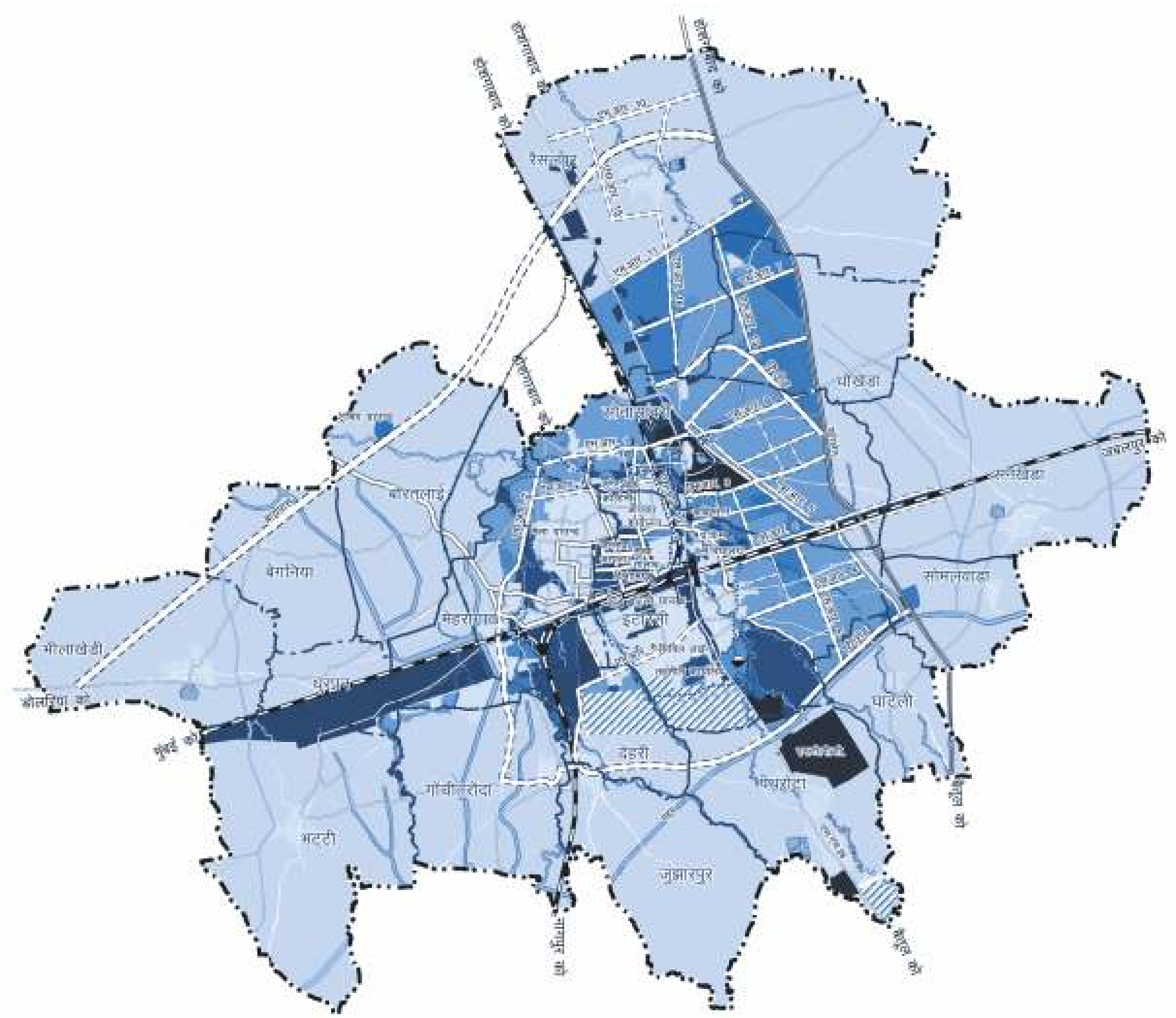
इटारसी
विकास योजना
2031



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

iLrkouk

bVkjlh] çns'k ds ueZnkiqje laHkkx ds vUrxZr vkus okyk ftyk gks'kaxkckn dh rglhy eq[;ky; uxj gSA ;g uxj ubZ fnYyh&pUubZ ,oa eqEcbZ] dksydkrk ds eq[; jsyekxZ dk çeq[k tD'ku gSA çns'k ds çeq[k uxjksa ubZ fnYyh] pUubZ] dksydkrk] eqEcbZ] Hkksiky] ukxiqj vkfn ls jsy ,oa lM+d ekxZ ls tqM+k gqvk gSA jk"Vªh; jktekxZ 69 Hkh uxj ls gksdj xqtjrk gSA

bVkjlh] fuoklh'k {ks= dh miyfC/k fodkl ;kstuk 2031] uxj dh o"kZ 2031 dh vuqekfur tula[;k 1-50 yk[k dks n`f"Vxr j[krs gq,] rS;kj dh xbZ gSA bl ;kstuk esa uxj ds Hkkoh fu;ksftr fodkl dks n`f"Vxr j[krs gq;s vkoklh;] okf.kfT;d] ifjogu] vkeksn&çeksn ds lkFk gh uxjh; vkSn|ksfxd ds mís';ksa dks Hkh n`f"Vxr j[kk x;k gSA

;g fodkl ;kstuk e-ç- 'kklu uxjh; fodkl ,oa vkokl foHkkx dh vf/klwpuk Øekad ,Q&3&23&2015&18&5] fnukad 19@10@2016 ds }kjk vuqeksfnr gksdj] lwpuk ds jkti= esa çdk'ku fnukad 23@10@2016 ls çHkko'khy dh xbZ gSA

eSa fo'okl gS fd fodkl ;kstuk çLrkoksa ds vuq:i fØ;kUo;u ls uxj dh çfr"Bk ,oa xfjek esa of) gksxh] rFkk bVkjlh okfl;ksa ds fy;s viuh ijEijk] xkSjo ds lkFk jgus lqO;ofLFkr lqfo/kk gksxhA bl fodkl ;kstuk ds fØ;kUo;u gsrq leLr fØ;kUo;u laLFkkvksa dk ;ksxnku egRoiw.kZ gksxkA

¼lanhi ;kno½
vk;qDr lg lapkyd
uxj rFkk xzke fuos'k
e/;çns'k Hkksiky

इटारसी विकास योजना

योजना दल

अपर संचालक
श्री बी. एन. त्रिपाठी

संयुक्त संचालक
डॉ. अमित गजभिये

उप संचालक
सुनील नाथ

सहायक संचालक

बी.एल. बांके
शालिनी सक्सेना
इन्दु त्रिपाठी

कर्मचारी गण

लक्ष्मण नंदमेहर
सुरेश किसपोट्टा
जयंतशील
अनिल सक्सेना
दिनेश कुमार
अरविंद सक्सेना
अय्यूब खान
अरूण वराड़पाण्डे

मेपकास्ट के वैज्ञानिक

डॉ. विवेक कटारे
डॉ. देवानु भटनागर

विषय–सूची

		पृष्ठ क्रमांक
प्रस्तावना		i
योजना दल		iii
विषय सूची		v
सारणी सूची		viii
मानचित्रों की सूची		x
अध्याय–1	**नियोजन दृष्टिकोण**	1–7
1.1	नियोजन एवं विकास संदर्भ	1
1.2	क्रियान्वयन परिदृश्य	2
1.3	योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन	2
1.4	विकास योजना–2031 की अवधारणा	4
1.5	भौतिक स्वरूप	5
1.6	विकास के आधारभूत सिद्धान्त	6
अध्याय–2	**विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगरीय अधोसंरचना**	7–23
2.1	क्षेत्रीय एवं उपक्षेत्रीय संदर्भ	7
2.2	व्यवसायिक संरचना	7
2.3	निवेश क्षेत्र	8
2.4	जनसंख्या परिवर्तन	9
2.5	योजना काल	11
2.6	योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य	11
2.7	नगर के मुख्य कार्यकलाप	12
2.8	नियोजन अवधारणा	12
2.9	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू–आंवटन 2031	12
2.10	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	21
2.11	ग्राम विकास	23
अध्याय–3	**प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना**	25–32
3.1	प्रस्तावित यातायात संरचना	25
3.2	परिभ्रमण योजना अवधारणा	25
3.3	क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना	25

3.4	नगरीय परिभ्रमण संरचना	26
3.5	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	27
3.6	यातायात व्यवस्था में सुधार	30
3.5	नगरीय अधोसरंचना	31
अध्याय–4	**विकास नियमन**	33–75
4.1	प्रवृत्तशीलता	33
4.2	क्षेत्राधिकार	33
4.3	परिभाषाएं	34
4.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	35
4.5	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	35
4.6	फार्म हाउस	39
4.7	आवासीय अभिन्यास विकास के नियमन	39
4.8	वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका	40
4.9	वाणिज्यिक	43
4.10	समुदायिक खुले स्थान तथा सुविधाएं	45
4.11	रहवास से संबंधित गतिविधियों हेतु नियमन	45
4.12	उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदण्ड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)	46
4.13	अल्पाहार गृह (रेस्टोरेन्ट) हेतु मापदण्ड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)	47
4.14	अन्य सुविधाएं	47
4.15	यातायात नगर के मानक	47
4.16	औद्योगिक विकास मानक	48
4.17	खुले स्थलों एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड	49
4.18	अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन	50
4.19	यातायात एवं परिवहन	51
4.20	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	54
4.21	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	55
4.22	मिश्रित उपयोग हेतु नियमन	56
4.23	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	58
4.24	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग / उपयोग गतिविधियां	61

4.25	वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु	69
4.26	प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र	73
4.27	विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	74
4.28	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भूमि उपयोग)	75
अध्याय–5	**विकास योजना क्रियान्वयन**	77–84
5.1	विकास योजना का क्रियान्वयन	77
5.2	योजना क्रियान्वयन की नीति	78
5.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	79
5.4	नगरीय अधोंसरचना एवं सेवा योजना	79
5.5	भूमि विकास नीति	81
5.6	प्रथम चरण कार्यक्रम	82
5.7	संसाधन गतिशीलता	82
5.8	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	83
5.9	योजना की व्याख्या	84
	परिभाषाएं एवं परिशिष्ट	85–102

सारणी सूची

सारणी क्र.	विवरण	पृष्ठ क्र.
1—सा—1	भूमि उपयोग मूल्यांकन 2001—2011 (हेक्टर में)	3
2—सा—1	व्यवसायिक संरचना 2011	7
2—सा—2	निवेश क्षेत्र	8
2—सा—3	जनसंख्या वृद्धि	10
2—सा—4	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू—आवंटन—2031	13
2—सा—5	निवेश इकाईवार प्रस्तावित भूमि उपयोग	14
2—सा—6	अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता	16
2—सा—7	आय समूहवार आवास इकाईयों की आवश्यकता	16
2—सा—8	प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र	18
2—सा—9	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	22
3—सा—1	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	28
3—सा—2	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	28
3—सा—3	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई	29
4—सा—1	उपयोग परिक्षेत्र	35
4—सा—2	आवासीय भू—खण्डों के विकास मापदण्ड	36
4—सा—3	ऊंचे भवनों के विकास मापदंड	38
4—सा—4	30 मीटर से ऊंचे भवनों के मापदंड	38
4—सा—5	ले आउट में खुले क्षेत्र, एमिनिटी एवं वाणिज्यिक नियमन	39
4—सा—6	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदंड	40
4—सा—7	थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	41
4—सा—8	ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र	42
4—सा—9	विवाह पार्क (मैरिज गार्डन) के नियमन	43
4—सा—10	शॉपिंग मॉल के प्रावधान	44
4—सा—11	यातायात नगर/मेकेनिक नगर हेतु मापदण्ड	47
4—सा—12	औद्योगिक भूखण्डों के लिए वकास मापदण्ड	48

4—सा—13	खुले स्थलों एवं आमोद—प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	49
4—सा—14	निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई	51
4—सा—15	सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थलों का आकार	52
4—सा—16	वाहन विराम मापदण्ड	52
4—सा—17	बायपास मार्ग पर स्वीकृत गतिविधियों हेतु मानक	53
4—सा—18	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	58
4—सा—19	वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों की चौड़ाई एवं फर्शी क्षेत्रानुपात	71
4—सा—20	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भू—खण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	72
4—सा—21	सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड	73
5—सा—1	योजना क्रियान्वयन लागत (2031)	77
5—सा—2	प्रथम चरण क्रियान्वयन की लागत	82

मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्र	शीर्षक	पृष्ठ क्र.
1.1	वर्तमान भूमि उपयोग	4 (अ)
2.1	निवेश क्षेत्र	10 (अ)
2.2	क्षेत्रीय बसाहट	10 (अ)
2.3	विकास योजना (प्रस्तावित भूमि उपयोग)	14 (अ)
2.4	निवेश इकाई	16 (अ)
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	28 (अ)
3.2	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	28 (अ)
5.1	प्रथम चरण मानचित्र	82 (अ)

अध्याय–1

नियोजन दृष्टिकोण

1-1 fu;kstu ,oa fodkl lanHkZ

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

इटारसी विकास योजना–2011, जो कि नगर के सुनियोजित विकास हेतु प्रथम प्रयास था, मध्य प्रदेश आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ–3–16–99–32 भोपाल दिनांक 28 फरवरी 2001 (मध्य प्रदेश राजपत्र भाग (1) पृ.क्र 882 दिनांक 9 मार्च 2001 को प्रकाशित) के द्वारा अंगीकृत की गई थी।

इटारसी विकास योजना 2011 के उद्देश्य एवं लक्ष्य निम्नानुसार थे :–

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

नियोजन संदर्भ के नये पहलू

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

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

1-2 fØ;kUo;u ifjn';

विकास योजना 2011 में क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अन्तर्गत विस्तृत विकास प्रस्ताव तैयार कर शासकीय, अर्द्ध शासकीय, स्थानीय संस्थाओं एवं निजी संस्थाओं की सक्रिय सहभागिता अर्जित करने का लक्ष्य था, किन्तु उसमें सफलता प्राप्त नहीं हो सकी। इसका मुख्य कारण विकास प्राधिकरण का गठन न होना है।

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

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

1-3 ;ktuk fØ;kUo;u dk eY;kdu

इटारसी निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 11999 हेक्टर है तथा भूमि उपयोग दर 5.50 हेक्टर प्रतिहजार जनसंख्या के आधार पर 1.50 लाख जनसंख्या हेतु विकास योजना 2011 में 1283.7 हेक्टर क्षेत्र में प्रस्ताव दिये गये थे। वर्ष 2011 के वर्तमान भू–उपयोग सर्वेक्षण के अनुसार 1481.30 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ है, जो प्रस्तावित क्षेत्र का 115.40 प्रतिशत है।

bVkjlh % Hkkfe mi;kx eY;kdu 2001&2011 ¼gDVj e½

1–सा–1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	वर्तमान भूमि उपयोग	उच्चावचन (+) (–)	क्रियान्वयन का प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	576.7	45.0	651.80	- 75.1	112.88
2.	वाणिज्यिक	100.0	7.8	122.30	- 22.3	122.3
3.	औद्योगिक	58.1	4.5	66.60	- 8.5	114.62
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	98.0	7.6	65.80	+ 32.2	67.15
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवांए	21.0	1.6	103.80	- 82.8	394.28
6.	आमोद–प्रमोद	152.4	11.9	20.70	+131.70	86.41
7.	यातायात एवं परिवहन	277.5	21.6	450.30	-173.3	62.56
योग		**1283.7**	**100.0**	**1481.30**	**-198.1**	**115.40**

स्त्रोत :– नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण।

इटारसी की उपांतरित विकास योजना प्रारूप (2031) सेटेलाईट इमेजरी के आधार पर तैयार कराई जा रही है, इमेजरी के आधार पर वर्तमान विकसित क्षेत्र की गणना के अनुसार कुल क्षेत्र 1481.30 हेक्टर विकसित हुआ है।

1-3-1 vkokl h;

इटारसी विकास योजना 2011 में 576.7 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत विकसित करना प्रस्तावित था, जिसका केवल 112.88 प्रतिशत क्षेत्र इस प्रयोजन हेतु उपयोग में लाया जा चुका है। इस प्रकार आवासीय भू–उपयोगों में अब तक 651.80 हेक्टर भूमि का विकास, विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप हुआ है।

1-3-2 okf.kfT;d

अंगीकृत विकास योजना में 100.0 हेक्टर भूमि वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित थी, जिसमें 122.30 हेक्टर भूमि का जिसका केवल 122.3 प्रतिशत क्षेत्र इस प्रयोजन हेतु उपयोग में लाया जा चुका है।

नगर में राष्ट्रीय राजमार्ग के किनारे एवं अन्य मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां स्थित है। मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों का विकेन्द्रीकरण किया जाना आवश्यक है। विकास योजना में प्रस्तावित गतिविधियों क्रियान्वयन के अभाव में विकसित नहीं हो सकी।

