अग्र	न्यूनतम 15 मीटर
आजू/बाजू	न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर
पीछे	न्यूनतम 4.5 मीटर
अधिकतम ऊंचाई	7.5 मीटर

(इ) मोटल हेतु मापदण्ड

1. भू-खण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर
2. भूतल पर आच्छादित क्षेत्र 25%
3. अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुसार 0.75 (अधिकतम)
4. अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर
5. सीमान्त खुला क्षेत्र

अग्र	15 मीटर
आजू/बाजू	6/6 मीटर
पृष्ठ	6 मीटर

- फर्शी क्षेत्रानुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्र, भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा। यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिए किया जाता है तो इसकी गणना, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जावेगी।
- वाहन विराम स्थल सारणी 6-सा-11 के अनुसार होंगे।

(फ) वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियां

वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम अधिकारी द्वारा निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय होंगी:-

माण्डव : वाणिज्यिक परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-5

स्वीकृत	स्वीकार्य
1	2
थोक एवं फुटकर दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, पुस्तकालय, उपहारगृह, कर्मशाला, वाहन सेवा केन्द्र, विश्राम स्थल, आवास सह दुकानें, होटल, आरक्षी केन्द्र, छविगृह.	स्वास्थ्य केन्द्र, पेट्रोल पम्प, मोटल क्लब, सेवा-सुविधाएं, धर्मशाला मुद्रणालय, डाकघर, तारघर, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 अनुसार 7.5 अश्वशक्ति तक के घरेलू उद्योग.

6.53 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र

(1) प्रशासकीय परिसर

इसके अन्तर्गत शासकीय, अर्द्धशासकीय कार्यालय परिसर का विकास अनुशंसित है। इस परिक्षेत्र के विकास मापदण्ड निम्नानुसार हैं:—

- न्यूनतम भू-खण्ड का क्षेत्र	1000 वर्ग मीटर
- भूतल पर निर्मित क्षेत्र	25%
- सीमान्त खुला क्षेत्र (न्यूनतम)	अग्र 10 मीटर पार्श्व 6.0 मीटर आजू/बाजू 4.5/4.5 मीटर
- 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर वाहन विराम स्थल	0.50-1.50 व. मी.
- भवन की ऊंचाई अधिकतम	7.5 मीटर
- फर्शी क्षेत्रानुपात अधिकतम	0.75
- दुकानें (स्वीकार्य)	500 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 20 वर्ग मीटर

माण्डव : प्रशासकीय उपयोग परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-6

स्वीकृत	स्वीकार्य
1	2
केन्द्र शासन, राज्य शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय, संस्थागत कार्यालय, उद्यान, विराम स्थल, गैरेज, पुस्तकालय, डाकघर, बैंक.	विश्राम गृह, आवासीय भवन, सेवा दुकानें अल्पाहार गृह, प्राथमिक चिकित्सा केन्द्र.

(2) शैक्षणिक परिसर

इसके अन्तर्गत शैक्षणिक गतिविधियां अनुज्ञेय होंगी, तत्संबंधी मापदण्ड निम्नानुसार हैं:—

विवरण	न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्र (हेक्टर में)	निर्मित क्षेत्र (अधिकतम)
1	2	3
पूर्व प्राथमिक शाला	0.1	40%
प्राथमिक शाला	0.6	33%
माध्यमिक शाला	1.5	30%
उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	2.0	30%

1	2	3
सीमान्त खुला क्षेत्र	अग्र/पार्श्व	6.0 मीटर
	आजू/बाजू	6.0 मीटर
फर्शी क्षेत्र अनुपात	-	0.60
अधिकतम ऊंचाई	-	7.5 मीटर
वाहन विराम स्थल	-	150 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 13.75 वर्ग मीटर क्षेत्र
आवासीय इकाई	-	500 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 20 वर्ग मीटर की एक इकाई.

टीप.—शैक्षणिक संस्थाओं में क्रीडागण आवश्यक है.

(3) स्वास्थ्य परिसर

स्वास्थ्य उपयोग के अन्तर्गत विकास हेतु मापदण्ड निम्नानुसार हैं :-

प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र		0.1 हेक्टर (न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्र)
नर्सिंग होम		0.2 हेक्टर (न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्र)
स्वास्थ्य केन्द्र		0.5 हेक्टर (न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्र)
चिकित्सालय (30 बिस्तर)		1.5 से 2 हेक्टर (न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्र)
निर्मित क्षेत्र		30%
सीमान्त खुला क्षेत्र		
(i) प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	अग्र	6.0 मीटर
	पार्श्व/आजू/बाजू	4.5 मीटर
(ii) नर्सिंग होम	अग्र	10.0 मीटर
	पार्श्व/आजू/बाजू	4.5 मीटर
(iii) स्वास्थ्य केन्द्र	अग्र	12.0 मीटर
	पार्श्व/आजू/बाजू	4.5 मीटर
(iv) चिकित्सालय	अग्र	15.0 मीटर
	पार्श्व/आजू/बाजू	9.0 मीटर
फर्शी क्षेत्र अनुपात		0.60
अधिकतम ऊंचाई		7.5 मीटर
वाहन विराम स्थल		200 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 13.75 वर्ग मीटर

सेवा एवं सुविधा दुकानें

500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर

2 × 2 मीटर की एक इकाई

आवासीय इकाई

500 वर्ग मीटर के प्रत्येक निर्मित क्षेत्र

पर 20 वर्ग मीटर की एक इकाई

6.54 सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा-परिक्षेत्र

इसमें जल प्रदाय (पम्पिंग स्टेशन, शुद्धीकरण, संग्रहण) इत्यादि सम्मिलित है। जल-मल निकास के अन्तर्गत उपचार संयंत्र एवं निराकरण प्रणाली, विद्युत् उपकेन्द्र, अग्निशमन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र इत्यादि प्रावधानित की जा सकेगी। इसमें शवदाह गृह एवं शमशान घाट भी सम्मिलित है। विशिष्ट प्रकार के तकनीकी केन्द्र की स्थापना के संबंध में शासन द्वारा निर्णय लिया जावेगा।