1-3-3 vk|kfxd

विकास योजना 2011 में औद्योगिक उपयोग हेतु 58.1 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित था, जिसमें 66.60 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ है, जो कुल प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र का 114.62 प्रतिशत है।

1-3-4 lkoltfud ,o a v)l lkoltfud

सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत 98 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित था जिनमें से 65.80 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ जो विकास योजना प्रस्तावों का 67.15 प्रतिशत है।

1-3-5 lkoltfud mi;kfxrk ,o a lok;a

सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाओं के अन्तर्गत विकास योजना 2011 में 21.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी, जिनमें से 103.80 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ है, जो प्रस्तावित क्षेत्र का 394.28 प्रतिशत है।

1-3-6 vkekn&iekn

विकास योजना 2011 के प्रस्तावानुसार आमोद–प्रमोद के अन्तर्गत 152.4 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी। इसमें से 20.70 हेक्टर भूमि विकसित हुई है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 86.41 प्रतिशत है।

1.3.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत 277.50 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी। इसमें से 450.30 हेक्टर भूमि का विकास हुआ है, किन्तु विकास योजना में प्रस्तावित रिंग रोड, मुख्य मार्ग, खण्ड स्तरीय मार्ग, आदि मार्गों का विकास नहीं हुआ है। जिसका केवल 62.56 प्रतिशत क्षेत्र इस प्रयोजन हेतु उपयोग में लाया जा चुका है।

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

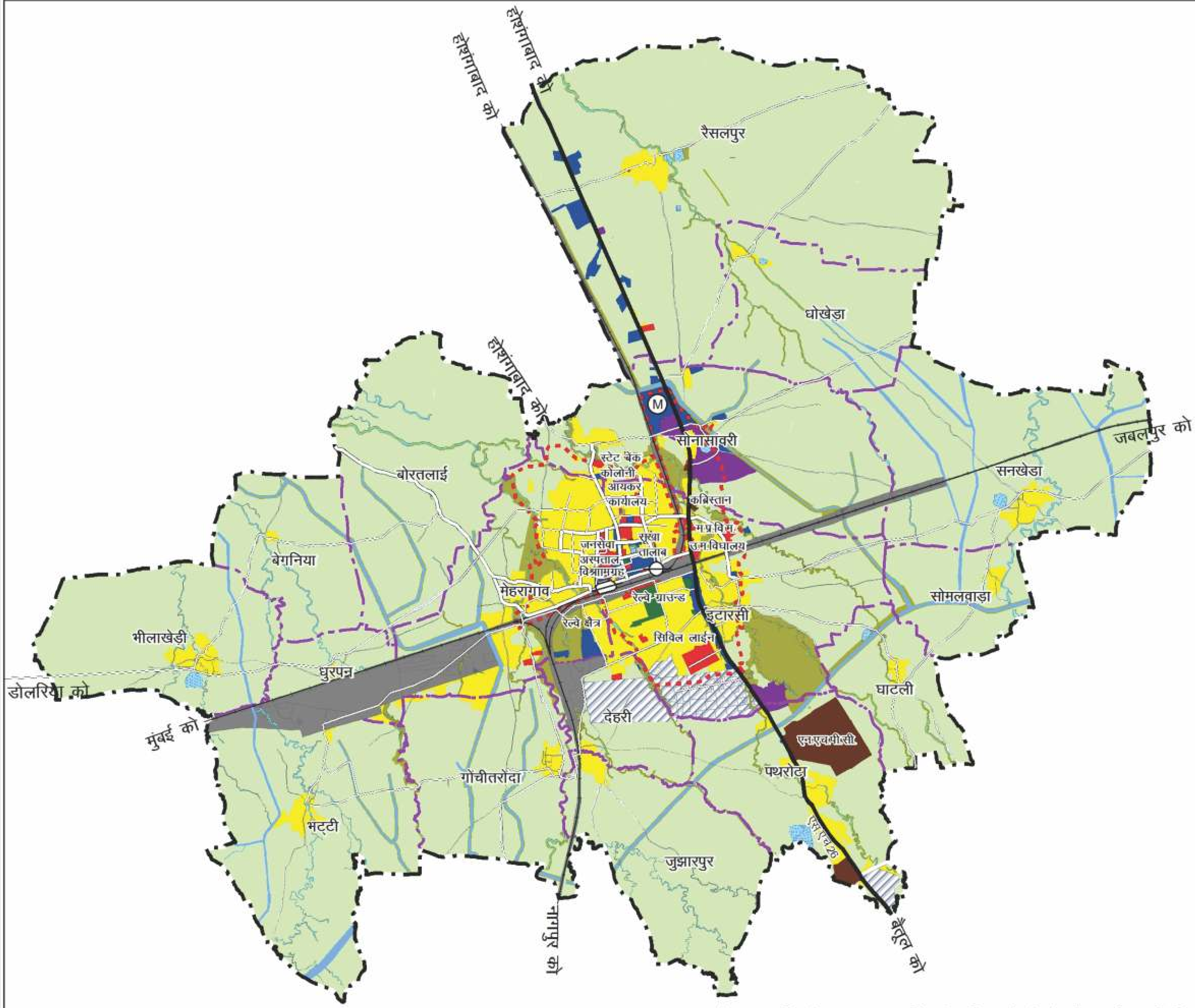
इटारसी विकास योजना 2011 को म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के प्रावधान अन्तर्गत उपान्तरित कर इटारसी विकास योजना 2031 तैयार की गई है। जनगणना 2011 के अनुसार जनसंख्या 117399 हैं तथा वर्ष 2031 के लिये 1.50 लाख जनसंख्या अनुमानित की गई है।

नगर की पुरानी आबादी काफी घनी है, जिसमें खुले स्थानों का अभाव है। नगर के मध्य से रेल्वे लाईन गुजरने के कारण सिविल लाईन के अतिरिक्त इस दिशा में कोई विकास नहीं हुआ है।

विकास योजना 2031 समन्वित विकास नीतियों का समूह है, जिसमें नगर विकास के सभी घटकों का समावेश कर नगरीय आबादी को इस प्रकार सुनियोजित किया गया है, कि प्रमुख कार्यकेन्द्र तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आपसी समन्वय विकल्पों के साथ बना रहे। नगर के विभिन्न कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में प्रतिस्थापित करना प्रस्तावित है, जिससे नगर की जनसंख्या में वृद्धि होने के फलस्वरूप भी उनकी आवश्यकताओं की पूर्ति अलग–अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके। नगर का विकास सनखेड़ा मार्ग, सोनासांवरी, रैसलपुर आदि मार्ग पर संभावित होने के कारण सुनियोजित विकास हेतु समग्र प्रस्ताव दिये गये है। सुगम एवं मितव्ययी, तीव्र यातायात परिवहन तंत्र में सुधार के लिये वृत्तीय एवं मुख्य मार्ग आदि प्रस्तावित किये गये हैं।

इटारसी

1.1 वर्तमान भूमि उपयोग



संकेत

RESIDENTIAL		आवासीय
COMMERCIAL		वाणिज्यिक
GENERAL		सामान्य
MANDI	M	मंडी
INDUSTRIAL		औद्योगिक
PUBLIC& SEMIPUBLIC		सार्वजनिक एवं अर्ध सर्वजनिक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES		सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाए
TRANSPORTATION		यातायात
ROADS		मार्ग
BUS STAND		बस स्थानक
RAILWAY STATION		रेल्वे स्टेशन
RAILWAY LINE		रेल्वे लाईन
RECREATIONAL		आमोद प्रमोद
PARK		उद्यान
WATERBODIES		जलाशय
AGRICULTURE		कृषि
CANTONMENT AREA		छावनी क्षेत्र
BOUNDARY		सीमा
PLANNING AREA		निवेश क्षेत्र
VILLAGE AREA		ग्राम क्षेत्र
MUNICIPAL AREA		नगर पालिका सीमा

N

0 1 2 4 6
Kilometers

नोट:– यह मानचित्र केवल नगर तथा ग्राम निवेश के आंतरिक उपयोग हेतु है, ताकि इटारसी का सुनियोजित विकास, विकास प्रस्तावों की निरंतरता सुनिश्चित करते हुए किया जा सके। इस मानचित्र मे दर्शित भूमि उपयोग प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के है। इन भू उपयोगो का उपयोग स्थल सत्यापन, स्थल पर विकास की सम्भावना/ व्यवहारिकता/तकनीकी रूप से उपयुक्तता तथा भू उपयोग प्रस्ताव का स्थल पर नगर तथा ग्राम निवेश/कलेक्टर कार्यालय/भूमि स्वामी की उपस्थिति में सीमांकन कर किया जावेगा।

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांक: 06.12.2014

1-4-1 {k=h; lnHk e fu;ktu

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

1-5 Hkkfrd Lo:i

इटारसी नगर, सतपुड़ा पर्वत श्रेणी एवं विन्ध्याचल पर्वतमाला के मध्य पवित्र नदी नर्मदा, जो इटारसी नगर से मात्र 17 किलोमीटर उत्तर की ओर पूर्व से पश्चिम दिशा की ओर प्रवाहित होती है, के मैदानी भाग में बसा हुआ है तथा नगर प्रमुख रूप से समतल भू–भाग पर अवस्थित है।

नगर का ढलान मुख्य रूप से पूर्व–पश्चिम एवं दक्षिण–पश्चिम दिशाओं की ओर है। नगर के मध्य से साकरिया नाला उपरोक्त दिशाओं से प्रवाहित होता है जो आगे चलकर नर्मदा नदी में मिल जाता है। नगर का समस्त जल–मल प्रवाह, गटर एवं नालियों का गंदा पानी एवं वर्षा का जल नगर के मध्य बहने वाले इसी नाले से होता हुआ अंततः नर्मदा नदी में मिल जाता है।

1.5.1 जलवायु

जैविक उत्पत्ति एवं उसके विकास का निर्धारित घटकों में जलवायु महत्वपूर्ण घटक है। इटारसी, भारत के औसत वर्षा वाले क्षेत्र के अंतर्गत आता है। होशंगाबाद मौसम कार्यालय के अनुसार नगर का न्यूनतम तापमान दिसम्बर माह में एवं अधिकतम तापमान मई माह में होता है। ग्रीष्मकाल में यहां तीव्र गर्मी रहती है। नगर का औसत न्यूनतम तापमान 6 से 8 डिग्री सेंटीग्रेड एवं अधिकतम औसत तापमान 46 डिग्री सेंटीग्रेड है। नगर में न्यूनतम वर्षा, वर्ष 1991 में 835.2 मि.मी. तथा अधिकतम वर्षा, वर्ष 1993 में 2056.0 मि. मी. दर्ज की गयी। सामान्यतः नगर में 850 से 1100 मि.मी. औसत वर्षा होती है। वायु प्रवाह की दिशा जनवरी से मई माह में उत्तर–पूर्व एवं जून से सितम्बर तक दक्षिण–पश्चिम एवं शेष अवधि अक्टूबर से दिसम्बर तक पश्चिम दिशा की ओर बहती है। उक्त के आधार पर यह कहा जा सकता है कि वर्ष में सर्वाधिक अवधि में वायु प्रवाह की दिशा पश्चिम एवं दक्षिण–पश्चिम की ओर रहती है।

1.5.2 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

ऐसा अनुमान किया जाता है कि पूर्व में इटारसी का नाम ईटाःरस्सी था। इसका प्रमुख कारण था कि यहां के निवासी कुम्हार एवं कंजर जाति के थे। जिनमें कुम्हार ईंटें तैयार करते थे एवं कंजर उत्तम प्रकार की रस्सी का निर्माण करते थे। बाद में वर्षों में इसका नाम संशोधित होते हुए इटारसी हो गया।

प्राचीन एवं मध्ययुगीन भारतीय इतिहास में इटारसी का उल्लेख नहीं है। उस समय मध्य युग में इटारसी कोई छोटा ग्राम रहा होगा। भारत में, ब्रिटिश शासन काल में रेलवे के विकास के दौरान ही इस ग्राम से मुख्य जी.आई.पी. रेल लाईन सन् 1870 में जबलपुर–मुम्बई को जोड़ा गया, जिसका वर्तमान नाम पश्चिम मध्य रेलवे है। रेल मार्ग के निर्माण के बाद इटारसी का तेजी से विकास होने लगा। इसीलिए इटारसी का नाम आधुनिक भारतीय इतिहास में आया। तदोपरान्त स्वतंत्र भारत में चैन्नई (मद्रास) के दिल्ली

से मध्य रेल मार्ग से जुड़ने के कारण इटारसी मध्य रेलवे का प्रमुख जंक्शन बन गया जिसके कारण इटारसी के विकास में तीव्रता आई।

सन् 1929 में इटारसी नगरपालिका परिषद् की स्थापना हुई। सन् 1947 में स्वतंत्रता प्राप्ति के उपरांत रेलवे एवं सड़क परिवहन के कारण इस नगर का महत्व बहुत ही बढ़ा। 70 के दशक में नगर के निकट केन्द्र शासन की आयुध निर्माण फैक्ट्री की स्थापना से नगर के विकास को गति प्राप्त हुई।

1-6 fodkl d vk/kkjHkr fl)kUr

इटारसी विकास योजना (प्रारूप) 2031 में सभी संबंधित विकास के घटकों में समन्वय समाहित है, जो निम्नानुसार है :–

1-6-1 uxj dk cg&vk;keh <kp d :i e fodkl

इटारसी नगर का विकास बहु–आयामी पहलूओं जैसे शिक्षा, स्वास्थ्य, कृषि उत्पादन, वाणिज्यिक एवं सेवा केन्द्र आदि को ध्यान में रखकर किया जाना प्रस्तावित है।

विकास योजना 2031 में नगरीय आबादी का विकास इस प्रकार नियोजित किया जाना प्रस्तावित है कि कार्य केन्द्रों तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आपसी तालमेल विकल्पों के साथ बना रहे। नगर के विभिन्न कार्यकलापों को नये क्षेत्र में प्रतिस्थापित करना है। सुगम एवं सुविधाजनक यातायात हेतु वृत्तीय मार्ग एवं मुख्य मार्ग आदि प्रस्तावित किये गये हैं।

नगरीय विकास में लचीलापन वांछित दबाब को समाहित एवं संयोजित करने के लिये आवश्यक है। उच्च स्तरीय परस्पर अनुरूपता को बनाये रखने के लिये मिश्रित भूमि उपयोग आवश्यक है। अनुरूपता को प्राप्त करने के लिये यह आवश्यक है कि स्थलीय संबंध की गतिविधियों के समूहों को तर्कसंगता, समानता एवं वाहन विराम श्रेणी स्तर तक उपयोगिता तथा अन्य आधारभूत संरचना को प्राप्त किया जा सके।

1-6-2 inkuØe e uxjh; fodkl

नगर की संरचना 2 निवेश इकाईयों को स्वतंत्र पद क्रम ढांचे, आबादी क्षेत्र, वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खण्ड के रूप में होगी। विकास योजना असंगत उपयोगों को परिभाषित करेगी। विकास योजना संरचना का आधार निम्नानुसार है :–

1. नगर का आकार, प्रकार एवं माप।
2. नगरीय प्रबंधन में जन यातायात व्यवस्था सुगम एवं मितव्ययी करना।
3. दीर्घकालीन आत्मनिर्भर विकास हेतु नगर को सर्वांगीण विकास की सुविधा प्रदान करना।
4. नगर के परिवेश का संरक्षण एवं पोषण।
5. नगर की भौगोलिक एवं सांस्कृतिक विरासत का पोषण एवं परिमार्जन करना।
6. नगर नियोजन में नागरिकों की अधिकतम सहभागिता का प्रोत्साहन।
7. नगर के भौतिक एवं आर्थिक स्वरूप की गतिशीलता में तीव्रता लाना।

विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगरीय अधोसंरचना

2-1 {k=h; ,o mi{k=h; lnHk

यह नगर पश्चिम–मध्य रेल्वे की मुम्बई–नईदिल्ली, मुम्बई–कोलकता तथा दिल्ली–चैन्नई बड़ी लाईन का प्रमुख जंक्शन होने से देश की राजधानी नई दिल्ली, उत्तरी–पूर्वी राज्यों एवं प्रदेश की राजधानी भोपाल से जुड़ा हुआ है। यह नगर सड़क मार्ग द्वारा भी देश एवं प्रदेश के प्रमुख नगरों से जैसे भोपाल, इन्दौर, उज्जैन, होशंगाबाद, बुरहानपुर, नागपुर, अमरावती, परतवाड़ा, अकोला, औरंगाबाद, जलगांव, शेगांव, दाहोद, बड़ोदा, अहमदाबाद तथा राजस्थान के भवानी मण्डी, उदयपुर, भीलवाड़ा आदि नगरों से जुड़ा है। देश एवं प्रदेश के विभिन्न प्रमुख नगरों से सीधा सम्पर्क होने से इसका क्षेत्रीय संदर्भ में काफी महत्व है।