6.55 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार हैं:—

माण्डव : सेवा सुविधाओं हेतु नियम

6-सा-7

क्र.	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम
1	2	3	4
1.	आरक्षी केन्द्र	30%	0.70
2.	आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25%	1.00
3.	सामुदायिक कक्ष	30%	0.75
4.	उप अग्निशमन केन्द्र	25%	0.75
5.	अग्निशमन केन्द्र	25%	0.75
6.	डाक व तार घर	30%	0.75
7.	विद्युत् भवन/केन्द्र	30%	0.75
8.	पुस्तकालय	30%	0.75
9.	धार्मिक भवन	30%	0.75

टीप.— 1. उपरोक्त सारणी में जो सुविधाएं सम्मिलित नहीं हैं, उनका आच्छादित क्षेत्र 30 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.75 से अधिक नहीं होगा।

2. भवन की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर होगी।

6.56 आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र

(1) उद्यान परिसर

उद्यान परिसर में वृक्षारोपण एवं भूदृश्यीकरण द्वारा विकास किया जाना प्रस्तावित है। इस परिक्षेत्र में उद्यानिकी तथा वृक्षारोपण के अतिरिक्त रोपणी, चौकीदार निवास (20 वर्ग मीटर अधिकतम) सूचना केन्द्र (2×2 मीटर) वाहन विराम स्थल (एक कार स्पेस प्रति 300 वर्ग मीटर उद्यान क्षेत्र की दर से) कुआं, पम्प हाऊस (9 वर्ग मीटर) स्टोर (9 वर्ग मीटर) खेल मैदान गतिविधियां स्वीकृत होंगी।

मापदंड : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

6-सा-8

सुविधाएं	निम्न भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि. मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	12000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्तखण्ड उद्यान	0.20	1.50	100	12000	0.30
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	-	-

(2) वृक्षारोपण क्षेत्र

इसके अन्तर्गत भूमि के कटाव के प्रभावित तथा नदी, नालों एवं तालाबों के किनारे के क्षेत्र, मार्गों के किनारे प्रस्तावित वृक्षारोपण क्षेत्र, पुरातत्वीय संरक्षित स्मारकों की 300 मीटर की परिधि से आगे का विकास योजना में दर्शित संरक्षित वृक्षारोपण क्षेत्र आते हैं। ऐसे क्षेत्रों में स्थानीय प्रजातियों अथवा अन्य बड़े प्रजातियों का वृक्षारोपण, भू-दृश्यीकरण, सूचना केन्द्र (2 × 2 मीटर), ग्रीन हाऊस (अधिकतम 2000 वर्ग मीटर) रोपणी, वाहन विराम तथा विराम भू-संरक्षण कार्य स्वीकृत गतिविधियों के अन्तर्गत संपन्न किये जा सकेंगे। इसके अलावा पम्प हाऊस (3 × 3 मीटर) चौकीदार आवास (20 वर्ग मीटर) तथा स्टोर (3 × 3 मीटर) का निर्माण कार्य भी स्वीकृत होगा।

(3) वन क्षेत्र

इसके अन्तर्गत वन विभाग के द्वारा वन संरक्षण, संवर्धन एवं विकास किये जावेंगे। जिसमें वन्य प्राणी उद्यान का विकास भी विभाग के द्वारा किया जा सकता है।

6.57 पर्यटन प्रोत्साहन परिसर

पर्यटन को प्रोत्साहित करने के लिए विभिन्न गतिविधियां इस परिसर में प्रस्तावित की गई हैं, जिनका विकास निम्न सारणी में उल्लेखित मापदण्डों के अनुरूप होगा:—

(अ) अभिन्यास के मानक

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्रफल | 1.0 हेक्टर |
| 2. भूतल पर पर्यटन गतिविधि क्षेत्र | 25 प्रतिशत |
| 3. आमोद-प्रमोद/खुला क्षेत्र | 40 प्रतिशत |
| 4. वाहन विराम क्षेत्र | 10 प्रतिशत |
| 5. अत्यावश्यक आवास | प्रति 500 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 20 वर्ग मीटर की एक इकाई |
| 6. शेष क्षेत्र | परिभ्रमण एवं सेवा सुविधाओं हेतु. |

- टीप.— 1. प्रत्येक भू-खण्ड को व्यवस्थित पहुंच मार्ग उपलब्ध होना चाहिये.
2. 1.50 हेक्टर से बड़े भू-खण्डों पर अधिकतम 750 वर्ग मीटर भूतल पर पर्यटन गतिविधि क्षेत्र मान्य होगा.

(ब) भवन विकास मानक

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्र | 200 वर्ग मीटर |
| 2. भवन की ऊंचाई (अधिकतम) | 7.5 मीटर |
| 3. वाहन विराम स्थल | एक कार क्षेत्र (13.75 वर्ग मी.) प्रति 100 वर्ग मी. निर्मित क्षेत्र पर |
| 4. तलघर की गहराई (अधिकतम) | 1.20 मीटर |

पर्यटन प्रोत्साहन परिसर में पर्यटक आवास भू-खण्डीय विकास के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे:—

माण्डव : पर्यटक आवास भू-खण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-9

क्र.	भू-खण्ड का आकार मीटर-में	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र %	सीमान्त खुला क्षेत्र				अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	10×20	200	अर्धपृथक्कृत	40	5.0	3.0	2.5	—	0.75
2.	12×18	216	पृथक्कृत	35	5.0	3.0	2.5	2.5	0.50
3.	12×21	252	पृथक्कृत	35	6.0	3.0	4.5	2.5	0.50
4.	15×21	315	पृथक्कृत	35	6.0	3.0	4.5	4.5	0.50

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5.	15×27	405	पृथक्कृत	30	7.0	4.0	4.5	4.5	0.50
6.	18×30	540	पृथक्कृत	30	8.0	4.0	6.0	4.5	0.50
7.	21×36	756	पृथक्कृत	25	9.0	5.0	7.5	4.5	0.50
8.	24×36	854	पृथक्कृत	25	10.0	6.0	7.5	6.0	0.35
एवं अधिक									

टीप.— भवन की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर अनुज्ञेय होगी.

(स) पर्यटक प्रोत्साहन परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग निम्नानुसार अनुज्ञेय होंगे.