2-2 0;olkf;d ljpuk

इटारसी नगर की कुल जनसंख्या में से श्रमिकों की संख्या के अनुपात में अध्ययन से यह ज्ञात हुआ है। विभिन्न व्यवसायों में 113059 व्यक्ति कार्यरत है। प्राथमिक क्षेत्र में 5223, द्वितीयक क्षेत्र में 33834 तथा तृतीयक क्षेत्र में 6613 श्रमिक कार्यरत है। व्यवसायिक संरचना का विवरण सारणी 2–सा–1 में दिया गया है।

इटारसी : व्यावसायिक संरचना–2011

2–सा–1

क्रमांक	श्रेणी/क्षेत्र	श्रमिकों की संख्या	कुल श्रमिकों में से प्रतिशत
1	**2**	**3**	**4**
1.	प्राथमिक क्षेत्र		
	(अ) कृषि	459	0.39
	(ब) कृषि श्रमिक	3879	3.30
	(स) खदान उत्खनन	885	0.75
	योग :–	**5223**	
2.	द्वितीयक क्षेत्र		
	(अ) गृह उद्योग	760	0.67
	(ब) अन्य	33074	28.17
	(स) नॉन वर्कर	**67389**	57.40
	योग :–	**33834**	–

क्रमांक	श्रेणी / क्षेत्र	श्रमिकों की संख्या	कुल श्रमिकों में से प्रतिशत
1	2	3	4
3.	तृतीयक क्षेत्र		
	(अ) वाणिज्यिक एवं व्यापार	3078	2.62
	(ब) यातायात संग्रहण एवं संचार	3535	3.01
	(स) सेवा	–	
	योग :–	**6613**	
	महायोग :–	**113059**	

स्त्रोत : भारत की जनगणना–2011

2-3 fuo'k {k=

इटारसी निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13(1) के अन्तर्गत म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक / 1754 / एफ–1 / 44 / 33 / 74 भोपाल दिनांक 15–6–1974 द्वारा किया गया था। भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए आसपास के 13 ग्रामों को इटारसी निवेश क्षेत्र से अपवर्जित कर मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग भोपाल की अधिसूचना क्रमांक 2667 / 32 / 76 भोपाल, दिनांक 24 जुलाई 1976 के द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत निवेश क्षेत्र का पुर्नगठन किया गया है। पुनर्गठित निवेश क्षेत्र में इटारसी नगर पालिका क्षेत्र के अतिरिक्त आसपास के कुल 17 ग्रामों को निवेश क्षेत्र में शामिल किया गया है। वर्तमान में इसका क्षेत्रफल 11999 हेक्टर है। निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों का विवरण सारणी 2–सा–2 में दिया गया है :–

इटारसी : निवेश क्षेत्र

2–सा–2

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2011
1	2	3	4
1.	रैसलपुर	2648.3	2841
2.	सोनासांवरी	948.2	1951
3.	धोखेड़ा	550.00	550
4.	सनखेड़ा	954.7	3530
5.	सोमलवाड़ा	291.0	1244

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2011
1	2	3	4
6.	घाटली	314.0	1169
7.	जुझारपुर	608.7	1394
8.	गोंचीतरोंदा	595.3	2058
9.	पथरोटा	602.0	6003
10.	भट्‌टी	811.0	2487
11.	धुरपन	121.0	1777
12.	भीलाखेड़ी	658.8	733
13.	बेगनिया	402.7	वीरान
14.	बोरतलाई	855.5	1132
15.	देहरी	207.2	1137
16.	मेहरागांव	570.3	5652
17.	इटारसी ग्राम	860.3	—
	निवेश क्षेत्र योग	11999.0	117394

टीप :— 1. * निवेश क्षेत्र के क्षेत्रफल में 54.45 हेक्टर रेल्वे का क्षेत्र सम्मिलित है।

2-3-1 uxj ikfydk {k=

वर्तमान में इटारसी नगर पालिका क्षेत्र को 34 वार्डों में विभाजित किया गया। 3 राजस्व ग्रामों के क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए नगर पालिका का वर्तमान क्षेत्रफल 914.93 हेक्टर हैं।

2-4 tul[;k ifjoru

किसी भी नगर की जनसंख्या वृद्धि में वहाँ के आर्थिक कार्यकलापों एवं भौतिक संसाधनों, सेवा—सुविधाओं तथा रोजगार उपलब्धता आदि का विशेष महत्व होता है। इटारसी नगर की जनसंख्या वृद्धि की जानकारी सारणी 2—सा—3 में दी गई है।

इटारसी : जनसंख्या वृद्धि

2–सा–3

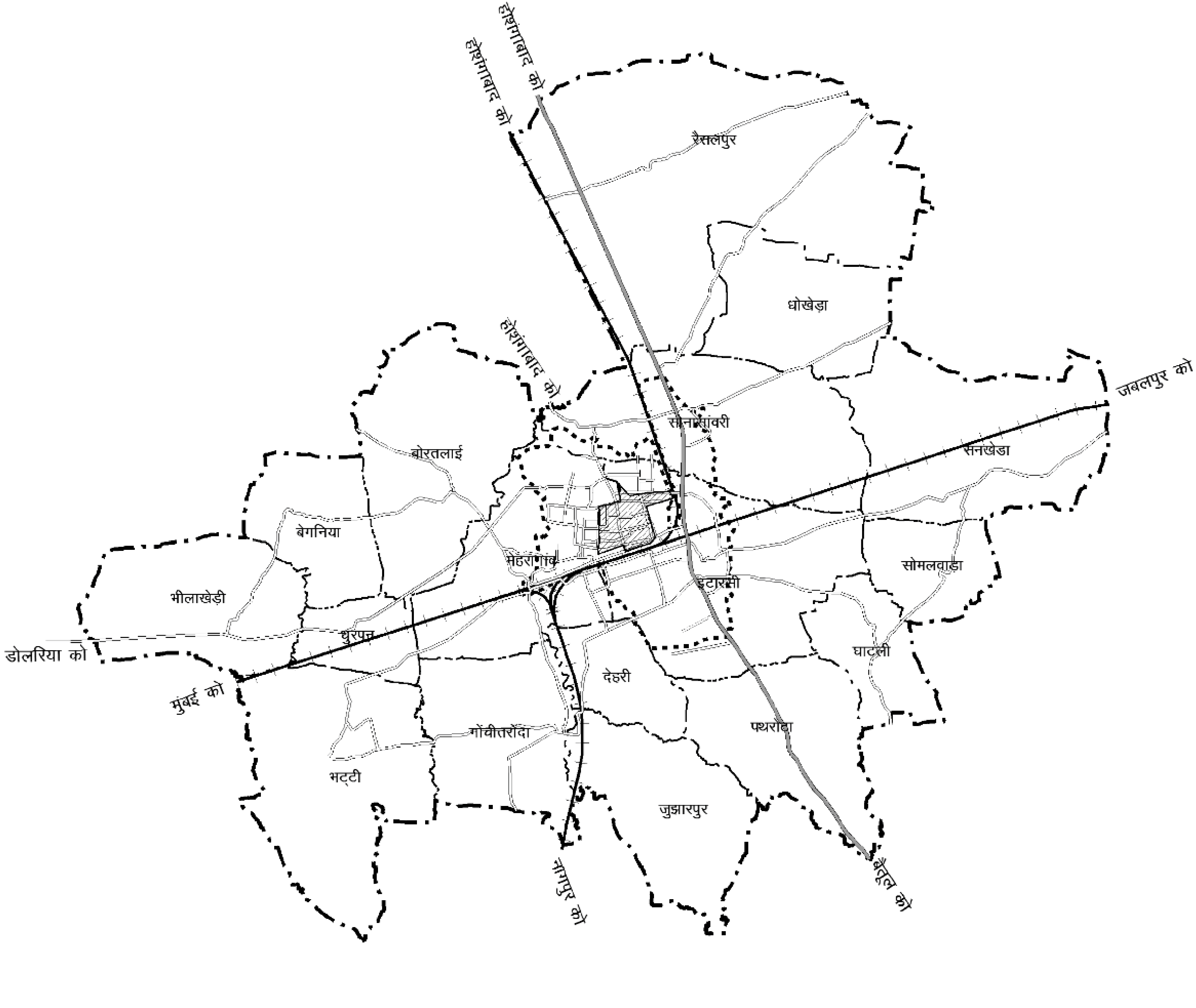
वर्ष	जनसंख्या	दशक अन्तर प्रतिशत
1	**2**	**3**
1901	5769	–
1911	4430	– 23.21
1921	7007	+ 58.17
1931	11787	+ 68.22
1941	14269	+ 21.06
1951	24795	+ 73.77
1961	33611	+ 35.56
1971	46866	+ 39.44
1981	69619	+ 58.55
1991	84624	+ 21.56
2001	107831	+ 21.52
2011	117394	+ 8.14

स्त्रोत : भारत की जनगणना–2011

उपरोक्त सारणी में यह स्पष्ट है कि इटारसी नगर की वर्ष 1901 की जनसंख्या 5769 थी जो 1991 में बढ़कर 77334 हो गई। अपितु 1910–11 के मध्य प्लेग, हैजा, चेचक जैसी महामारी फैलने के कारण जनसंख्या में कमी आई थी किन्तु तदोपरान्त नगर जनसंख्या में लगातार वृद्धि हुई है। इटारसी नगर समूह की वर्ष 2011 की जनसंख्या 117394 है। दिल्ली–मुम्बई, नई दिल्ली–चैन्नई एवं मुम्बई रेल मार्गों का प्रमुख जंक्शन होने के कारण परिवहन एवं व्यापारिक गतिविधियों में वृद्धि होने तथा रोजगार के पर्याप्त अवसर प्राप्त होने की संभावना के कारण नगर जनसंख्या में आब्रजन प्रवृत्ति के फलस्वरूप उत्तरोत्तर वृद्धि हुई है। नगर के निकट आयुध कारखाने की स्थापना तथा नगर में अन्य उद्योगों की स्थापना भी नगर जनसंख्या में वृद्धि का एक कारण है। इस प्रकार वर्ष 1981–91 के दशक में नगरीय जनसंख्या में 23.74 प्रतिशत वृद्धि होना पाई गई। नगर में स्त्री–पुरुष का अनुपात वर्ष 2011 की जनगणना अनुसार 480:520 है जो वर्ष 1971 में 859 तथा 1981 में 879 था। उक्त अनुपात में वृद्धि नगरवासियों के शिक्षित होने एवं उनकी मानसिक उन्नति का परिचायक है।

इटारसी

2.1 निवेश क्षेत्र



संकेत

- निवेश क्षेत्र सीमा
- ग्राम सीमा
- नगर पालिका सीमा
- विकसित क्षेत्र

N

0 1 2 4 6
Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल

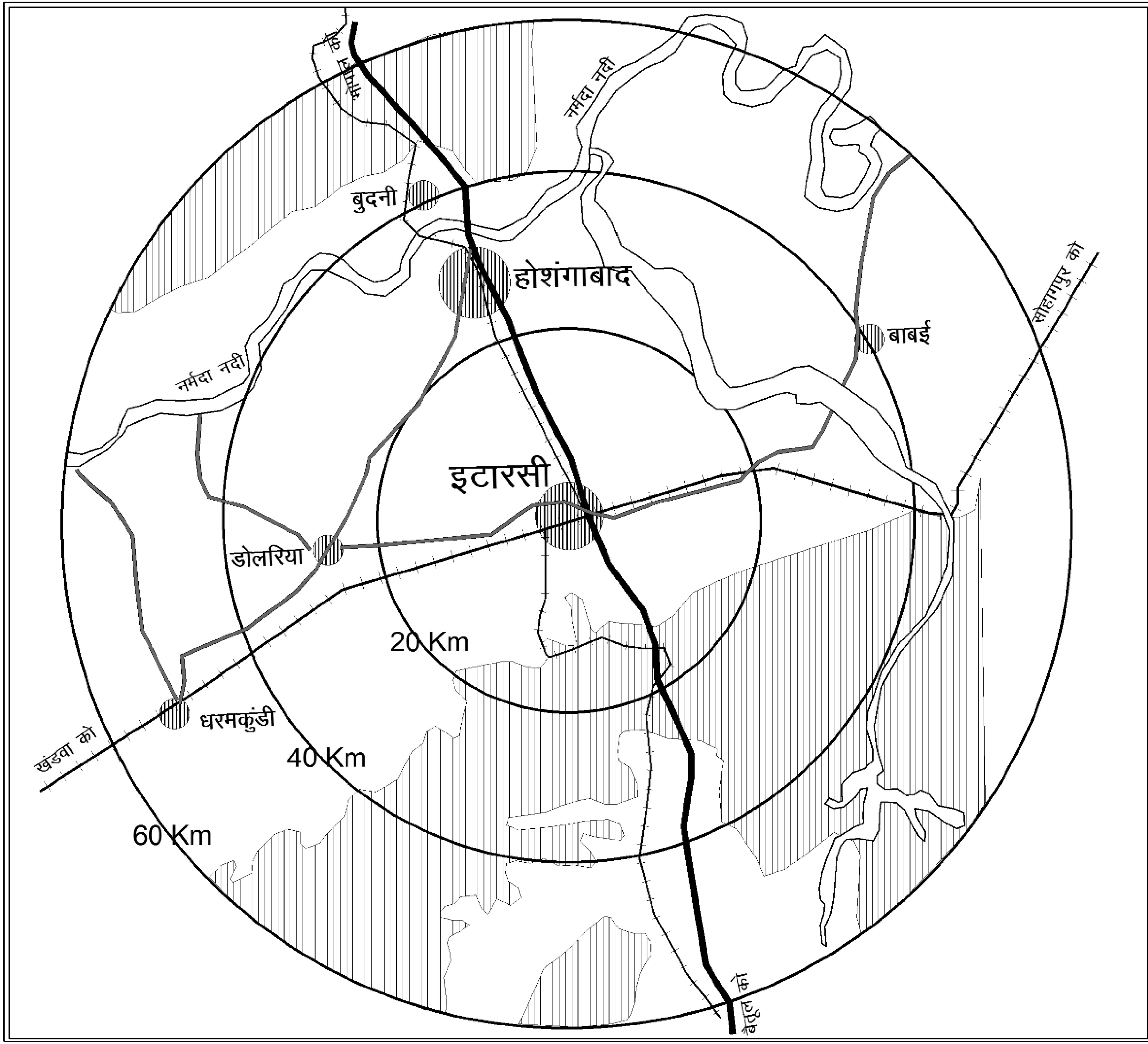
दिनांक: 06.12.2014

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

नोट: यह मानचित्र केवल नगर तथा ग्राम निवेश के आंतरिक उपयोग हेतु है, ताकि इटारसी का सुनियोजित विकास, विकास प्रस्तावों की निरंतरता सुनिश्चित करते हुए किया जा सकें। इस मानचित्र में दर्शित भूमि उपयोग प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के हैं। इन भू उपयोगों का उपयोग स्थल सत्यापन, स्थल पर विकास की संभावना/ व्यवहारिकता/तकनीकी रूप से उपयुक्तता तथा भू उपयोग प्रस्ताव का स्थल पर नगर तथा ग्राम निवेश/कलेक्टर कार्यालय/भूमि स्वामी की उपस्थिति में सीमांकन कर किया जावेगा।

इटारसी

2.2 क्षेत्रीय बसाहट



संकेत

- नगरीय केन्द्र
- राष्ट्रीय मार्ग
- क्षेत्रीय मार्ग
- रेल्वे मार्ग
- नदी
- वन क्षेत्र

N

0 1.5 3 6 9 12
Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांक: 06.12.2014

2-4-1 vuekfur tul[;k

विकास योजना कालावधि तक के लिये विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन करने के लिये भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना अत्यंत आवश्यक है। अपितु नगर की भावी जनसंख्या का सही अनुमान लगाना कठिन है, क्योंकि जिन कारणों से जनसंख्या में वृद्धि हो सकती है उन कारणों को ठीक तरह से पूर्वानुमान नहीं किया जा सकता। नगरीकरण के संबंध में प्रवजन की प्रवृत्ति, पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि तथा शासकीय नीति आदि ऐसे परिवर्तनशील एवं अनापेक्षित कारण होते हैं, जो नगर की जनसंख्या वृद्धि दर को प्रभावित करते हैं। इटारसी की वर्ष 2031 की अनुमानित जनसंख्या 1.50 लाख को आधार मानकर प्रस्ताव दिये गये है।

2-5 ;kstuk dky

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

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

2.6 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

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

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

1. भूमि का समुचित एवं उपयुक्त सक्षम उपयोग।
2. भवनों के निर्माण हेतु समुचित तथा उपयुक्त आवासीय क्षेत्र।
3. ऐसी परिवहन प्रणाली का विकास, जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं द्रुतगति से हो सके।
4. नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य बनाते हुए वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु समुचित भूमि का प्रावधान।
5. मुलभूत सेवा–सुविधाओं का समुचित प्रावधान।
6. प्राकृतिक भू–दृश्य पर्यावरण का संरक्षण तथा समुचित उपयोग।

7. वृत्त खण्ड स्तर से नगर तक की सेवा–सुविधाओं की श्रेणीबद्ध व्यवस्था।

8. कार्यकेन्द्रों का विकेन्द्रीकरण एवं आवासीय क्षेत्रों तथा कार्य केन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।

9. मध्यवर्ती क्षेत्र में पर्याप्त वाहन विराम स्थलों हेतु प्रावधान।

10. गन्दी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुनर्स्थापना।

2-7 uxj dk e[; dk;Zdyki

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

2-8 fu;kstu vo/kkj.kk

नगर की वर्तमान संरचना रेल्वे लाईन के कारण प्रभावित हुई है। नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने के कारण नगर में खुले स्थानों का सर्वथा अभाव है। नगर की बसाहट मुख्यतः इटारसी ग्राम, मेहराग्राम एवं सोनासांवरी में हुई है। जिला स्तर के कार्यालय एवं उनके आवास इटारसी ग्राम में ही विकसित किये गये है। नगरीय आबादी का विकास इस तरह से नियोजित किया गया है कि मुख्य कार्य केन्द्र एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का परस्पर समन्वय विकल्पों सहित बना रहे। नगर के अन्य कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में स्थापित करना प्रस्तावित किया गया है, ताकि नगर की बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति अलग–अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके।

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

2-9 iLrkfor Hkwfe mi;ksx ,oa Hkw&vkoaVu&2031

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

वर्तमान भूमि उपयोग विश्लेषण के अनुसार नगर में 9.24 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या के मान से भूमि नगरीय उपयोग के अन्तर्गत है। विकास योजना में वर्ष 2031 की अनुमानित जनसंख्या 1.50 लाख हेतु 1586 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या 9.24 प्रतिशत की दर से भूमि नगरीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है। प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण सारणी 2–सा–4 में दिया गया है।

इटारसी : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू–आवंटन (2031)

2–सा–4

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान–2011			प्रस्तावित–2031			कुल प्रस्ताववित क्षेत्र (3+6)
		क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर (हेक्टर में)	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर (हेक्टर में)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	आवासीय	651.80	44.00	5.43	946.0	59.66	6.27	1597.0
2.	वाणिज्यिक	122.30	8.30	1.01	166.0	10.50	1.1	288.30
3.	औद्योगिक	66.60	4.50	0.55	78.5	4.94	0.55	145.30
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	65.80	4.50	0.55	226.3	14.30	0.18	288.30
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	103.80	7.00	0.86	21.8	1.30	0.15	125.60
6.	आमोद प्रमोद	20.70	1.4	0.17	104.2	6.6	0.70	124.50
7.	यातायात एवं परिवहन	450.30	30.40	0.25	43.3	2.7	0.29	493.60
	योग :–	**1481.4**	**100.0**	**8.82**	**1586.1**	**100.0**	**9.24**	**3067.60**

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

टीप :–
1. वर्ष 2011 की जनसंख्या 117394 एवं 2031 की प्रस्तावित जनसंख्या 1.50 लाख अनुमानित की गई है।
2. भूमि उपयोग दर एवं भूमि आवंटन दर प्रति हजार जनसंख्या में दिया गया है।

2-9-1 fuo'k bdkb;k

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

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

इटारसी : निवेश इकाईवार प्रस्तावित भूमि उपयोग

2–सा–5

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्व.एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्व. उपयोगिताएं	आमोद प्रमोद	यातायात एवं परिवहन	योग	कृषि जलाशय
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
1.	241.4	41.8	16.1	21.2	10.7	16.00	33.5	380.70	
2.	794.0	124.2	62.40	205.1	11.1	88.2	9.8	1205.40	
योग	**946.0**	**166.0**	**28.50**	**226.3**	**21.8**	**104.2**	**43.3**	**1586.10**	

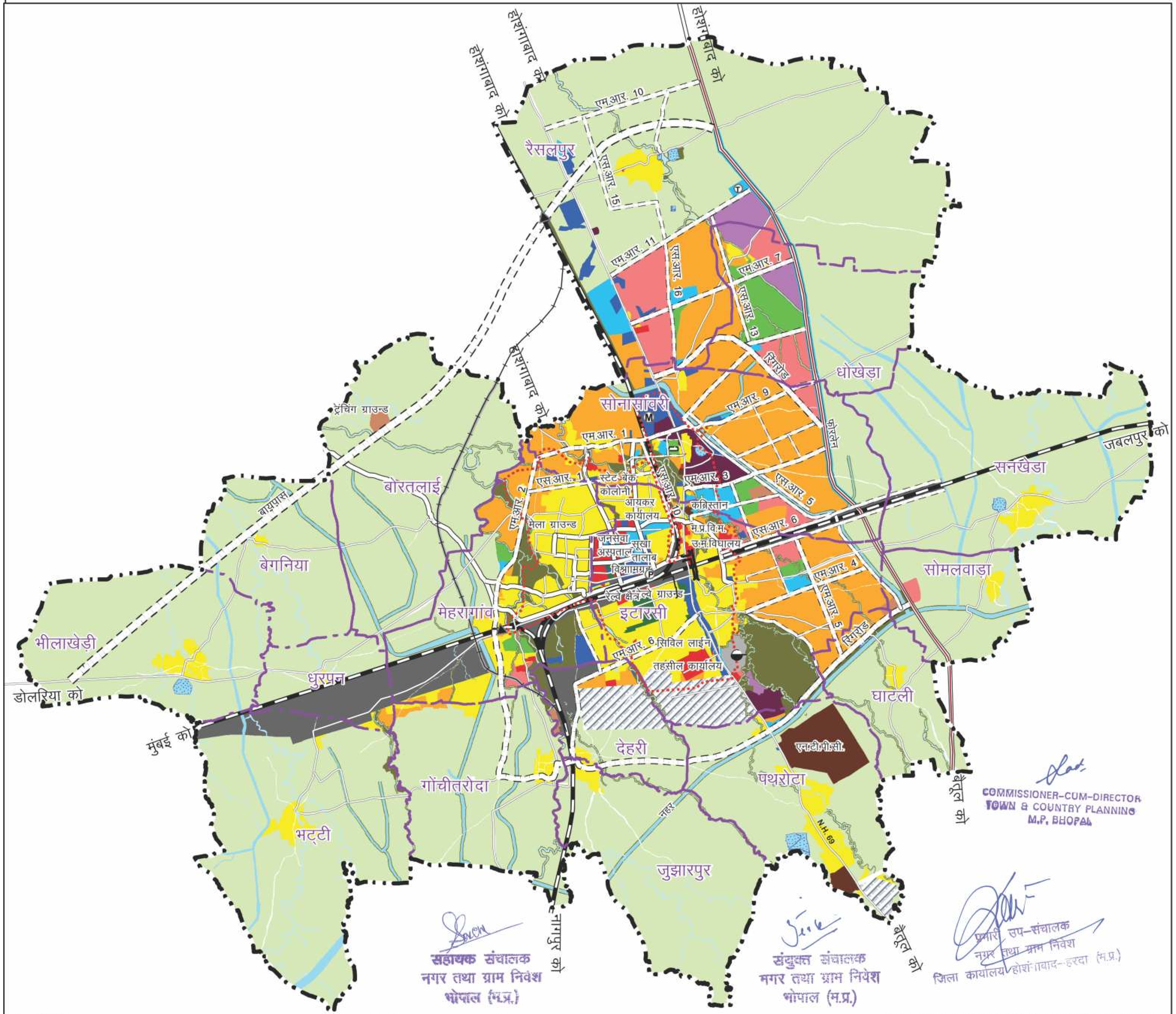
2-9-2 vkokl

वर्तमान में इटारसी नगर में ऐसा कोई भी आवासीय क्षेत्र नहीं है, जिसे नगरीय दृष्टिकोण से स्वसक्षम कहा जा सके। इन क्षेत्रों में नगरीय अधोसंरचना की कमी है। अतः वर्तमान एवं भावी जनसंख्या की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए 6.27 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की औसत दर से 946.00 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित की गई है, जो कि कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 59.66 प्रतिशत है तथा नगर के विभिन्न आय वर्गों के लोगों की क्रय क्षमता के अनुरूप सभी के लिये आवासीय क्षेत्र उपलब्ध कराने की नीति विकास योजना का लक्ष्य है, जिनमें निम्न घटक सम्मिलित है :–

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

(क) गंदी बस्ती क्षेत्रों का सुधार एवं पुनर्स्थापना

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



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

नोट— यह मानचित्र केवल नगर तथा ग्राम निवेश के आंतरिक उपयोग हेतु है, ताकि इटारसी का सुनियोजित विकास, विकास प्रस्तावों की निरंतरता सुनिश्चित करते हुए किया जा सके। इस मानचित्र में दर्शित भूमि उपयोग प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के हैं। इन भूउपयोगों का उपयोग स्थल सत्यापन, स्थल पर विकास की सम्भावना/ व्यावहारिकता/तकनीकी रूप से उपयुक्तता तथा भूउपयोग प्रस्ताव का स्थल पर नगर तथा ग्राम निवेश/कलेक्टर कार्यालय/भूमि स्वामी की उपस्थिति में सीमांकन किया जावेगा।

ITARSI इटारसी

2.3 DEVELOPMENT PLAN 2031

2.3 विकास योजना 2031

संकेत

	EXISTING वर्तमान	PROPOSED प्रस्तावित	
RESIDENTIAL			आवासीय
COMMERCIAL			वाणिज्यिक
GENERAL			सामान्य
MANDI	M		मण्डी
TRANSPORT NAGAR		T	यातायात नगर
INDUSTRIAL			औद्योगिक
PUBLIC& SEMIPUBLIC			सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES			सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं
TRANSPORTATION			यातायात
ROADS			मार्ग
BUS STAND			बस स्थानक
RAILWAY STATION			रेल्वे स्टेशन
RAILWAY LINE			रेल्वे लाईन
RAILWAY OVER BRIDGE			रेल्वे ओवर ब्रिज
MULTI LEVEL PARKING		P	मल्टी लेवल पार्किंग
RECREATIONAL			आमोद प्रमोद
PARK/ PLAY GROUND			उद्यान/खेल मैदान
STADIUM			स्टेडियम
MELA GROUND			मेला मैदान
AFFORESTATION			वृक्षारोपण
WATERBODIES			जलाशय
AGRICULTURAL			कृषि
BOUNDARY			सीमा
PLANNING AREA			निवेश क्षेत्र
VILLAGE AREA			ग्राम क्षेत्र
MUNICIPAL AREA			नगर पालिका सीमा
CANTONMENT AREA			छावनी क्षेत्र

N

0 1.5 3 6 9 12 15

Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांक: 27.10.2016

इटारसी : गंदी बस्ती वार्ड

स.क्रमांक	वार्ड क्रमांक	वार्ड का नाम
1	2	3
1	01	जय प्रकाश नगर
2	05	रामगढ़
3	07	अम्बेडकर नगर
4	08	सुदामा नगर
5	11	रैदास नगर
6	16	प्रतापपुरा
7	17	आसफाबाद
8	22	भगतसिंह नगर
9	24	बजरंगपुरा
10	27	शिवाजी नगर
11	29	विपिन नगर
12	30	हरिपुरा

उपरोक्त गंदी बस्ती वार्डों का किन्हीं कारणों से इनका पर्याप्त सुधार एवं विकास नहीं हो पाया। अतः इन बस्तियों का सुधार एवं पुर्नस्थापना आवश्यक है। ऐसी गंदी बस्तियाँ एवं झुग्गी–झोपड़िया जिनमें आंशिक सुधार कर व्यवस्थापन संभव है, में आवश्यक सेवा–सुविधाएं प्रदान कर उनका उसी स्थान पर व्यवस्थापन उचित होगा, किन्तु कुछ गंदी बस्तियां यातायात में बाधक, शुद्ध वायु एवं प्रकाश का अभाव बाढ़ग्रस्त तथा असंगत की श्रेणी में होने से इन बस्तियों को उनके वर्तमान स्थल पर रखना उचित नहीं है। ऐसी बस्तियों को 10 एकड़ शासकीय भूमि पर बसाने हेतु नगर पालिका इटारसी द्वारा योजना विकसित की जा रही है। पूर्ण विकसित होने पर पुर्नस्थापना की जा सकेगी।

(1) गंदी बस्ती/झुग्गी झोपड़ियों की पुनर्स्थापना

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

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

(2) गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुनरूत्थान

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

(ख) आवास इकाईयों की कमी

वर्ष 2011 की जनगणना अनुसार नगर में आवासीय इकाईयों की कमी पाई गई। गंदी बस्ती, झुग्गी–झोपड़ी एवं एक प्रतिशत निकृष्ट वर्तमान आवासों के पुनर्निर्माण को शामिल करते हुए 15206 आवासीय इकाईयों की कमी पाई गई है। योजना काल के अंत में वर्तमान कमी को मिलाकर औसत परिवार आकार 5.00 व्यक्ति मानते हुए 18206 आवासों की आवश्यकता आंकलित की गयी है। विस्तृत विवरण निम्न सारणी में दर्शित है –

इटारसी : अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता

2–सा–6

क्रमांक	विवरण	वर्ष		
		2011	2021	2031
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या लाखों में	117399	135000	150000
2.	अतिरिक्त जनसंख्या	–	17601	15000
3.	परिवार का औसत आकार	5.00	5.00	4.50
4.	अतिरिक्त परिवार	–	3520	3333
5.	2021 में 25 प्रतिशत तथा 2031 में 90 प्रतिशत की दर से आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	–	2992	3000
6.	2011 की कमी सहित आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	12214	15206	18206

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

इटारसी : आय समूह वार आवास इकाईयों की आवश्यकता

2–सा–7

क्रमांक	आय समूह	आवासीय इकाईयों की संख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	कमजोर आय वर्ग	8193	45
2.	निम्न आय वर्ग	5462	30
3.	मध्य आय वर्ग	3641	20

इटारसी

2.4 निवेश इकाई

संकेत

निवेश क्षेत्र सीमा	
ग्राम सीमा	
नगर पालिका सीमा	
निवेश इकाई सीमा	

N

0 1 2 4 6

Kilometers

नोट: यह मानचित्र केवल नगर तथा ग्राम निवेश के आतंरिक उपयोग हेतु है, ताकि इटारसी का सुनियोजित विकास, विकास प्रस्तावों की निरंतरता सुनिश्चित करते हुए किया जा सकें। इस मानचित्र में दर्शित भूमि उपयोग प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के हैं। इन भू उपयोगों का उपयोग स्थल सत्यापन, स्थल पर विकास की सम्भावना/ व्यवहारिकता/तकनीकी रूप से उपयुक्तता तथा भू उपयोग प्रस्ताव का स्थल पर नगर तथा ग्राम निवेश/कलेक्टर कार्यालय/भूमि स्वामी की उपस्थिति में सीमांकन कर किया जावेगा।

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल

दिनांक: 06.12.2014

4.	उच्च आय वर्ग	910	5
	योग–	18206	100 प्रतिशत

(च) नीतिगत पहल क्षेत्र

आवासीय विकास को बढ़ावा देने के लिये नीतिगत पहल आवश्यक है, जो निम्नानुसार है :–

1. भूमि विकास को बढ़ावा देने हेतु सार्वजनिक संस्थाओं को गतिशील एवं समन्वित करना आवश्यक होगा। भूमि विकास कि लिये राज्य शासन की नीतियों पर आधारित भू–स्वामियों, भूमि विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूह एवं हितग्राहियों की भागीदारी सुनिश्चित करना।
2. नगर स्तर की अधोसंरचना एवं सार्वजनिक सेवा सुविधाओं के विकास के लिये भूमि तथा अन्य संसाधनों का राज्य शासन द्वारा स्वीकृत नीति के तहत निर्धारण।
3. निजी संस्थाओं एवं सामुदायिक संस्थाओं द्वारा भूमि के विकास में किये जा रहे प्रयासों को बढ़ावा देना।
4. भूमि के पुनरूपयोग को सम्मिलित करते हुए आवास हेतु भूमि की सरल/सतत् आपूर्ति बनाये रखने हेतु नीतियों को बढ़ावा देना।
5. रहवास हेतु नियोजन एवं विकास के मापदण्डों का पुनर्विलोकन (घनत्व आच्छादित क्षेत्र, सीमांत खुला क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात, भूमि विभाजक मापदण्ड) जिससे भूमि विकास एवं रहवासी निर्माण में जलवायु, ऊर्जा उपयोग में कमी, भूमि की उपयोग दक्षता एवं लागत अनुकूलन के लक्ष्य की प्राप्ति हो।
6. सामुदायिक संस्थागत प्रयासों द्वारा वर्तमान रहवासी क्षेत्रों में अधोसरंचना के उन्नयन की नीति।
7. नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रक्रिया का सरलीकरण।