माण्डव : पर्यटन उपयोग परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-10

स्वीकृत	स्वीकार्य
1	2
पर्यटक आवास, होटल मोटल, अल्पहार, गृह, भोजनालय, सेवा-दुकानें सूचना केन्द्र, वाहन विराम स्थल, विश्राम गृह, तरणताल, क्लब, विद्युत् उपकेन्द्र, डाकतार घर, दूरभाष केन्द्र, बैंक, रैन बसेरा, पर्यटक सभागृह, संग्रहालय, कलावीथिका, हस्तशिल्प कला केन्द्र	अग्निशमन केन्द्र, कर्मशाला, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, खेल मैदान, जल वितरण केन्द्र, आटा/ मसाला चक्की, सार्वजनिक सेवा-सुविधाएं, आरक्षी उपकेन्द्र, सितारा होटल एवं मूल उपयोग के अनुषांगिक उपयोग

6.58 शिविर प्रांगण में स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियां

प्रस्तावित शिविर प्रांगण में ठहरने वाले पर्यटकों की आवश्यकताओं एवं सेवा-सुविधाओं की पूर्ति हेतु प्रांगण क्षेत्र की 10 प्रतिशत भूमि, शिविर सुविधा पंजक के रूप में रहेगी जिसमें निम्न स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियां अनुज्ञेय होंगी.

स्वीकृत : सुविधा दुकानें, भोजलनालय, उपहार गृह, विद्युत् उपकेन्द्र, दूरभाष केन्द्र, परिवहन कार्यालय, सूचना केन्द्र, दुग्ध वितरण केन्द्र, बैंक, डाक-तारघर, वाहन विराम स्थल.

स्वीकार्य: अग्निशमन केन्द्र, वाहन मरम्मत एवं सेवा केन्द्र, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, जल वितरण केन्द्र, सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं, पुलिस चौकी एवं मूल उपयोग के अनुषांगिक उपयोग.

6.59 यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र

यातायात से संबंधित समस्त गतिविधियां इस उपयोग परिक्षेत्र के अन्तर्गत आती हैं जैसे बस स्थानक, मार्ग, हवाईपट्टी, सार्वजनिक वाहन विराम स्थल आदि. परिवहन उपयोग के उपयोग परिक्षेत्र निम्नानुसार हैं.

(1) हवाई पट्टी (हेलीपैड)

विकास योजना में प्रस्तावित हेलीपैड का विकास भारतीय विमान पतनम प्राधिकरण एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के मापदण्डों के अनुरूप किया जाना प्रावधानित है.

(2) बस स्थानक

बस स्थानक हेतु आरक्षित क्षेत्र का विकास निम्न प्रावधानों के अन्तर्गत किया जावेगा :—

1. भूतल पर निर्मित क्षेत्र		25%
2. भवन की अधिकतम ऊंचाई		7.5 मीटर
3. कार/टेक्सी विराम सुविधा		25 कार
4. सीमान्त खुले क्षेत्र	अग्र	15 मीटर
	अन्य तीनों ओर	9-9 मीटर
5. फर्शी क्षेत्रानुपात		0.50
6. स्थानीय दुकानें		2×2 मीटर आकार की 10-15 इकाइयां
7. सार्वजनिक प्रसाधन सुविधा		20 वर्ग मी. की 2 इकाइयां
8. रैन बसेरा/अल्पाहार गृह		1 इकाई

(3) मार्ग एवं पादचारी मार्ग

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

6.6 कृषि उपयोग परिक्षेत्र

- (1) कृषि उपयोग परिक्षेत्र अन्तर्गत मूलतः मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा (2) में कृषि की परिभाषा में उल्लेखानुसार तथा भूसंरक्षण एवं बाढ़ नियंत्रण संबंधी कार्य स्वीकृत उपयोग परिसर की परिधि में होंगे, इनके अतिरिक्त कृषि उपयोग परिक्षेत्र में ऐसे क्षेत्र, जो मुख्य मार्गों से लगकर 200 मीटर की गहराई तक प्रस्तावित नगरीय सीमा से 400 वर्गमीटर की दूरी के अंदर स्थित है. वहां पर्यटन एवं अध्यात्म को प्रोत्साहित करने वाली गतिविधियां, पेट्रोल पम्प स्वीकार्य श्रेणी के अन्तर्गत मान्य होंगे. जिसकी अनुज्ञा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी जा सकेगी. इनका विकास कार्य मूल उपयोग के अन्तर्गत लागू होने वाले मापदण्डों के अनुरूप ही होगा.
- (2) कृषि उपयोग परिक्षेत्र में ठोस अवशिष्ट (सेनेटरी लैण्ड फिल), शमशान तथा कब्रिस्तान मुर्गी पालन, पशुपालन, डेरीफार्म, मछली पालन, उपयोग परिसर नगरीय विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र से 0.5 किलोमीटर

की दूरी के बाहर उन स्थानों पर प्रस्तावित किये जा सकेंगे, जहां तक पहुंचने हेतु कम से कम 7.5 मीटर चौड़े पहुंच मार्ग उपलब्ध हो सके। इसी प्रकार गैस गोदाम, कोयला/लकड़ी, गोदाम/नगरीय विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र से 0.5 कि. मी. की दूरी के पश्चात् स्वीकार्य होंगे।

(3) **फार्म हाऊस (वन आवास) -** विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं कृषि फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि फार्म हाऊस के अन्तर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है। इसके मापदण्ड निम्नानुसार होंगे:—

1. भू-खण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा।
2. अधिकतम फर्शी हेतु अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 6.5 मीटर होगी।
4. फार्म हाऊस के भू-खण्ड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्ग मीटर में प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण कराना होगा। जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा।
5. फार्म हाऊस केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा जिसके लिये सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।
6. फार्म हाऊस में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर खुला क्षेत्र सीमान्त खुले क्षेत्र के रूप में होगा।
7. फार्म हाऊस से जल स्रोत प्रभावित अथवा प्रदूषित नहीं होना चाहिए।
8. फार्म हाऊस में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संरचना तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/अनुमोदित होगी।
9. किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मानदण्डों के अनुरूप फार्म हाऊस के रूप में विकसित करने के पूर्व, नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा।

6.7 जलाशय उपयोग परिक्षेत्र

इस परिक्षेत्र के अन्तर्गत नदी, नाले, तालाब आदि समस्त जल स्रोत आते हैं।

तालाब-निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले तालाबों का संरक्षण आवश्यक है। तालाबों के संरक्षण हेतु उनके आस-पास सघन वृक्षारोपण के साथ-साथ भू-दृश्यीकरण किया जावेगा। प्रमुख तालाबों के किनारे न्यूनतम 30 मीटर की दूर तक का क्षेत्र निर्माण हेतु निषिद्ध क्षेत्र रखा गया है। इस सीमा के अन्तर्गत आने वाली वर्तमान संरचनाओं में किसी प्रकार की वृद्धि, परिवर्तन या पुनर्निर्माण की अनुमति नहीं दी जावेगी।

नदी एवं नाले-माण्डव में स्थित नालों का संरक्षण आवश्यक है इस हेतु नालों के दोनों तरफ 30-30 मीटर की दूरी का क्षेत्र खुला रखा जावेगा। इस क्षेत्र के अन्तर्गत सघन वृक्षारोपण किया जावेगा।

6.8 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) छात्रावास

निर्मित क्षेत्र	30.0 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	0.75 अधिकतम
ऊंचाई	7.5 मीटर अधिकतम

अन्य नियंत्रण

- (1) सामने न्यूनतम मार्गाधिकार 18 मीटर
- (2) तलघर अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र के नीचे मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग वाहन स्थल एवं सेवाओं हेतु किया जाता हो तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात में नहीं की जायेगी.

(ब) अथितिगृह, बोर्डिंग गृह, लॉजिंग गृह

न्यूनतम भू-खण्ड आकार	500 वर्ग मीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	30.0 प्रतिशत
अधिकतम ऊंचाई	7.5 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	0.75

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई	12 मीटर
-------------------------	---------

(स) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भू-खण्ड आकार	800 वर्ग मीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	30.0 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	0.75
अधिकतम ऊंचाई	7.5 मीटर

(द) अन्य नियंत्रण

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

6.9 वाहन-विराम मापदण्ड

विभिन्न परिसरों में वाहन-विराम के सामान्य मापदण्ड निम्नानुसार होंगे—

मापदण्ड : वाहन विराम के सामान्य मापदण्ड

6-सा-11

क्र.	उपयोग/उपयोग परिक्षेत्र	*ई.सी.एम. प्रति 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
1.	आवासीय समूह आवास, भू-खण्डीय विकास (250 वर्ग मीटर से बड़े) एवं मिश्रित उपयोग.	0.50-1.50
2.	वाणिज्यिक	
	(i) थोक व्यापार एवं परिवहन परिसर (लोडिंग-अमलोडिंग हेतु वाहन विराम स्थल की आवश्यकता सहित)	1.50-2.50
	(ii) नगर केन्द्र, उप नगर केन्द्र, उपाहार गृह (होटल) छविगृह एवं अन्य	1.00-2.00
	(iii) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकानें, सुविधाजनक दुकानें	0.50-1.50
3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	
	(i) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थाएं, शासकीय एवं अर्द्धशासकीय कार्यालय	0.50-1.50
	(ii) विद्यालय, महाविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	0.25-0.75
4.	औद्योगिक	
	छोटे एवं सेवा उद्योग, फ्लैटेड फैक्ट्री	0.50-1.00

नोट.— 1. कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे.

- खुले क्षेत्र में 18.0 वर्ग मीटर प्रति कार.
- भूतल पर आच्छादित 23.0 वर्ग मीटर प्रति कार.
- तलघर में 28.00 वर्ग मीटर प्रति कार.

- विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है.

3. नगर केन्द्र अथवा उप नगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम स्थल की आवश्यकता के अनुसार तलघर के अलावा, अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है। यह व्यवस्था प्लाजा, पदयात्री पथ, खुले क्षेत्रों में नीचे की जा सकती है, परन्तु यह व्यवस्था सीमान्त खुले क्षेत्र सीमा रेखा के अन्दर ही होगी।

* ई.सी.एम.-कार क्षेत्र के बराबर (इक्विवलेंट कार स्पेस)

स्रोत.—यू. डी. पी. एफ. आई. मार्गदर्शन.

6.10 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित हैं:—

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

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा.
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा.
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके. संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए.
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के 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 के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा.
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या एफ. ए. आर. में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी. बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गयी हो.
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे.
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख-रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे.
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन

6.11 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

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

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100/300 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा.
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से इनका मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा.
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हो.
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड से संचालित नहीं होंगे.
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए.
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिए एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिए जाने का प्रयास किया जाना चाहिए.
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा. जिसमें परिवेश से मिला-जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी.
- पुरातत्व महत्व स्मारकों का रख-रखाव एवं संरक्षण पुरातत्व विभाग द्वारा किया जावेगा.

6.12 सामान्य अभिशंसाएं

समस्त शासकीय भू-खण्डों को किसी व्यक्ति विशेष को पट्टे पर नहीं देते हुए क्रियान्वयन संस्था/प्राधिकारी को विकास हेतु सौंप देना चाहिये. यह आशा की जाती है कि इस नीति से नियोजित एवं समन्वित विकास हो सकेगा तथा साथ ही शासकीय भूमि पर होने वाले अतिक्रमण को रोका जा सकेगा.

6.13 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अन्तर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन-पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानानुसार, निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित की जाना आवश्यक होगी:

1. म. प्र. भूमि विकास एवं भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 198 के नियम 16 में (परिशिष्ट-1 व 2) निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में उल्लेखित जानकारी देनी होगी. धारा 17 में अनुज्ञा आवेदन-पत्र प्रस्तुत करना होगा.
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण खसरा पंचासाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण.
3. मध्यप्रदेश विनिर्दिष्ट भ्रष्ट आचारण निवारण अधिनियम 1982 के प्रावधानों के अनुरूप जानकारी.
4. भूमि का विवरण. (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमाएं.)
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अन्तर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों. प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे.
6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू-खण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के बिस्तृत विवरण सहित.

7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आपपास वर्तमान भू उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन.
8. 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियां वृक्ष यदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत् लाईन, राइट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग. विद्युत् एवं टेलीफोन के खम्भे, 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, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा. अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए.
13. अधिनियम के अन्तर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अन्तर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए.
14. मध्यप्रदेश भूमि विकास निगम, 1984 की धारा 49(3) में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत 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/नियोजन द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां की परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे.

- टीप.—**
1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रसारित निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जावेगा.
 2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों को कंडिका 6.2(1) के अनुरूप भी ध्यान में रखना चाहिए.