(छ) आवासीय क्षेत्रों का नियोजन एवं रूपांकन

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिये योजना इस प्रकार तैयार की गई है कि कार्यस्थल, सार्वजनिक सेवा–सुविधाओं से निकट रहे। इन आवासीय क्षेत्रों को आत्मनिर्भर आवासीय खण्डों के रूप में विकसित किया जावेगा, जिनमें दिन–प्रतिदिन की आवश्यकताओं तथा सामाजिक, सांस्कृतिक व मूलभूत सेवा–सुविधाओं, शिक्षा, सुलभ दुकानें आदि के प्रस्ताव उनके आवासीय क्षेत्रों के निकट दिये गये हैं। इस योजना में भवनों की आकृतियों अनुसार आवासीय क्षेत्र का विस्तृत नियोजन एवं रूपांकन प्रस्तावित किया गया है, जिसमें स्वयं पोषित रहवास, समूह आवास/नियमित विकास आदि का समावेश किया गया है।

(1) आवासीय घनत्व एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात

आवासीय घनत्व को प्राप्त करने का मूल आधार नगरीय भूमि का अनुकूलतम उपयोग एवं आत्मनिर्भर विकास प्राप्त करना है, जिससे वांछित स्तर के जीवन मूल्यों को प्राप्त किया जा सके। इसे प्राप्त करने के लिये निम्न तथ्यों पर विचार किया गया है :–

– वर्तमान घनत्व, पुनर्विकास एवं पुनरूत्थान।

– भूमि मूल्य परिवर्तन।

– वर्तमान अधोसंरचना सेवा सुविधाओं की क्षमता एवं उसमें वृद्धि।

आवासीय भूखण्ड के आकार/प्रकार अनुसार निर्मित क्षेत्र, सीमांत खुला क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात आदि विकास नियमन के अध्याय–4 में दिये गये हैं।

(2) अनौपचारिक सेक्टर

रोजगार की तलाश में अथवा आर्थिक उन्नति के लिये आशान्वित बेरोजगार या सीमित रूप से रोजगार से जुड़े कर्मी अनौपचारिक वर्ग का निर्माण करते हैं। यह वर्ग बहुत कम अनुसरंचना एवं नगरीय स्थल की अपेक्षा रखता है, लेकिन नगर की आर्थिक गतिविधियों में इस वर्ग की महत्वपूर्ण भूमिका होती है।

यह वर्ग प्रमुख कार्य केन्द्रों एवं बड़े आवास समूहों के समीपस्थ क्षेत्रों में निवास करते हैं, चूंकि यह वर्ग नगर की आर्थिक गतिविधियों एवं विकास में महत्वपूर्ण भूमिका का निर्वहन करता है। अतः विकास योजना में औपचारिक वर्ग के साथ–साथ अनौपचारिक वर्ग के लिये भवन निर्माण एवं आर्थिक गतिविधियां समाहित करने की नीति अपनाई गई है।

- सामान्य वाणिज्यिक क्षेत्र में सेवा प्रदान करने हेतु फुटकर दुकानों खण्ड स्तरीय दुकानों एवं सुलभ दुकानों का प्रावधान।
- सेवा संबंधी थोक व्यापार, माल लदान व उतारने के लिये प्रावधान।
- संस्थागत क्षेत्रों, आमोद–प्रमोद स्थलों, उद्यान, औद्योगिक क्षेत्रों एवं यातायात अवसान केन्द्रों के पास सेवा संबंधी दुकानों का प्रावधान।
- आवासीय क्षेत्रों के पास सेवा क्षेत्रों की स्थापनाएं।
- आवासीय परिक्षेत्रों में रैन बसेरा–सह–सेवा स्थापना गृहों का प्रावधान।
- निर्माण स्थलों के समीपस्थ आवागमन एवं रहवास की व्यवस्था का प्रावधान।

2-9-3 okf.kfT;d {k=

उपान्तरित विकास योजना 2031 में विभिन्न वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु 166 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल क्षेत्र का 10.40 प्रतिशत है। वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु प्रावधानित भूमि की जानकारी सारणी 2–सा–8 में दी गई है।

इटारसी : प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र

2–सा–8

क्र.	विवरण	विकास योजना में प्रस्तावित स्थल
1	2	3
1.	मंडी	रा.रा.मार्ग 69 होशंगाबाद रोड पर ग्राम रैसलपुर, सोना सांवरी
2.	गोदाम	सोना सांवरी
3.	होटल	सोना सांवरी

4.	सामान्य वाणिज्यिक	इटारसी ग्राम में सनखेड़ा
5.	वाणिज्यिक	संपूर्ण 13 लाईन क्षेत्र नजूल क्षेत्र
योग :–		

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

(अ) **कपड़ा बाजार** – बाजार क्षेत्र में स्थित सिंधी मार्केट में ही मुख्य रूप से यह बाजार स्थित है। लेकिन मिश्रित रूप से यह बाजार, मुख्य बाजार क्षेत्र में भी संचालित है।

(ब) **सब्जी एवं फल बाजार** – सब्जी एवं फल का क्षेत्र एवं फुटकर मुख्य रूप से रेल्वे स्टेशन, बस स्टैण्ड के आसपास तथा वजाहर मार्केट में स्थित है। इसके साथ ही सब्जी बाजार, भारत टाकीज के आसपास के क्षेत्र तथा मुख्य मार्केट क्षेत्र में भी स्थित है। नगर में सब्जी/फल बाजार के लिए नियोजित स्थल उपलब्ध न होने के कारण यातायात में असुविधा उत्पन्न होती है। अतः विकास योजना में इसके लिए अलग से सुव्यवस्थित बाजार का प्रावधान किया जाना नितांत आवश्यक है।

(स) **अनाज बाजार** – अनाज जिसमें गेहूं, चावल, दालें, सूखे मेवे आदि शामिल हैं, का व्यवसाय मुख्य रूप से गल्ला मंडी क्षेत्र में ही सम्पन्न होता है। यहां माल का लदान एवं उतारना मार्ग स्थल पर ही ट्रकों द्वारा किया जाता है।

(द) **इमारती लकड़ी व्यापार** – यह बाजार मुख्यतः शहर के यत्र–तत्र स्थानों, गुजराती भवन के पास, जनता टाकीज के पास, पुरानी इटारसी मेनरोड पर संचालित है। जिन्हें सुरक्षा की दृष्टि से यातायात में व्यवधान को दृष्टिगत रखते हुए अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।

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

(फ) **सब्जी मंडी एवं फल बाजार** –

सब्जीमंडी एवं फल बाजार वर्तमान में भारत टाकीज रोड पर संचालित है, इससे यातायात अवरूद्ध होता है। इसे स्थानांतरित कर वर्तमान कृषि उपज मंडी के सामने राष्ट्रीय राजमार्ग के समीप ग्राम सोनासांवरी में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है।

(ग) **गोदाम** – भारतीय खाद्य निगम का गोदाम ग्राम देहरी में है जिसके परिसर का क्षेत्रफल लगभग 30 हेक्टर है।

(ह) **इंडियन आयल डिपो**–

वर्तमान में इंडियन आयल डिपो नागपुर रेल्वे लाईन से लगकर स्थापित है। आसपास बसाहट होने के कारण सुरक्षा की दृष्टि से इसे नगरपालिका सीमा से बाहर स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।

1. **थोक एवं विशिष्ट बाजार**

(अ) थोक बाजार

विभिन्न प्रकार के थोक एवं फुटकर बाजार मिश्रित रूप से संचालित हो रहे हैं। इसके लिये थोक बाजार अलग से संचालित नहीं है। इस प्रकार की गतिविधियां दुर्गाचौक के पास चावल लाईन पर संचालित है। उपरोक्त स्थलों पर स्थान का अभाव तथा यातायात समस्या होने से स्थानांतरित कर संगठित बाजार के रूप में विकसित करने के प्रस्ताव दिये गये हैं, जिसके लिये निवेश इकाई क्रमांक–1 में 2.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया है।

(ब) भवन निर्माण सामग्री

वर्तमान में भवन निर्माण से संबंधित दुकानें कान्वेंट स्कूल के पास, भारत टाकीज के पास आदि स्थानों पर संचालित हो रही है। उपरोक्त दुकानें यत्र तत्र नगर में फैले होने से भवन निर्माण सामग्री एकत्र करने में कठिनाई उत्पन्न होती है। इसको ध्यान में रखते हुए निवेश इकाई क्रमांक–1 खेड़ा में 2.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

(स) लकड़ी बाजार

वर्तमान में लकड़ी बाजार नगरपालिका क्षेत्र में स्थापित है। उक्त क्षेत्र के आसपास निवेश इकाई क्रमांक–1 में खेड़ा में प्रस्तावित किया गया है।

2. **यातायात नगर/मेकेनिक नगर**

नगर में कोई भी संगठित यातायात नगर एवं मेकेनिक नगर नहीं है, किन्तु नगर के मध्य भाग में रेल्वे ओव्हरब्रिज के नीचे, गांधी स्टेडियम के पास, पुराने बस स्टेण्ड के पास संबंधित गतिविधियां विभिन्न मार्गों पर यातायात में व्यवधान उत्पन्न करते हुए माल चढ़ाने एवं उतारने का कार्य किया जा रहा है। उक्त गतिविधियों को ग्राम रैसलपुर में 4.00 हेक्टर भूमि पर स्थानांतरित करने हेतु यातायात नगर के प्रस्ताव दिए गए हैं।

3. **निवेश इकाई स्तर बाजार केन्द्र**

विकास योजना में निवेश इकाई स्तर पर स्थानीय वाणिज्यिक गतिविधि केन्द्र प्रस्तावित किये गये हैं। अतः इस हेतु विकास योजना में लगभग 2.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

4. **वृत्त खण्ड स्तर**

आवासीय वृत्त खण्ड को परिपूर्ण, स्वसक्षम इकाईयों के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है। प्रत्येक आवासीय वृत्त खण्ड में 30–40 हजार जनसंख्या अनुमानित है। उनकी आवश्यकता के अनुरूप दुकानें एवं अन्य सेवा–सुविधाओं की दृष्टि से यह आवासीय वृत्त खण्ड क्षेत्र इकाई के रूप में रहेंगे। विकास योजना में प्रस्तावित वृत्त खण्डों हेतु लगभग 2.00 हेक्टर क्षेत्र का प्रावधान किया गया है।

2.9.4 औद्योगिक

इटारसी नगर रेल तथा सड़क मार्ग से जुड़ा होने तथा सस्ते श्रमिक उपलब्ध होने के उपरान्त भी यहां पर अपेक्षित औद्योगिक विकास नहीं हुआ है। यहां पर कृषि आधारित उद्योग की प्रबल संभावना है। नगर में वर्तमान ग्राम खेड़ा में रा.रा.मार्ग 69 से लगकर संचालित है। अन्य उद्योग स्थापित होने की संभावना

को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में 78.5 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 4.94 प्रतिशत है।

2.9.5 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग के अन्तर्गत नगर में वर्तमान में 37.9 हेक्टर क्षेत्र है। विकास योजना में भावी जनसंख्या की आवश्यकता हेतु कुल 226.3 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 14.26 प्रतिशत है। नगर में यत्र तत्र शासकीय कार्यालय निजी भवनों में संचालित हो रहे हैं। उन्हें प्रशासनिक क्षेत्र में स्थापित करने का प्रावधान किया गया है। स्वास्थ्य, शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक एवं कार्यालयों हेतु निवेश इकाई स्तर, वृत्त खण्ड स्तर, उपखण्ड स्तर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु समुचित प्रावधान किया गया है।

2-9-6 lkoltfud lok, ,o mi;kfxrk,

इस उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न निवेश इकाईयों में विभिन्न स्तर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 21. 80 हेक्टर क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 1.37 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत, कब्रिस्तान, श्मशान घाट, विद्युत उपकेन्द्र, जलवितरण एवं शुद्धिकरण संयंत्र इत्यादि आते हैं, जिनके स्थल का चयन स्थल स्थिति एवं आवश्यकता अनुरूप सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थानीय निकाय से परामर्श कर किया जावेगा।

2-9-7 vkekn&iekn

इस उपयोग के अन्तर्गत विकास योजना में कुल 104.2 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 6.56 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत क्षेत्रीय उद्यान, नगर उद्यान, खेल मैदान स्टेडियम, मेला मैदान एवं अन्य आमोद–प्रमोद गतिविधियां आती है। विकास योजना में मेहरागांव में 2.00 हेक्टर भूमि मेला मैदान हेतु प्रस्तावित है। तालाब मोहल्ला स्थित तालाब का पर्यावरण सुधार कर इसके निकट उद्यान विकसित किया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त के अलावा प्रत्येक निवेश इकाई में विभिन्न स्तर के उद्यानों हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। तथा ग्राम सोनासोवरी इटारसी में नाले के दोनों किनारे 900 मी. गहराई तक हरित क्षेत्र माना जावेगा तथा क्षेत्र समीपस्थ उपयोग परिक्षेत्र माना जावेगा।

2-9-8 ;krk;kr ,o ifjogu

इस उपयोग के अन्तर्गत कुल 43.3 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है, जो प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 2.72 प्रतिशत है। इस उपयोग के अन्तर्गत मार्ग, मुख्य मार्ग, वृत्तिय मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो, परिवहन संबंधी सेवा–सुविधाओं का समावेश होता है। वर्तमान बस स्टेण्ड स्थान की कमी के कारण वर्तमान एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु पर्याप्त नहीं होने से ग्राम इटारसी एन.एच. 69 से लगकर ट्रेक्टर स्कीम क्षेत्र में नये बस स्टेण्ड के प्रस्ताव दिये गये हैं तथा यातायात में अवरोध होने के कारण से दो नये रेल्वे ओव्हर ब्रिज ग्राम मेहरागांव तथा सोनासांवरी में रेलवे क्रासिंग पर प्रस्तावित किए गए हैं। सुगम यातायात की दृष्टि से बायपास मार्ग ग्राम रैसलपुर (4 लेन) से ग्राम भीलाखेड़ी को जोड़ते हुए राजमार्ग क्रमांक 15 से मिलेगा, प्रस्तावित किया गया है।

2-10 vlxr ,o vdk;{ke Hkfe mi;kx

नगर में कुछ भूमि उपयोगों/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी, आसपास की गतिविधियों से असामंजस्यता रखने, पर्यावरण तथा यातायात समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोगों के

रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु चयन किया गया है। इसी तरह कुछ भूमि उपयोग/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर उनके भावी विकास एवं वृद्धि के लिये स्थान की कमी एवं पूर्ण दक्षता के साथ संचालित न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग के अन्तर्गत चयन किया गया है। इन उपयोगों को स्थानान्तरित कर पुर्नस्थापना से रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से प्रस्तावित किया गया है। असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है, जबकि अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का तत्काल स्थानांतरण आवश्यक नहीं है। अकार्यक्षम भूमि उपयोग उनके वर्तमान स्थान पर वृद्धि एवं विकास की अनुज्ञा नहीं होगी। असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोगों की जानकारी सारणी 2–सा–9 में दी गई है।

इटारसी : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुर्नस्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

2–सा–09

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
असंगत भूमि उपयोग				
1.	आवासीय			
	आवासीय	फकीरी मोहल्ला, नाला मोहल्ला का कुछ भाग	विकास योजना में आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित शासकीय भूमि पर।	वृक्षारोपण
2.	वाणिज्यिक			
अ.	सब्जी मंडी	भारत टाकीज के पास	कृषि उपज मंडी के सामने राष्ट्रीय राजमार्ग से लगकर	मार्ग चौड़ीकरण
ब.	पत्ती बाजार एवं सब्जी बाजार	भारत टाकीज के पास	कृषि उपज मंडी के सामने राष्ट्रीय राजमार्ग से लगकर	मार्ग चौड़ीकरण
स.	लकड़ी के पीठे एवं आरा मशीन	एफ.सी.आई. के पास, जनता टाकीज के पीछे, फ्रेंडस स्कूल के पास	विकास योजना में ग्राम रैसलपुर में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में	पार्किंग
द.	फुटकर अनाज बाजार	दुर्गा चौक	कृषि उपज मंडी के सामने राष्ट्रीय राजमार्ग से लगकर	मार्ग चौड़ीकरण
इ. प.	फुटपाथ स्थित गुमठियां	स्टेशन मार्ग, जय स्तंभ कन्या स्कूल मार्ग, विश्राम गृह के पास	रिक्त नजूल भूमि पर	मार्ग विस्तार
फ.	किराना मंडी	जय स्तंभ चौक	ग्राम रैसलपुर में प्रस्तावित वाणिज्यिक भूमि पर	मार्ग विस्तार एवं पार्किंग