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

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 43(3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी—

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

अध्याय-सप्तम

योजना क्रियान्वयन

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। किसी भी नगर अथवा पर्यटन केन्द्र को सुन्दर बनाने में वहाँ के नागरिकों की विशेष भूमिका रहती है। अतः निवासियों तथा अन्य विकास विभागों का योजना के अनुरूप माण्डव को विकसित करने हेतु सहयोग पर्याप्त महत्वपूर्ण साबित होगा। योजना के प्रस्ताव का सही रूप में क्रियान्वयन हो इसके लिए मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश तकनीकी सलाह तथा मार्गदर्शन उपलब्ध करेगा। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अन्तर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जावे। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी अनेक प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 एवं अधिनियम, 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः माण्डव नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा, इसके गठन होने तक यह दायित्व नगर पंचायत माण्डव द्वारा वहन किया जावेगा। इसके अतिरिक्त लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, नगर पंचायत माण्डव द्वारा भी अपने से संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है। उससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिये यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय अर्द्धशासकीय निकाय, विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना का कार्यान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2011 तक की कालावधि के लिये है। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वित करने में लगभग 29.81 करोड़ रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न उपयोग हेतु 192.12 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय, नये मार्गों का निर्माण आदि शामिल है। भूमि अर्जन की औसत दर 60 लाख रुपये प्रति हेक्टर मानी गई है। जहाँ तक विकास व्यय का प्रश्न है, वह भूमि उपयोग के प्रकार अनुसार अलग-अलग माना गया है। सम्पूर्ण विकास योजना 2011 के क्रियान्वयन की लागत का अनुमान सारणी 7-सा-1 में दर्शाया गया है।

माण्डव : विकास योजना क्रियान्वयन की लागत

7-सा-1

(क्षेत्रफल हेक्टर में तथा रु. लाख में)

क्र.	भू-उपयोग	क्षेत्र		भू-अर्जन लागत रु. 0.60 लाख प्रति हेक्टर की दर से	अर्जित भूमि के 60% की विकाल लागत			कुल लागत (6+9)	
		प्रस्तावित	वर्तमान		क्षेत्र	दर प्रति हेक्टर (रु. लाख में)	लागत		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	55.0	10.08	44.92	26.95	26.95	25	673.75	700.70

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.	वाणिज्यिक	10.0	5.12	4.88	2.93	2.93	30	87.90	90.83
3.	औद्योगिक	0.5	1.12	0.50	0.30	0.30	30	9.00	9.30
4.	सार्वजनिक अर्ध सार्व.	26.0	14.85	11.15	6.69	6.69	25	167.25	173.94
5.	सार्वजनिक उपयोगिता	2.0	1.00	1.0	0.60	0.60	25	15.00	15.60
6.	आमोद-प्रमोद	57.5	2.00	55.50	33.30	33.30	15	499.50	532.80
7.	पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र	38.0	-	38.0	22.80	22.80	30	684.00	706.80
8.	शिविर प्रांगण	12.0	-	12.00	7.20	7.20	20	144.00	151.20
9.	यातायात एवं परिवहन (मार्ग बस स्टेण्ड आदि)	45.0	20.83	24.17	14.50	14.50	30	435.00	449.50
10.	भू-दृश्यीकरण एवं वृक्षारोपण.	-	-	-	एक मुश्त	-	एक मुश्त	100.00	100.00
11.	तालाबों का सुधार एवं पर्यावरण उन्नयन.	-	-	-	-	-	एक मुश्त	50.00	50.00
योग . .		246.0	55.00	192.12	115.27	115.27	-	2865.40	2980.67

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है. अतएव निम्नलिखित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारण की जावेगी.

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप.
2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण.
3. भूमि का कुशलतम उपयोग.
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण.
5. किलेपरिसर में निहित नैसर्गिक पर्यावरण एवं अभिरक्षित स्मारकों के संरक्षण के साथ-साथ उनसे समन्वय रखते हुए भावी नगर विकास एवं पर्यटक परिसरों का निर्धारण.
6. भू-भौतिकीय जलाशयों, वन क्षेत्रों एवं इनसे संलग्न भूमि का पर्यावरणीय अनुकूल उपयोग.
7. जलाशयों एवं संलग्न क्षेत्रों का संरक्षण एवं संवर्धन.
8. 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.

9. किसी भी तरह के स्वीकार्य उपयोग, 12 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे.
10. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाइयों के लिए एक बालवाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा. इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20X20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा. जहां से स्थानीय संस्थायें सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें. जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े.
11. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53 (1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो नियंत्रित होगा.

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन चरम पर्यावरण संबंधी समस्याओं से है, जो प्रमुख रूप से तालाबों के संरक्षण, इनकी जल गुणवत्ता, उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है. अन्य पर्यावरणीय समस्याएं, 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 बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है :—

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 "स्टाप डेम" द्वारा भूमि क्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध.
4. तालाबों के सीमावर्ती क्षेत्रों में नियंत्रण मापदण्डों 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.
7. वनों का संरक्षण तथा पर्यावरणीय प्रबंधन करना.
8. घाटियों में भूमि के कटाव को रोकने हेतु उपयुक्त उपाय करना.
9. पौराणिक एवं राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों के संरक्षण के साथ-साथ संलग्न परिसरों का भू-दृश्यीकरण एवं पर्यटन सुविधाओं का सुदृढीकरण.
10. पहाड़ी, तीव्र ढलान एवं घोषित वन क्षेत्रों, पर स्थानीय प्रजाति के वृक्षों का वृक्षारोपण.

7.4 नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा योजना

नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा-सुविधा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों की पूर्ति हेतु होगा :—

- (अ) नियंत्रित विकास के द्वारा भूमि प्रदाय के क्षेत्रों में उपयुक्त भूमि प्रबंधन की व्यवस्था तथा विकास के दृष्टिकोण से अधोसंरचना के लिये पर्याप्त भूमि का संकलन.
- (ब) विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन.
- (स) भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में निजी एवं सार्वजनिक योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन से अधिकतम भूमि उपयोग.
- (द) रहवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिप्रेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्ति-युक्त प्रावधान.

नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा योजना 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 संस्थाएं, प्रमुख सेवाएं तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी. परिसीमन विकास, आवास नीति 1995 में उल्लेखनीय संस्थाएं, उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जावेगा. इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति 1995 के परिप्रेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं को किया जायेगा. किन्तु उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता 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 अनुपातिक 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 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 आ सकेगा. मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिये विकास कार्यक्रम होगा.

वार्षिक विकास कार्यक्रम नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा. जो कंडिका 7.6 के संदर्भ में होगा. यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण-लक्ष्य भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखण्ड एवं उप वृत्तखण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को

प्रमुख रूप से दर्शायेगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा-सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका "सुविधादायक" के रूप में होनी चाहिए इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा। इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जायेगा। एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य 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 योजनाएं तैयार करना।
- (5) निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास में समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हों।
- (6) समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेंसियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

7.5 भूमि विकास निति

7.51 योजनाएं एवं कार्यक्रम

आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन दो चरणों का प्रावधान है प्रथम चरण में सन् 2005 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण में 2006 से 2011 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।

योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकास कर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सह-भागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है। योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति को 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 अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जायेगा।

7.52 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धान्त निम्नानुसार हैं:-

- यह सुनिश्चयन कि भूमि की उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरुद्ध न हो।

- उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना.
- बिखरे हुए नगरीय विकास के लिये पहुँच मार्ग उपलब्ध कराना.
- अर्द्धविकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन.
- भूस्वामियों, सार्वजनिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना.

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में विभिन्न भूमि उपयोग के अन्तर्गत 143 हेक्टर भूमि अधिग्रहित कर विकसित करना प्रस्तावित है. प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग 15.47 करोड़ होगी. विकास योजना प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत का विस्तृत विवरण आगामी सारणी में दिया गया है :—

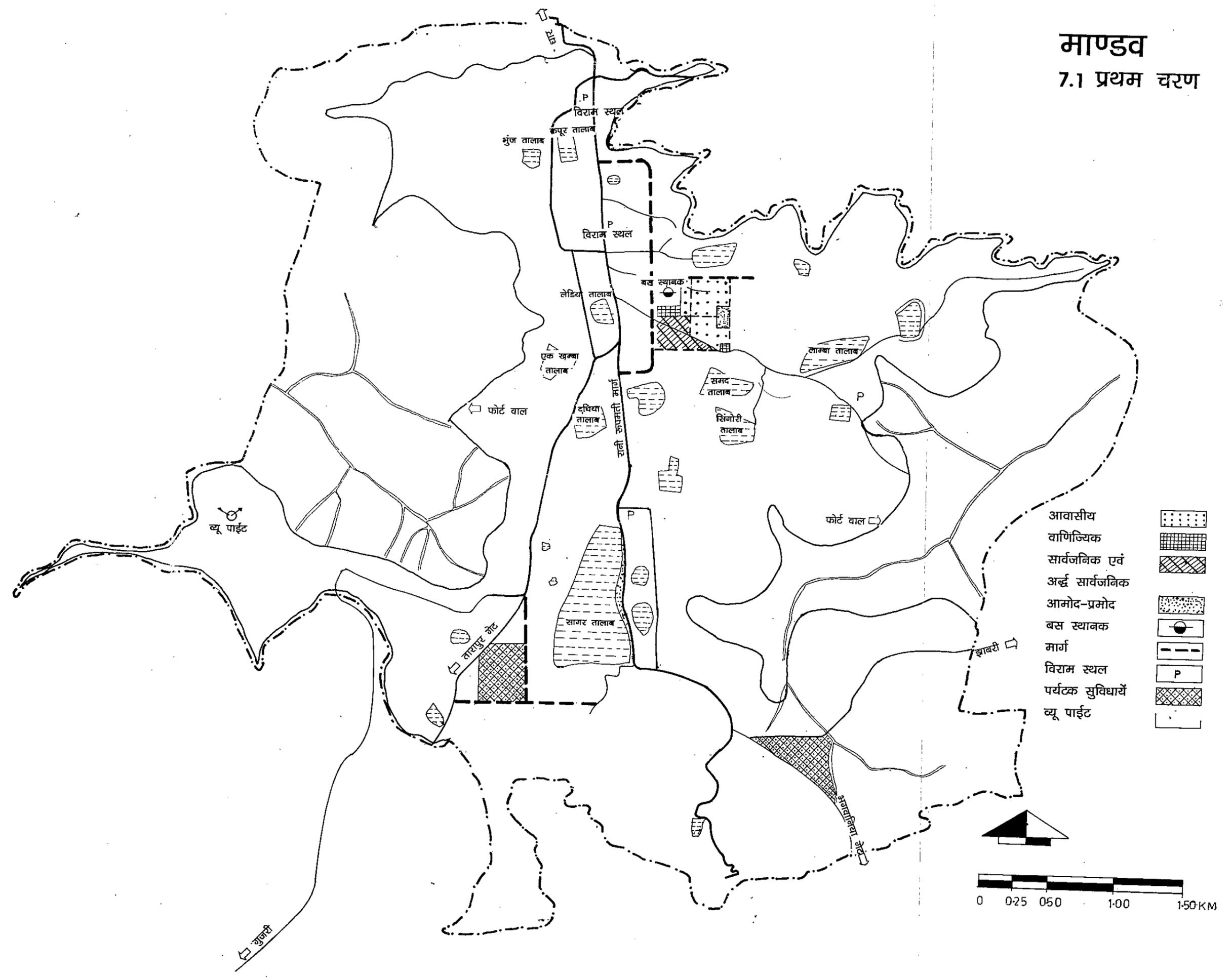
माण्डव : प्रथम चरण कार्यान्वयन लागत

7-सा-2

क्र.	भू-उपयोग	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर में)	भू-अर्जन रु. 0.60 लाख प्रति हेक्टर	अर्जित भूमि के 60% विकास लागत क्षेत्र (हेक्टर)	लागत (रु. लाख में)	कुल लागत (रु. लाख में) (4+6)
1	2	3	4	5	6	7
1	आवासीय	10.0	6.0	6.0	150.0	156.0
2	वाणिज्यिक	2.0	1.2	1.2	36.0	37.2
3	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	25.0	15.0	15.0	375.0	390.0
4	आमोद-प्रमोद :					
	(अ) उद्यान	10.0	6.0	6.0	90.0	96.0
	(ब) भूदृश्यीकरण एवं वृक्षारोपण.	50.0	30.0	30.0	25.0	55.0
5	यातायात एवं परिवहन :					
	(अ) मार्ग	10.0	6.0	6.0	180.0	186.0
	(ब) बस स्टेण्ड	3.5	2.1	2.1	63.0	165.1
	(स) वाहन विराम	2.5	1.5	1.5	2.0	3.5
6	पर्यटक प्रोत्साहन परिसर	30.0	18.0	18.0	540.0	558.0
	योग	143.0	85.8	85.8	1461.0	1546.8

माण्डव

7.1 प्रथम चरण



7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

1. विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करते हैं। यह योजना क्रियान्वयन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरान्त तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की 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 अन्तर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण.
- स. प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अन्तर्गत 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 का परियोजनाओं तथा उप-परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना.