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
ग.	अग्रेषण अभिकरण	नगर के मध्य में	ग्राम रैसलपुर में प्रस्तावित यातायात नगर में।	पार्किंग, मार्ग विस्तार
4.	औद्योगिक			
अ.	तेल मिल	गांधीनगर, मालवीय गंज	औद्योगिक क्षेत्र खेड़ा	पार्किंग एवं मार्ग विस्तार
ब.	दाल मिल	गांधीनगर, सूरज गंज	औद्योगिक क्षेत्र खेड़ा	पार्किंग एवं मार्ग विस्तार
स.	चमड़ा गोदाम	नाला मोहल्ला	विकास योजना में कृषि क्षेत्र पर आबादी से 1 कि.मी. दूरी पर स्थित हो	वृक्षारोपण
द.	ईंट भट्टे	डायवर्सन रोड नाले के किनारे	कृषि भूमि उपयोग पर	पार्किंग एवं मार्ग विस्तार
5.	अकार्यक्षम उपयोग			
1.	बस स्टैण्ड	नगरपालिका कार्यालय के पास	बैतूल—नागपुर हाईवे पर ट्रेक्टर स्कीम की भूमि पर	मल्टीलेवल पार्किंग
2.	प्राथमिक शाला	स्टेशनगंज पुलिस थाने के पास	विकास योजना में प्रस्तावित सार्वजनिक अर्द्धशासकीय उपयोग की भूमि पर	पार्किंग
3.	प्राथमिक शाला	पीपल मोहल्ला	विकास योजना में प्रस्तावित सार्वजनिक अर्द्धशासकीय उपयोग की भूमि पर	पार्किंग

lkr % नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय

2-11 xke fodkl

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

अध्याय – 3

विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगर संरचना

3.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

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

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

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

(अ) मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना।

(ब) क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण।

(स) वर्तमान नगर तथा प्रस्तावित विकास क्षेत्र के मध्य समुचित मार्ग संरचना।

(द) आवश्यकतानुसार पादचारी एवं सायकल पथ का प्रावधान।

3.2 परिभ्रमण योजना अवधारणा

इटारसी नगर की परिभ्रमण संरचना रेल्वे लाईन तथा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69 के परिप्रेक्ष्य में नगर की बस्तियों को आपस में जोड़ने के रूप में हुई है, अतः उपयुक्त परिभ्रमण संरचना प्रदान कर नगर के मध्य से होकर जाने वाले बाहरी यातायात के लिये क्षेत्रीय बायपास प्रस्तावित कर सम्पूर्ण नगरीय यातायात को गतिशील एवं सुरक्षित बनाना है। इस उद्देश्य से नगरीय परिभ्रमण संरचना की अवधारणा निम्नानुसार है –

– होशंगाबाद–नागपुर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69 के क्षेत्रीय यातायात का मार्ग बदलकर स्थानीय यातायात को सुरक्षित बनाने की दृष्टि से बायपास का प्रावधान करना।

– कार्य केंद्रों हेतु सुलभ पहुंच मार्ग का प्रावधान करना।

– मार्गो की उपयोगिता एवं यातायात प्रवाह के अनुकूल रूपांकन एवं युक्ति संगत विस्तार का प्रावधान।

3.3 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

होशंगाबाद–नागपुर मार्ग पर यातायात के निरंतर प्रवाह से इस मार्ग पर क्षमता से अधिक भार पड़ता है, जो स्थानीय यातायात में भी बाधा उत्पन्न करता है। क्षेत्रीय माल यातायात एवं यात्री यातायात को

अधिक गति प्रदान करने के लिये इसमें सुधार के साथ–साथ स्थायी मार्ग विभाजन प्रस्तावित करना आवश्यक है। नगर से गुजरने वाले ट्रक, टैक्सी एवं बस यातायात का लगभग 60 प्रतिशत सीधे गुजरने वाला यातायात मानते हुये नगर के बाहर से निकालने के उद्देश्य से राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69 पर बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है, जो बैतूल मार्ग पर मुख्य नहर के समानान्तर चलते हुए जबलपुर रेल्वे लाईन को पार कर होशंगाबाद मार्ग पर प्रस्तावित यातायात नगर के निकट मिलती है। सड़क यातायात के अलावा चेन्नई– नई दिल्ली तथा मुम्बई–जबलपुर ब्राड गेज रेल्वे लाइन की उच्च स्तरीय सेवा, नगर में उपलब्ध है।

3.4 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69 यातायात की दृष्टि से अत्यंत ही महत्वपूर्ण है, जिसका परिभ्रमण की दृष्टि से कोई विकल्प नहीं है। प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना में वर्तमान मार्ग के विकल्प हेतु नगर स्तर का एक बायपास मार्ग, राष्ट्रीय राजमार्ग 69 पर स्थित मंडी प्रांगण के सामने से प्रस्तावित किया गया है जो राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69 (नागपुर की ओर) मुख्य नगर तक प्रस्तावित है।

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

3.4.1 रेल्वे समतल पारण

वर्तमान ओव्हर ब्रिज, दो समतल पारण एवं एक अण्डरपास के अलावा विकास योजना में प्रस्तावित बायपास पर एक ओव्हर ब्रिज तथा मुख्य मार्ग क्रमांक 2 पर मुम्बई रेल्वे लाइन तथा नागपुर रेल्वे लाइन पर स्थल स्थिति के अनुरूप एक–एक अण्डर पास अथवा समतल पारण प्रस्तावित है।

3.4.2 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणी क्रम

नगर में विभिन्न 6 प्रकार के मार्गो का मार्गानुक्रम निम्नानुसार प्रस्तावित है –

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

1. क्षेत्रीय मार्ग

ओबैदुल्लागंज–नागपुर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रं. 69 होशंगाबाद–बैतूल–मुलताई नगर से होकर गुजरता है। इस मार्ग का जो भाग वर्तमान में नगरीय क्षेत्र में स्थित है, उस भाग को छोड़कर शेष भाग का क्षेत्रीय स्वरूप यथावत् रहेगा। वर्तमान नगरीय क्षेत्र में इसकी चौड़ाई 36 मीटर प्रस्तावित है जबकि डोलरिया मार्ग की चौड़ाई 18 मीटर प्रस्तावित की गयी है। प्रस्तावित बायपास की चौड़ाई 45 मीटर प्रस्तावित है तथा नया

4 लेन मार्ग होशंगाबाद, रैसलपुर, धोखेडा, सनखेड़ा, घाटली, ग्रामों को जोड़ते हुए बैतूल तक जावेगा जिसकी प्रस्तावित चौड़ाई 80.00 मीटर है।

2. प्रमुख मार्ग (नगरीय)

यह मार्ग मुख्यतः नगर के सम्पूर्ण यातायात प्रवाह के वहन करने के साथ–साथ नगर को विभिन्न प्रमुख कार्यकेंद्रों गतिविधि केंद्रों तथा आमोद–प्रमोद स्थलों को जोड़ता है। संभावित दैनिक यातायात बाहुल्य को ध्यान में रखते हुये इनकी चौड़ाई 24 मीटर प्रस्तावित की गई है। नगर से इस श्रेणी के कुल 6 मार्ग प्रस्तावित किये गये है।

3. खण्ड स्तरीय मार्ग

खण्ड स्तरीय मार्गो का प्रावधान आवासीय क्षेत्रों को गतिविधि केंद्रों से जोड़ने तथा निवेश इकाई के तीव्रगामी यातायात को वहन करने हेतु किया गया है। इन मार्गों की चौड़ाई 18 मीटर प्रस्तावित है, इस मार्ग पर सार्वजनिक परिवहन के अंतर्गत नगर बस सेवा प्रारंभ करना प्रस्तावित है। इन मार्गों के किनारे ही जल प्रदाय, विद्युत प्रदाय एवं मल निकासी से संबंधित वितरण व्यवस्था की जा सकेगी।

4. उपखण्ड स्तरीय मार्ग

इस प्रकार के मार्ग प्राथमिक रूप से प्रत्येक आवासीय खण्डों को स्थानीय यातायात की आवश्यकता हेतु प्रस्तावित किये गये है, ये मार्ग 12 मीटर चौड़े रहेंगें। न्यास कालोनी, इन्कमटेक्स कालोनी एवं प्रियदर्शनी नगर से सोनासांवरी तक मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखते हुए निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।

5. स्थानीय मार्ग

स्थानीय मार्ग मुख्य रूप से आवासीय खण्डों में परिभ्रमण तथा भवनों को पहुंच मार्ग हेतु निर्मित किये जाते है, इन्हीं मार्गो के किनारे जलप्रदाय, जल–मल निकास एवं विद्युत प्रदाय आदि सेवाओं से संबंधित लाईनें स्थित रहेंगी। आवासीय क्षेत्रों आदि में यह मार्ग 9 मीटर चौड़ाई के होंगें।

6. पादचारी मार्ग

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

3.5 मार्गो की प्रस्तावित चौड़ाई

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

इटारसी – मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3–सा–1

क्रं.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित मार्गाधिकार (मीटर में)	उद्देश्य
1	2	3	4
1.	क्षेत्रीय मार्ग/बायपास मार्ग		
	(अ) बायपास मार्ग (रैसलपुर 4 लेन से भीलाखेड़ी)	45 मी. 36.00 मीटर	क्षेत्रीय सीधा यातायात
	(ब) इटारसी–बैतूल मार्ग (रा.रा. मार्ग–69)	60.00 मीटर	क्षेत्रीय यातायात
	(स) इटारसी–औबेदुल्लागंज (रा.रा. मार्ग–69) नया 4 लेन रा.रा. मार्ग	60.00 मी. 80 मी.	क्षेत्रीय यातायात क्षेत्रीय यातायात
2.	मुख्य मार्ग क्रं. 1 से 6	24 मी.	नगर यातायात
3.	खण्ड स्तरीय मार्ग 1 से 11	18 मी	खण्ड यातायात
4.	उपखण्ड स्तरीय मार्ग	12 मी	उपखण्ड यातायात
5.	स्थानीय मार्ग	9 मी	आंतरिक यातायात

इटारसी : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3–सा–2

क्रमांक	मार्ग का नाम	मार्गों की चौड़ाई (मीटर में)	
		वर्तमान	प्रस्तावित
1	2	3	4
1.	विपिन जोशी मार्ग	19.00	22.00
2.	विपिन जोशी मार्ग (स्टेशन से गांधी ग्राउण्ड तक)	12.00	18.00
3.	अंजनी मार्ग	13.00	15.00
4.	(अ) मदनमोहन मालवीय मार्ग (विश्वनाथ टाकीज से सूरतगंज तक)	9.50	12.00
	(ब) मदनमोहन मालवीय मार्ग (शेष)	5.00	12.00
5.	विद्यावती मार्ग	18.00	20.00
6.	महात्मा गांधी मार्ग जय स्तभ	12.00	15.00
7.	बकरब खां मार्ग	15.50	20.00
8.	सूरदास मार्ग	8.00	10.00

इटारसी

3.1 वर्तमान परिभ्रमण संरचना

संकेत

NATIONAL HIGHWAY	राष्ट्रीय राज्य मार्ग
MAJOR ROADS	मुख्य मार्ग
ROADS	मार्ग
BUS STAND	बस स्थानक
RAILWAY STATION	रेल्वे स्टेशन
RAILWAY LINE	रेल्वे लाईन
WATERBODIES	जलाशय

N

0 1 2 4 6
Kilometers

नोटः– यह मानचित्र केवल नगर तथा ग्राम निवेश के आंतरिक उपयोग हेतु है, ताकि इटारसी का सुनियोजित विकास, विकास प्रस्तावों की निरंतरता सुनिश्चित करते हुए किया जा सकें। इस मानचित्र में दर्शित भूमि उपयोग प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के हैं। इन भू उपयोगों का उपयोग स्थल सत्यापन, स्थल पर विकास की सम्भावना/ व्यवहारिकता/तकनीकी रूप से उपयुक्तता तथा भू उपयोग प्रस्ताव का स्थल पर नगर तथा ग्राम निवेश/कलेक्टर कार्यालय/भूमि स्वामी की उपस्थिति में सीमांकन कर किया जावेगा।

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांकः 06.12.2014

इटारसी

3.2 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

संकेत

NATIONAL HIGHWAY	राष्ट्रीय राज्य मार्ग
FOUR LANE	फोरलेन
BYPASS	बायपास
RING ROAD	वृत्तीय मार्ग
MAJOR ROADS	मुख्य मार्ग
OTHER ROADS	अन्य मार्ग
BUS STAND	बस स्थानक
RAILWAY LINE	रेल्वे लाईन
MULTI LEVEL PARKING	मल्टी लेवल पार्किंग
WATERBODIES	जलाशय
CANAL	नहर

N

0 1 2 4 6
Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांक: 06.12.2014

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

नोट:– यह मानचित्र केवल नगर तथा ग्राम निवेश के आंतरिक उपयोग हेतु है, ताकि इटारसी का सुनियोजित विकास, विकास प्रस्तावों की निरंतरता सुनिश्चित करते हुए किया जा सके। इस मानचित्र में दर्शित भूमि उपयोग प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के हैं। इन भू उपयोगों का उपयोग स्थल सत्यापन, स्थल पर विकास की सम्भावना/ व्यवहारिकता/तकनीकी रूप से उपयुक्तता तथा भू उपयोग प्रस्ताव का स्थल पर नगर तथा ग्राम निवेश/कलेक्टर कार्यालय/भूमि स्वामी की उपस्थिति मे सीमांकन कर किया जावेगा।

क्रमांक	मार्ग का नाम	मार्गों की चौड़ाई (मीटर में)	
		वर्तमान	प्रस्तावित
1	**2**	**3**	**4**
9.	आचार्य विनोवा भावे मार्ग	7.00	10.00
10.	(अ) लोकमान्य तिलक मार्ग (ऋतुराज टाकीज से नाला मोहल्ला तक)	15.00	18.00
	(ब) लोक मान्य तिलक मार्ग (ब्रिज से स्टेशन के आगे तक)	22.00	24.00
11.	डायवर्सन मार्ग (हाउसिंग बोर्ड कालोनी से बैतूल मार्ग के संगम तक 20 मीटर तथा शेष 30 मीटर प्रस्तावित।	20.00	30.00
12.	सनखेड़ा मार्ग	9.50	12.00
13.	कल्पना मार्ग	8.00	10.00
14.	रेल्वे स्टेशन से राज टाकीज के पीछे मार्ग	8.00	12.00

इटारसी : प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई

3—सा—3

क्रमांक	मार्ग विवरण	मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई
1	**2**	**3**
1.	एम.आर.1	24 मीटर
2.	एम.आर.2	24 मीटर
3.	एम.आर.3	24 मीटर
4.	एम.आर.4	24 मीटर
5.	एम.आर.5	24 मीटर
6.	एम.आर.6	24 मीटर
7.	एम.आर.7	24 मीटर
8.	एम.आर.8	24 मीटर
9.	एम.आर.9	24 मीटर
10.	रिंग रोड 1	30 मीटर
11.	रिंग रोड 2	30 मीटर
12.	एस.आर.1	18 मीटर
13.	एस.आर.2	18 मीटर
14.	एस.आर.3	18 मीटर
15.	एस.आर.4	18 मीटर

क्रमांक	मार्ग विवरण	मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई
1	2	3
16.	एस.आर.5	18 मीटर
17.	एस.आर.6	18 मीटर
18.	एस.आर.7	18 मीटर
19.	एस.आर.8	18 मीटर
20.	एस.आर.9	18 मीटर
21.	एस.आर.10	18 मीटर
22.	एस.आर.11	18 मीटर
23.	एस.आर.12	18 मीटर
24.	एस.आर.13	18 मीटर
25.	एस.आर.14	18 मीटर
26.	एस.आर.15	18 मीटर
27.	एस.आर.16	18 मीटर
28.	एस.एस.आर.1	12 मीटर
29.	एस.एस.आर.2	12 मीटर
30.	एस.एस.आर.3	12 मीटर
31.	एस.एस.आर.4	12 मीटर
32.	एस.एस.आर.5	12 मीटर
33.	एस.एस.आर.6	12 मीटर
34.	एस.एस.आर.7	12 मीटर
35.	एस.एस.आर.8	12 मीटर

3.6 यातायात व्यवस्था में सुधार

3.6.1 मार्ग संगमों का सुधार

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

1. तवा कालोनी तिराहा
2. डायवर्सन रोड तिराहा
3. श्मशानघाट तिराहा

4. नीलम होटल तिराहा
5. फ्रेन्ड्स स्कूल तिराहा
6. भारत टाकीज चौराहा
7. स्टेट बैंक चौराहा
8. सूरजगंज चौराहा
9. कॉलेज तिराहा
10. गरीबी लाईन तिराहा

3.7 नगरीय अधोसंरचना

3.7.1 जल प्रदाय

वर्तमान नगरपालिका द्वारा लगभग 18.00 लाख गैलन पानी प्रतिदिन प्रदाय किया जा रहा है। उक्त के अलावा आवासों में एवं नगर में यत्र–तत्र स्थित हैण्ड पंप तथा कुंओं द्वारा भी जलापूर्ति होती है। वर्ष 2031 की नगर की अनुमानित जनसंख्या 1.50 लाख हेतु 40 गैलन प्रति व्यक्ति प्रति दिन की दर से 68 लाख गैलन प्रतिदिन जल की आवश्यकता होगी। इसमें घरेलू एवं औद्योगिक दोनों प्रकार के उपयोग शामिल हैं। अतः वर्तमान कमी एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु जल आपूर्ति योजना बनाकर इसका क्रियान्वयन किया जाना प्रस्तावित है।

3.7.2 जल–मल निकास

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

3.7.3 बरसाती जल निकास

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

3.7.4 विद्युत प्रदाय

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

3.7.5 श्मशान एवं कब्रिस्तान

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

3.7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ऐसी कोई व्यवस्था नहीं है। अतः विकास योजना में ग्राम सोना सांवरी में लगभग 5 हेक्टर भूमि ट्रेंचिंग ग्राउण्ड हेतु आरक्षित की गई है। यहां पर जल–मल शोधन संयंत्र स्थापित कर खाद एवं उपचारित जल को कृषि उपयोग हेतु उपलब्ध कराया जा सकेगा।

3.7.7 धोबीघाट

वर्तमान में दो स्थलों पर नालों का पानी रोककर धोबीघाट के रूप में उपयोग किया जा रहा है जो पर्याप्त नहीं है। अतः लोक स्वास्थ्य एवं अन्य पर्यावरण विषयक समस्याओं को ध्यान में रखते हुए उचित स्थानों पर धोबीघाट विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु स्थल चयन, स्थानीय संस्था के परामर्श से किया जावेगा।

3.7.8 अग्निशमन केन्द्र

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

3.7.9 अन्य सेवाएं

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

3.7.10 तरल पेट्रोलियम गैस (एल.पी.जी.)