3. नियोजन पर्यवेक्षण तंत्र

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.

4. पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व माण्डव विकास प्राधिकरण का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ. 3/130/32/97, दिनांक 20-1-1998 एवं एफ. 3/55/32/98, दिनांक 12-8-1998, द्वारा जिलाध्यक्ष, धार की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञापन क्रमांक 2876, दिनांक 15-5-1998 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी।

5. वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

विकास प्राधिकरण 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, भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी. जिसे संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन अनुशंसित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा.

7.9 योजना की व्याख्या

माण्डव 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 मानदण्ड निर्धारित किये गये हैं:—

- (I) विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है.
- (II) परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा. नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड तथा खण्ड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है. अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है.
- (III) ऐसी भूमि उपयोग, गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लैण्ड यूज जोन) में परिभाषित नहीं है, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेंगी किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग की सूची में शामिल है, के भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगी.
- (IV) विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय मुख्य 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 जायेगा.

माण्डव नगर में पाये जाने वाले वृक्षों की प्रजातियों की सूची :—

1. सागवान
2. धावड़ा
3. सादड़
4. महीनी
5. काजलिया
6. कड़ई
7. खेर
8. सिरज
9. गिरमोला
10. टीनस
11. कोशिन
12. पाशी
13. बेड़ा
14. खिरनी
15. नीम
16. कुशान इमली
17. नेर
18. बिलपत्र
19. कबीट
20. कवटिया
21. खमेर
22. आम
23. जामुन
24. बड़
25. खाखरा
26. काकड़िया
27. कुदलाकन (औषधी)
28. हाथीपगा
29. बबुल
30. फीपर
31. पीपल
32. देशी इमली
33. बांस
34. काइजरे पिनाटा
35. कचनार
36. सेमल
37. नीबू

परिशिष्ट

(नियम 16)

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

प्रति,

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

महोदय,

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

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

मैं, निवेदन करता हूँ कि विकास निर्माण को अनुमोदित किया जाय और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति प्रदान
की जाय.

स्वामी के हस्ताक्षर
स्वामी का नाम
(स्पष्ट अक्षरों में)
स्वामी का पता
.....

तारीख

प्राधिकारी द्वारा सीधे उपयोग के लिये रूपरेखा तैयार की जा सकती है:

(नियम 12 देखिये)

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी.....

.....

.....

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं, एतद्द्वारा नगर.....मोहल्ला/बाजार.....बस्ती/कालोनी/गली.....
 भू-खंड क्रमांक..... खसरा क्रमांक.....की भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ. क्षेत्र में संबंधित
 विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना में संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिए उपखंड आयोजना तैयार करने के लिए
 उपलब्ध किये जा सकेंगे. विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त करने के लिए आवश्यक भुगतान
 किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है.

भू-स्वामी के हस्ताक्षर

भू-स्वामी का नाम

.....
(स्पष्ट अक्षरों में)

भूस्वामी का पता

स्थान.....

.....

.....

दिनांक.....

नाम—नगर/नगर निगम/नगरपालिका/विकास प्राधिकरण/नगर निवेश अधिकारी

विशेष विवरण पत्रक

प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

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

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 3-8-1976

क्रमांक 2818/3526/बत्तीस/76 मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य सरकार एतद्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये माण्डव निवेश क्षेत्र का गठन करती है, जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई हैं:—

अनुसूची

माण्डव निवेश क्षेत्र की सीमाएं

- | | |
|-----------------|---|
| (1) उत्तर में- | माण्डव ग्राम की उत्तरी सीमा तक. |
| (2) पश्चिम में- | माण्डव तथा सोनगढ़ के पश्चिमी सीमा तक. |
| (3) दक्षिण में- | सोनगढ़, सागर तथा नंदलालपुरा की पश्चिमी सीमा तक. |
| (4) पूर्व में- | जामन्या तथा माण्डव की पूर्वी सीमा तक. |

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता/-

(जी. पी. श्रीवास्तव)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग.

नगर तथा ग्रामीण क्षेत्र नियोजन विभाग मध्यप्रदेश

सूचना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अनुसरण ने सर्व-साधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि संचालक नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन विभाग द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट माण्डव निवेश क्षेत्र में भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तदनुसार सम्यक रूप से अंगीकृत किये जाते हैं। इस सूचना की प्रति उक्त अधिनियम की धारा 15 (4) के अनुसरण ने "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशन हेतु भेजी जा रही है जो इस बात का निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यकरूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

अनुसूची

माण्डव निवेश क्षेत्र की सीमाएं

- | | |
|-----------------|---|
| (1) उत्तर में- | माण्डव ग्राम की उत्तरी सीमा तक. |
| (2) पश्चिम में- | माण्डव तथा सोनगढ़ के पश्चिमी सीमा तक. |
| (3) दक्षिण में- | सोनगढ़, सागर तथा नंदलालपुरा की दक्षिणी सीमा तक. |
| (4) पूर्व में- | जामन्या तथा माण्डव की पूर्वी सीमा तक. |

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 16-8-76 से 23-8-76 तक निम्नलिखित स्थान पर सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर खुला रहेगा.

निरीक्षण स्थल

ग्राम पंचायत भवन, माण्डव.

हस्ता/-

(व्ही. के. जैन)

संयुक्त संचालक

नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन

इन्दौर, मध्यप्रदेश.