वर्तमान में प्रस्तावित आबादी क्षेत्र में स्थित तरल पेट्रोलियम गोदामों को कृषि क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। वर्ष 2031 तक गैस कनेक्शनों के मान से अध्याय 4 में दिए गए नियमनों के अनुरूप एल.पी.जी. सुविधाओं का निर्धारण आवश्यक होगा। कृषि उपयोग परिक्षेत्र में एल.पी.जी. गोदाम स्थापना, नियमानुसार स्वीकार्य होंगे।

अध्याय – 4

विकास नियमन

4.1 प्रवृत्तशीलता

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

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

4.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 (1) एवं (2) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जायेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों के क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जायेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गए हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।
4. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी–झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों एवं अन्य जल स्त्रोतों के जलग्रहण क्षेत्र आमोद–प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी–झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
5. विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई–चौड़ाई नापी जाये, न ही इस

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

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

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

8. जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृति दी गई है एवं उसकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जायेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।

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

10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2031 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म.प्र. भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।

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

4.3 परिभाषायें

उपयोग परिक्षेत्र :– मुख्य भू–उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।

उपयोग परिसर :– उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो।

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

भूमि उपयोग मानचित्र :– सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।

परिक्षेत्रिक योजना :– निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार, सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हों।

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

नगरीय विरासत :– नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।

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

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

4.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

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

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

इटारसी : उपयोग परिक्षेत्र

4–सा–1

क्रमांक	उपयोग श्रेणियां	उपयोग परिक्षेत्र
1	**2**	**3**
1.	आवासीय	ग्राम आबादी को सम्मिलित करते हुए आवासीय परिक्षेत्र
2.	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक परिक्षेत्र
3.	औद्योगिक	औद्योगिक परिक्षेत्र
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें	सार्वजनिक उपयागिता एवं सेवा परिक्षेत्र
6.	आमोद–प्रमोद	आमोद–प्रमोद परिक्षेत्र
7.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
8.	कृषि	कृषि परिक्षेत्र

4.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इन नियमनों का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा

प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें, जल प्रदाय, जल–मल निकास आदि नगरपालिक उपनियमों के अनुरूप होंगे।

2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिये।

3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भू–तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 4–सा–2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शायें भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।

4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जायेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, जल–मल निकास तथा विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 85 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जायेंगे।

5. म.प्र. नगरपालिका कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन निर्वधन एवं शर्तें अधिनियम 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि/भवन आरक्षित की जायेगी।

6. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के परिशिष्ट–ञ (नियम 99) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।

इटारसी : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

4–सा–2

क्र.	भूखण्ड का आकार मीटर में	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र :	सीमांत खुला क्षेत्र मीटर में				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0×8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
2.	4.0×12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
3.	5.0×15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
4.	7.0×15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
5.	9.0×15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.50
6.	11.0×18.0	198	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50

7.	12.0×18.0	216	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
8.	12.0×24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9.	15.0×24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
10.	15.0×27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
11.	18.0×30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
12.	20.0×30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
13.	25.0×30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

नोट :–

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

4.5.1 बहुविधि बहुमंजली इकाई निर्माण

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

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

इटारसी : ऊंचे भवनों के विकास मापदंड

4–सा–3

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

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

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

इटारसी : 30 मीटर से ऊंचे भवनों के मापदंड

4–सा–4

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

(3) उन भवनों के लिए जिनकी ऊंचाई 12.5 मीटर है, समस्त आवश्यक मानचित्र एवं विवरण प्राधिकारी को नेशनल बिल्डिंग कोड भाग 4 मे दी गई अनुशंसाओं के अनुरूप अग्निशमन संबंधी व्यवस्था का समावेश करते हुए प्रस्तुत किए जाएंगे। अधिभोग अनुज्ञापत्र तभी जारी किया जायेगा जब यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था कर दी गई है।

(4) सभी ऊंचे भवनों के लिए म.प्र. भूमि विकास 2012 के नियम 12 के उपनियम (2) के अधीन गठित समिति से अनापत्ति लेना आवश्यक होगी। समिति द्वारा स्थल अनापत्ति के पश्चात् नगर तथा ग्राम निवेश से निवेश (विकास) अनुज्ञा तथा प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा आवश्यक होगी।

(5) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा और उसका अभिन्यास, सरकार द्वारा अनुमोदित किए गए अनुसार शहर के अग्निशमन प्राधिकारी के परामर्श से प्रस्तावित किया जाएगा और उसकी सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो उक्त खुली बाधाओं से मुक्त रखी जाएगी और वह मोटर के आने जाने योग्य होगी।

(6) दमकल (फायर इंजिन) तक सुगम पहुंच अनुज्ञात करने के लिए भू–खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम न हो। प्रवेश द्वार के फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशमन सेवा यानों के संचालन के लिए भू–खण्ड में बाहरी पहुंच मार्ग निर्बाध हो। यदि मुख्य प्रवेश द्वारा अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी।

4.6 फार्म हाउस एवं कृषि पर्यटक सुविधा

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

4.7 आवासीय अभिन्यास विकास के नियमन

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

इटारसी : ले–आउट में खुले क्षेत्र, ऐमिनिटी एवं वाणिज्यिक नियमन

4–सा–5

क्रमांक	ले–आउट का न्यूनतम क्षेत्र (हेक्टर में)	न्यूनतम खुला क्षेत्र (प्रतिशत)	एमेनिटी के लिए न्यूनतम क्षेत्र यथा शैक्षणिक स्वास्थ्य एवं अन्य सुविधांए (प्रतिशत)	स्थानीय सुविधाजनक दुकानें (प्रतिशत)	अधिकतम आवासीय भूखण्डीय क्षेत्र (प्रतिशत)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	
1.	4.0 हेक्टर या अधिक	10	8.0	2.0	
2.	3 हेक्टर से 3.99	10	4.00	2.00	
3.	2.0 हेक्टर से 2.99	10	2.00	2.00	

टीपः– आवास एवं पर्यावास नीति, 2007 में समय–समय पर किए गए संशोधन मान्य होंगे।

4.8 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे :—

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

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

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

इटारसी : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड

4—सा—6

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

टीप :–

1. फर्शी क्षेत्रानुपात–18 मीटर से अधिक चौड़े वाणिज्यिक मार्ग पर 2.00 तथा 18 मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्ग पर 1.75 स्वीकार्य होगा।
2. उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्र में तलघर म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप होंगे।
3. उपरोक्त इकाईयों के अभिन्यास में 50 प्रतिशत भू–खण्ड एवं 50 प्रतिशत पार्किंग, खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान किया जावेगा तथा जो भू–खण्ड बनेंगे उनके लिये उपरोक्त नियमन लागू होंगे।
4. आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात उस क्षेत्र के आवासीय विकास के लिये निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात अनुरूप रहेगा। अन्य मापदंड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार रहेंगे।
5. संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी।
6. किसी भूखंड के स्वामी द्वारा अपने भूखंडों में मार्ग, फुटपाथ, वाहन विराम इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखंड पर निर्माण किए जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि पर निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात का दुगुना, फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकार्य होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

इटारसी : थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

4–सा–7

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भूखण्डों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत (8%+2%)
4.	मार्गों की चौड़ाई :– – बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई – दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई – दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	 12 मीटर 18 मीटर 3 मीटर
5.	दुकानों के आकार – – नीलामी चबूतरा – खंड लंबाई	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10×30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

4.8.1 ईंधन भराव एवं भराव–सह–सेवा केन्द्र

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

इटारसी : ईंधन भराव एवं भराव–सह–सेवा केन्द्र

4–सा–8

क्रमांक	जनसंख्या	निवेश क्षेत्र के भूखण्ड का न्यूनतम आकार		भूखण्ड का अग्र भाग	भूखण्ड के अग्र भाग के सम्मुख सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	सड़क संयोजन (जंक्शन) से न्यूनतम दूरी	अनुमोदित विकास योजना के भूमि उपयोग में अनुज्ञेयता
		केवल ईंधन भराव केन्द्र	सेवाओं तथा सुविधाओं सहित ईंधन भराव स्टेशन				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	1 लाख तक	20×20	35×35	20 / 35	18	100	आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक तथा कृषि एवं आमोद–प्रमोद।
2.	1 लाख से ऊपर	20×20	35×35	20 / 35	24	100	

नोट :– समस्त आंकड़े मीटर में।

टीपः–

1. विकास योजना पुस्तिका के प्रस्तावित यातायात एवं परिवहन मानचित्र में दर्शित मार्ग संगम पेट्रोल पंप स्थापना हेतु मान्य होंगे।
2. 18 मीटर व इससे अधिक चौड़े मार्गों, जिनमें सर्विस रोड़ का प्रावधान है, उन मार्गों पर, मार्ग संगम से दूरी का प्रावधान लागू नहीं होगा परन्तु प्रश्नाधीन भूखण्ड के सम्मुख पेट्रोल पंप निर्माण कर्ता, को सर्विस रोड़ एवं फुटपाथ का निर्माण पेट्रोल पंप के दोनों ओर 250–250 मीटर तक स्वंय के व्यय से करना होगा।
3. किसान सेवा केन्द्र हेतु ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले रिटेल आउटलेट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार कॉलम 4 के अनुसार मान्य होगा।
4. कॉलम 3 में दर्शाए गए भूखण्ड में वर्कशॉप की अनुमति स्वीकार्य नहीं होगी।
5. कॉलम 4 में दर्शित भूखण्डों में ईंधन भराव केन्द्र में वर्कशॉप एवं अन्य सेवा सुविधायें जैसे–स्नेक स्टॉल, पीने का पानी, ए.टी.एम. शौचालय (लेडिज, जेंट्स) इत्यादि की सुविधाओं को सम्मिलित कर निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत से अधिक मान्य नहीं होगा।

6. समस्त पेट्रोल पंप में शौचालय (लेडिज, जैंट्स) पीने का पानी, फायर फाईटिंग इत्यादि अनुशांगिक उपकरण की व्यवस्था अनिवार्य होगी।

7. दो पेट्रोल पंप के बीच की दूरी कम से कम 300 मीटर रखी जाना आवश्यक होगी। सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए एक पेट्रोल पंप के सामने मार्ग के दूसरी ओर निर्मित किया जाने वाला पेट्रोल पंप के लिए यह दूरी 100 मीटर रहेगी, परन्तु उसके दांये या बांये स्थापित किए जाने वाले पेट्रोल पंप पर भी 300 मीटर की दूरी का प्रतिबंध लागू होगा। जबकि बिना सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए सामने मार्ग के दूसरी ओर पेट्रोल पंप स्थापित करने हेतु यह दूरी 300 मीटर ही रहेगी।

   परन्तु यह भी कि राष्ट्रीय राजमार्ग पर बनाये जाने वाले पेट्रोल पम्पों से भिन्न शहरों के मार्गों पर बनाये जाने वाले पेट्रोल पंप की परस्पर दूरी वही होगी, जो संचालक द्वारा संबंधित नगर की विकास योजना में दर्शाई गई हो।

4.9 वाणिज्यिक :

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

विवाह पार्क (मेरिज गार्डन)

विवाह पार्क के लिए विकास मानक निम्नानुसार होंगे।

इटारसी : विवाह पार्क (मेरिज गार्डन) के नियमन

4—सा—9

अनुक्रमांक	घटक	01 से 5 लाख तक की जनसंख्या वाले निवेश क्षेत्र
1	2	3
1.	न्यूनतम भूखण्ड / भूमि क्षेत्र	4000 वर्गमीटर
2.	सामने की ओर सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर
3.	न्यूनतम अग्रभाग	25 मीटर
4.	अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात	0.10
5.	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	10 प्रतिशत
6.	सामने न्यूनतम पार्किंग क्षेत्रफल	भूखण्ड / भूमि क्षेत्र का 30 प्रतिशत
7.	न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) सामने आजू–बाजू तथा पीछे	पार्किंग जगह के पश्चात 6.0 मीटर 4.5 मीटर
8.	भू उपयोग में अनुज्ञेयता	आवासीय / वाणिज्यिक / कृषि / पी.एस.पी.

शापिंग माल की स्थापना

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

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

इटारसी : शापिंग माल के प्रावधान

4—सा—10

स.क्र.	विकास माप खण्ड		शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
(1)	(2)		(3)	(4)
1.	तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) जबकि भूखण्ड लगा हुआ हो	सड़क की चौड़ाई 18 मीटर	1.50	1.50
		सड़क की चौड़ाई 24 मीटर	1.75	1.75
		सड़क की चौड़ाई 30 मीटर और अधिक	2.00	2.00
2.	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	3 लाख तक जनसंख्या वाले शहरों के लिए	1500 वर्ग मीटर	5000 वर्ग मीटर
3.	अधिकतम भूतल आच्छादन		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
4.	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (एमओएस)	सामने	9.0 मीटर	12.00 मीटर
		पीछे	6.0 मीटर	7.5 मीटर
		बाजू में	6.0 मीटर	7.5 मीटर
5.	अधिकतम ऊँचाई		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार

(2) पार्किंग क्षेत्र की गणना :—

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

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

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

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

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

4.10 सामुदायिक खुले स्थान तथा सुविधाएं :—

(1) खुले सामुदायिक स्थान निम्नानुसार होंगे :—

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

(ख) **आवासीय परिक्षेत्रों में सामुदायिक खुले स्थान :—** भूखण्ड के रूप विकास के किसी आवासिक अभिन्यास में या भूमि के उप विभाजन में, समूह गृह निर्माण या प्रकोष्ठ गृह निर्माण में, सामुदायिक खुले स्थान, मनोरंजन प्रयोजन के लिए आरक्षित रखे जाएंगे। जहां तक संभव हो इन सामुदायिक खुले स्थानों की सामुदायिक उपयोग के लिए एक ही स्थान पर व्यवस्था की जाएगी या समूह में योजना बनाई जा सकेगी, परंतु यह कि अपेक्षित न्यूनतम खुला स्थान राज्य सरकार द्वारा राजपत्र में अधिसूचित किया जा सकेगा और वह नीचे उपनियम (2) में यथा उल्लेखित से कम नहीं होगा।

(2) **न्यूनतम खुला क्षेत्र :—** न्यूनतम सामुदायिक खुला स्थान निम्नानुसार होगा —

(एक) अभिन्यास क्षेत्र का 10 प्रतिशत, या

(दो) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूहों की दशा में जैसा कि भूमि विकास नियम 2012 के परिशिष्ट—ञ में विहित है।

(3) **मनोरंजन के स्थल का न्यूनतम औसत परिमाप —** ऐसे क्षेत्र की लंबाई सामान्यतया औसत चौड़ाई के ढाई गुने से अधिक नहीं होगी। तथापि स्थलाकृति के आधार पर सामान्यतया विभिन्न आकारों के खुले स्थानों के लिए अनुज्ञा प्राधिकारी द्वारा दी जा सकती है, जहां तक कि दिए गए खुले स्थान, खुले स्थानों से लगे हुए निकटवर्ती सामुदायिक स्थानों की आवश्यकताओं की पूर्ति करते हों।

(4) **पवेलियन जिमनेशिया —** ऐसे मनांरेजन स्थानों में 25 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र वाली, एक मंजिली संरचना, जिसका पवेलियन अथवा जिमनेशिया के रूप में उपयोग किया जा सकता हो, अनुज्ञात की जा सकेगी। जहां एक स्थान पर, खुले स्थान का क्षेत्र 2000 वर्ग मीटर से अधिक है, वहां ऐसे पवेलियन जिमनेशया के निर्मित क्षेत्र का 75 वर्ग मीटर तक विस्तार किया जा सकेगा।

4.11 रहवास से संबंधित गतिविधियों हेतु नियमन

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

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	1000 वर्गमीटर
अधिकतम एफ.ए.आर.	1: 1.0
अधिकतम भूतल आच्छादन (कव्हरेज)	33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर
सीमांत खुला क्षेत्र —	
(अ) सम्मुख	10.0 मीटर