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता/-

(जी. व्ही. उपाध्याय)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्रमांक एफ-3/55/32/98.—राज्य शासन एतद्वारा नगरों की अनुमोदित 'विकास' योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97, दिनांक 20-1-98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है:—

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता/-

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग.

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश

मध्यप्रदेश

क्र. 2876/नग्रानि/वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई, 1998

प्रति,

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

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 आश्रम 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.

हस्ता/-

(के. के. सिंह)

संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल, मध्यप्रदेश

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 17 फरवरी, 1999

क्रमांक एफ-3/7/32/99, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधित 1996) की धारा 17 (क) (1) के तहत माण्डव विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है. यह समिति अधिनियम की धारा 17 (क) (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी.

अधिनियम की धारा 17 (1) की उपधारा	पद/व्यक्ति	संस्था/पता
(क)	अध्यक्ष	नगर पंचायत, माण्डव
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, धार
(ग)	लोकसभा सदस्य	संसदीय क्षेत्र, धार
(घ)	विधायक	विधान सभा क्षेत्र, धार
(ङ)	कोई नहीं
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, धार
(छ)	कोई नहीं
(ज)	1. प्रतिनिधि	काउंसिल आफ आर्किटेक्चर का प्रतिनिधि
	2. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट आफ टाउन प्लानर्स इंडिया का प्रतिनिधि
	3. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट आफ इंजीनियर्स (इंडिया) का प्रतिनिधि
	4. प्रतिनिधि	कलेक्टर, धार
	5. प्रतिनिधि	अधीक्षण पुरातत्वविद, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण जी. टी. बी. काम्पलेक्स, भोपाल.
(झ)	समिति के सयोजक	संयुक्त संचालक क्षेत्रीय कार्यालय, नगर तथा ग्राम निवेश, इन्दौर

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता/-

(बी. एन. त्रिपाठी)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

मध्यप्रदेश राजपत्र (असाधारण)

क्रमांक 181

भोपाल, बुधवार, दिनांक 24 जनवरी 2001—माघ 4, शक 1922

आवास एवं पर्यावरण विभाग (संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश) मध्यप्रदेश, भोपाल

भोपाल, दिनांक 12 जनवरी 2001

क्र. 392 अ-वियो-नग्रानि-2001.—एतद्वारा यह सूचना दी जाती है कि माण्डव निवेश क्षेत्र के लिए विकास योजना का प्रारूप मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, सन् 1973) की धारा 18 की उपधारा (1) के उपबंधों के अनुसार दिनांक 24 जनवरी 2001 को प्रकाशित किया गया है और उसकी प्रति जिलाध्यक्ष जिला धार, नगर पंचायत, माण्डव, संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, इन्दौर तथा संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल के कार्यालय में अवकाश के दिन को छोड़कर निरीक्षण के लिए उपलब्ध है. दिनांक 24 जनवरी 2001 से नगर पंचायत हॉल माण्डव में प्रदर्शनी का आयोजन भी किया गया है. प्रारूप विकास योजना की प्रति प्रदर्शनीय स्थल पर पूर्व अदायगी करने पर प्रदाय होगी.

उक्त प्रारूप योजना की विशिष्टता नीचे दी गई अनुसूची में विनिर्दिष्ट की गई है.

प्रारूप योजना के संबंध में यदि कोई आपत्ति या सुझाव हो तो उसे संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल को या संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, इन्दौर को इस सूचना के "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशित होने के दिनांक से तीस दिनों के भीतर भेजें अथवा प्रदर्शनी स्थल पर प्रस्तुत करें:—

अनुसूची

- (एक) भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र.
- (दो) प्रारूप विकास योजना के उपबंधों को स्पष्टीकरण करने वाली वृत्तात्मक रिपोर्ट जो मानचित्रों तथा चार्टों से समर्थित हो.
- (तीन) प्रारूप विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था.
- (चार) प्रारूप विकास योजना को प्रवर्तित करने के लिए तथा वह रीति जिसमें विकास के लिए अनुज्ञा अभिप्रास की जा सकेगी, कथित करने के लिए उपलब्ध.
- (पांच) लोक प्रयोजन के लिए भूमि अर्जन के खर्च तथा योजना के कार्यान्वयन में अंतर्वलित कार्यों के खर्च का लगभग प्राक्कलन.

के. के. सिंह, संचालक.

भाग 1]

मध्यप्रदेश राजपत्र, दिनांक 2 नवम्बर 2001

2221

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 22 अक्टूबर 2001

क्र. एफ. 3-17-2001-बत्तीस.—राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, एतद्वारा अधिनियम की धारा 18 की उपधारा (3) के अधीन, संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्रस्तुत माण्डव विकास योजना 2011 को अनुमोदन प्रदान किया जाता है एवं उक्त अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (4) के अधीन इस अधिसूचना को "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशित किया जाता है।

अनुमोदित विकास योजना की प्रति निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान कार्यकारी दिवसों में निरीक्षण के लिए उपलब्ध रहेंगी:—

1. जिलाध्यक्ष, जिला—धार.
2. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, इन्दौर.
3. मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगरपालिका परिषद्, धार.

यह विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (5) के अनुसार इस अधिसूचना के "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होगी।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
एस. एस. राठौर, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 22 अक्टूबर 2001

क्र. एफ. 3-17-2001-बत्तीस.—भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्र. एफ-3-17-2001-बत्तीस, दिनांक 22 अक्टूबर 2001 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
एस. एस. राठौर, उपसचिव.

Bhopal, the 22nd October 2001

No. F-3-17-2001-XXXII.—In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of Section 19 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973, the State Government hereby accords approval to the Mandav Development Plan 2011 submitted by the Director, Town and Country Planning, Bhopal under sub-section (3) of Section 18 of the said Adhiniyam. The same is being published in "Madhya Pradesh Rajpatra" for general information as per provision of sub-section (4) of Section 19 of the said Adhiniyam.

The copy of the approved Development Plan shall be available during office hours on working days for inspection in the office of the :—

1. Collector, District Dhar.
2. Joint Director, Town and Country Planning, District Office, Indore.
3. Chief Municipal Officer, Municipal Council, Mandav.

The Development Plan shall come into operation from the date of publication of the said notice in "Madhya Pradesh Rajpatra" as per the provisions of Section 19(5) of Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973.

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,
S. S. RATHORE, Dy. Secy.