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

(ब) बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मण्डपम/कम्युनिटी हाल

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

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

अन्य नियंत्रण :–

(1) भूखण्ड के सम्मुख न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई 12.0 मीटर।

(2) भूखण्ड के सम्मुख खुले क्षेत्र का 40 प्रतिशत भाग सार्वजनिक पार्किंग हेतु आरक्षित रहेगा, इसके पश्चात् सम्मुख खुला क्षेत्र 4.50 मीटर तथा अन्य तीनों ओर का खुला क्षेत्र 6.0 मीटर रखना होगा।

(3) इस गतिविधि से जनित होने वाली पार्किंग की पूर्ण व्यवस्था परिसर के अंदर ही सुनिश्चित की जायेगी।

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

(स) छविगृहों के लिए मापदण्ड

छविगृह के लिए म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित प्रावधान लागू होंगे।

(द) मल्टीप्लेक्स –

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

4.12 उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदण्ड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1.	भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	33 प्रतिशत
2.	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00

3.	अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर

- फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा।
- यह परिसर किसी भी अन्य भू–उपयोग में लिए जाने की दशा में नियम केवल उपाहार गृह हेतु ही लागू होंगे।
- वाहन विराम स्थल सारणी 4–सा–16 अनुसार होंगे।

4.13 अल्पाहार गृह (रेस्टोरेन्ट) हेतु मापदंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

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

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

वाहन विराम स्थल सारणी 4–सा–16 अनुसार होंगे।

4.14 अन्य सुविधाएं

सामुदायिक सुविधाओं तथा अन्य अखंडीय आवश्यकताओं हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 49(1) के प्रचलित प्रावधान लागू होंगे।

4.15 यातायात नगर के मानक

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

इटारसी : यातायात नगर/मैकेनिक नगर हेतु मापदण्ड

4–सा–11

क्रं.	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर
1	2	3	4
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30–40	29–45
2.	स्पेयर पार्ट की दुकानें	10–15	9–72
3.	मैकेनिक एवं इलेक्ट्रिक वर्कशाप	15–25	7.5–135
4.	टायर ट्यूब सुधार एवं बिक्री दुकानें	12–20	7.5–90

5.	ढाबा	5—7	30—90
6.	चाय नाश्ता दुकान	8—19	9—14
7.	पान सिगरेट दुकान	10—14	2—5
8.	नाई, सिलाई दुकानें आदि	1	10—15

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

सुविधाएं —

निम्न मानकों के अनुरूप हों —

4.16 औद्योगिक विकास मानक

(1) सुविधाजनक खुली जगह का औद्योगिक उपयोग—प्रत्येक औद्योगिक परिक्षेत्र में कुल क्षेत्र का 5 प्रतिशत, खुले स्थान के रूप में आरक्षित किया जाएगा। ऐसे खुले स्थान का पार्किंग, बैंकिंग, केन्टीन, कल्याण केन्द्र और ऐसे अन्य सामान्य प्रयोजनों के लिए, जिन्हें कि प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाए, उपयोग किया जा सकेगा।

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

(3) औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :—

इटारसी : औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड

4—सा—12

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

5.	0.50 हैक्टर से अधिक और 0.75 हैक्टर तक	60	12.0	6.00 / 6.00	6.00	1.00
6.	0.75 हैक्टर से अधिक और 1.00 हैक्टर तक	60	15	7.50 / 7.50	7.50	1.00
7.	1.00 हैक्टर से अधिक और 1.25 हैक्टर तक	60	18	9.00 / 9.00	9.00	1.00
8.	1.25 हैक्टर से अधिक और 2.00 हैक्टर तक	60	21	10.50 / 10.50	10.50	1.00
9.	2.00 हैक्टर से अधिक	60	24	12.00 / 12.00	12.00	1.00
फ्लैटेड– उद्योगों के लिए						
10.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1500 वर्ग मीटर (0.15 हैक्टर)	50	12	7.50 / 7.50	7.50	1.5

टिप्पणी :–

(1) कालम क्रमांक (4) (5) और (6) में वर्णित एम.ओ.एस. न्यूनतम है। औद्योगिक भवन के एक से अधिक तल होने की दशा में, सामने का एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के आधे के बराबर होगा, इसी प्रकार बाजू के एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के एक तिहाई के बराबर होंगे।

(2) राज्य सरकार मामले के गुणागुण पर विचार करने के पश्चात् उद्योग विभाग की अनुशंसा के आधार पर उपरोक्त मानदण्डों में छूट दे सकेगी।

(3) खतरनाक उद्योग / प्रदूषण फैलाने वाले उद्योग / ऐसे उद्योगों को जिनके लिए कारखाना अधिनियम के अधीन अनुमति प्राप्त करना अपेक्षित है, यथास्थिति औद्योगिक स्वास्थ्य और सुरक्षा के अधीन और / या पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अधीन अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

4.17 खुले स्थलों एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

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

इटारसी : खुले स्थलों एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड

4–सा–13

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम भूमि प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकतम त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलॉट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	130	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30

वृत्त खण्ड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 2 लाख	–
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 2 लाख	–
क्षेत्रीय उद्यान	0.02	20.00	300	1 से 3 लाख	5.00
अन्य*	0.10	20.00	300	2.5 लाख	5.00

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

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

4.18 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

छात्रावास

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

अन्य नियंत्रण

सामने सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12 मीटर

अतिथि गृह, बोर्डिंग गृह, लाजिंग गृह

भूखण्ड आकार	500 वर्गमीटर	न्यूनतम
भू–आच्छादन	33.33 प्रतिशत	अधिकतम
ऊँचाई	12 मीटर	अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00	अधिकतम

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12.0 मीटर

धर्मशाला एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	800 वर्गमीटर
अधिकतम भू–आच्छादन	33.33
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.0
अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 18.0 मीटर

4.19 यातायात एवं परिवहन

(अ) मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई –

आवासीय क्षेत्रों में कलडीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7.50 से 9 मीटर अनुशंसित है। उच्च आय समूह के आवासीय क्षेत्र, जहां निजी वाहनों की संख्या अधिक होती है, में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती है।

इटारसी : निकास मार्गो की निम्नतम चौड़ाई

4–सा–14

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

¼c½ dkj ,o clk d lMdk ij ikfdx gr ekud

cl LFkkud dk vkdkj

मार्ग संगम से निम्नतम दूरी 75 मीटर

प्रत्येक बस स्थानक स्थल की लंबाई 15 मीटर

टेपर वांछनीय 1 : 8

न्यूनतम 1 : 6

foJke LFky dh xgjkbZ

एक बस स्थानक 4.5 मीटर

दोहरा बस स्थानक 7.0 मीटर

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

चौड़ाई 03 मीटर

लबांई 30 मीटर

अंतिम टेपर 15 मीटर

lMdk d fdukj dkj ikfdx

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

इटारसी : सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार

4—सा—15

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

(स) परिसरों में वाहन विराम के मापदण्ड

विभिन्न परिसरों में वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्नानुसार नियंत्रित होंगेः—

इटारसी : वाहन विराम मापदण्ड

4—सा—16

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

क्रमांक	उपयोग / उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
	कार्यालय (ब) विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	0.25 – 0.75
4.	औद्योगिक छोटे एवं सेवा उद्योग, फ्लेटेड ग्रुप फेक्ट्री, वृहद उद्योग	0.50 – 1.00

टीपः– 1. कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे –

(अ) खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18.0 वर्ग मीटर प्रति कार

(ब) भूतल पर आच्छादित वाहन विराम 23.0 वर्गमीटर प्रति कार

(स) तलघर वाहन विराम 28.0 वर्गमीटर प्रति कार

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

3. नगर केन्द्र अथवा उपनगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम की आवश्यकता के अनुसार तल के अलावा और अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है। यह व्यवस्था नगर चौक, पदयात्री पथ, खुले क्षेत्रों के नीचे की जा सकती है, परन्तु यह व्यवस्था सीमान्त खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अंदर ही होगी।

4. **ई.सी.एस.** :– म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 नियम 84 परिशिष्ट 'झ–1, झ–2' के अनुसार कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेश इक्विलेंट)

इटारसी : बायपास मार्ग पर स्वीकृत गतिविधियों हेतु मानक

4–सा–17

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

टीप :–

(1) मल्टी प्लेक्स हेतु अधिकतम एफ.ए.आर. 1:0.30 तथा सूचना प्रौद्योगिकी एवं साफ्ट्वेयर इकाईयों हेतु अधिकतम एफ.ए.आर 1:1.5 स्वीकार्य होगा।

(2) 5000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड पर एफ.ए.आर. एवं भूतल कव्हरेज की गणना कुल भूमि क्षेत्रफल के 70 प्रतिशत के भाग पर ही की जायेगी।

शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय उपक्रमों हेतु 200 मीटर का बंधन लागू नहीं होगा।

गतिविधियाँ

1. ईंधन भराव केन्द्र / सर्विस स्टेशन
2. मोटल
3. रिसोर्ट
4. होटल / टूरिस्ट लॉज / रेस्ट हाऊस
5. बस स्टैण्ड / पिकअप स्टेशन / टेक्सी स्टैण्ड
6. ढाबा / रेस्टोरेन्ट
7. पुलिस स्टेशन / पुलिस चौकी
8. नाका / धर्मकांटा / वेबिंग ब्रिज
9. भवन सामग्री स्थल
10. कोयला भण्डारण
11. दूर संचार केन्द्र / एस.टी.डी.–पी.सी.ओ / साइबर केफे
12. मल्टी प्लेक्स / सिनेमा
13. स्वास्थ्य केन्द्र / क्लीनिक
14. यात्रियों के लिये अधोसंरचना सुविधा / एम्यूजमेंट पार्क
15. शासकीय अर्द्ध शासकीय कार्यालय
16. भौतिक अधोसंरचना सुविधा जैसे–जल मल निकास, जल प्रदाय विद्युत व्यवस्था, मार्ग इत्यादि।
17. बैंक / ए.टी.एम. / पोस्ट ऑफिस,
18. वाणिज्यिक मॉल
19. ट्रक टर्मिनल / कंटेनर डिपो
20. प्रेस कॉम्पलेक्स
21. धर्मशाला
22. पार्किंग
23. अग्निशमन केन्द्र
24. सूचना एवं प्रौद्योगिकी साफ्टवेयर इकाईयां

4.20 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :–

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

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम–से–कम क्षेत्र मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुसार होगा।

- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टेंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्त्रोतों के केचमेट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियों जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिये।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष मनोरंजन, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।
- तालाबों के किनारे क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टेंक, ग्रिडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाए, जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों आच्छादित क्षेत्र में या एफ.ए.आर. में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी बशर्तें कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गई हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख–रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी अधिपत्य में हो, तो भी
- समय–समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन।

4.21 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

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

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा।
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से इनका मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा।
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों के गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हो।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड से संचालित नहीं होंगे।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊँचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए।

- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर कि प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिये एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिये।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू–दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा। जिसमें परिवेश से मिला जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी, जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।

4.22 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियां

(अ) मिश्रित योजना से तात्पर्य अनिवार्य रूप से आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय भूखण्ड या आवासीय भवन में होगी।

(ब) परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने नगर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिए :–

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

(स) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में यातायात से मुक्त पदयात्री मार्ग क्षेत्र एंव एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था पर विचार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिपेक्ष्य में स्वीकृत दी जाती है, तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियमित होगी :–

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

   (क) फुटकर दुकाने –

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

   (ख) मरम्मत की दुकाने –

   ऑटो मोबाईल्स, मरम्मत एवं कार्यशाला

   (ग) सेवा दुकाने

   (घ) उपचार गृह

   (ड) गोदाम, भण्डार गृह

   (च) निर्माण इकाईयां (गृह उद्योग को छोड़कर)

(छ) कबाड़खाना

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

अ– मानक के अनुरूप वाहन विराम स्थल

ब– सेवा सुविधाएं

स– भू–दृश्यीकरण

द– निर्धारित मार्ग राइट ऑफ वे

उपयोग गतिविधि में परिवर्तित हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगाः–

1. पार्किंग, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावित लागत
2. आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि / उपयोग क्षेत्रों का अन्तर मूल्य।

उद्देशित मिश्रित भू–उपयोग

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

अन्य उपयोग गतिविधियों पर नियमन :–

छात्रावास –

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

अन्य नियंत्रण –

(1) सामने न्यूनतम मार्गाधिकार–20 मीटर

(2) तलघर अधिकतम भूतल निर्मित कि नीचे मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात में नहीं की जायेगी।

अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह, लॉजिंग गृह :–

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

अन्य नियंत्रण –

सामने की सड़क की चौड़ाई	–	12 मीटर

धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह–

न्यूनतम भू–खण्ड आकार	–	800 वर्ग मीटर
अधिकतम भू–आच्छादन	–	33.33 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	–	1.00
अधिकतम ऊँचाई	–	12 मीटर

अन्य नियंत्रण –

(1) सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)–16 मीटर

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

4.23 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

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

इटारसी : उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

4–सा–18

अनु. क्र0	उपयोग श्रेणियां	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
1.	आवासीय	आवासीय भूखण्डीय विकास, एपार्टमेंट हाउसिंग/ फलेटस्, अतिथि गृह/ रेस्टहाउस, रात्रि विश्राम गृह, धर्मशाला, मेरिज हाल/बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मंडपम, कम्यूनिटी हाल, मेरिज गार्डन, बाल गृह/कामकाजी महिला छात्रावास, होस्टल/लॉजिंग एवं बोर्डिंग, वृद्धाश्रम, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, साप्ताहिक हाट बाजार, क्लिनिक/डिंस्पेंसरी, प्रसूती गृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केंन्द्र, नर्सिंग होम, पालतू पशु क्लिनिक/औषधालय, खेल का मैदान/नेवरहूड पार्क, झूलाघर/डे–केयर सेंटर, क्लीनिकल प्रयोगशाला, खुला रंग मंच, सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र, अनाथालय, योग केन्द्र, ध्यान अध्यात्मिक केन्द्र, सिनेमा हाल, होटल, ईधन भराव एवं भराव–सह–सेवा केन्द्र, सूचना प्रोद्योगिकी उद्योग, सामान्य चिकित्सालय, विशिष्ट चिकित्सालय, शैक्षणिक महाविद्यालय, चिकित्सा/इंजीनियरिंग महाविद्यालय, अन्य व्यवसायिक महाविद्यालय, पॉलोटेक्नीक, माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय/नर्सरी, प्ले स्कूल, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र, शारीरिक प्रशिक्षण केन्द्र, नर्सिग एवं पैरामेडिकल संस्थान, विंकलाग बच्चों के लिए विद्यालय, (अ–मानसिक विकलांगता ब–शारीरिक विकलांगता), समन्वित आवासीय विद्यालय, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान/प्रबंधन संस्थान, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, संगीत/नृत्य/नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, स्थानीय संस्थाऐं/अर्द्धशासकीय/शासकीय कार्यालय, दूर–संचार केन्द्र, ट्रॉसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, रेडियो एवं टेलीविजन स्टेशन, वेदशाला एवं मौसम कार्यालय, अग्निशमन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, दूर–संचार

अनु. क्र0	उपयोग श्रेणियां	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
		टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, कन्वेंशन सेटर, बस स्टॉप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयत्र, गृह, मंनोरजन क्लब, आंतरिक एवं बाह्य स्टेडियम, स्पोर्टस काम्पलेक्स, आरचर्ड/नर्सरी, लाइब्रेरी, म्यूजियम, स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम., रेस्टोरेंट, तरणताल, होटल मैंनेजमेंट संस्थान, कम्प्यूटर सेंटर, इंटरनेट केफे, सुपर बाजार, व्यायाम शाला, ब्यूटी पार्लर।
2.	वाणिज्यिक	एपार्टमेंट हाउसिंग/फलेटस्, गेस्ट हाउस/रेस्टहाउस, रात्रि विश्राम गृह/धर्मशाला, मेरिज हाल/बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मंडपम/ कम्यूनिटी हाल/मेरिज गार्डन, बालगृह, कामकाजी महिला छात्रावास, होस्टल, लॉजिंग एवं बोर्डिंग, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, साप्ताहिक हाट बाजार, क्लीनिक/डिस्पेंसरी, प्रसूती गृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, खेल का मैदान, नेवरहूड पार्क, दिन देखभाल केंन्द्र, धार्मिक परिसर, क्लिनीकल प्रयोगशाला, खुला रंग मंच, सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र, सिनेमा हाल, होटल, ईधन भराव एवं भराव–सह–सेवा केन्द्र, प्रिटिंग प्रेस, निजि व्यवसाय कॉर्पोरेट कार्यालय, ऑटो सर्विस स्टेशन/मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, सूचना प्रोद्योगिकी, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण सेंटर, दूर–संचार केन्द्र, ट्रॉसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, रेडियो एवं टेलीविजन स्टेशन, वेदशाला एवं मौसम कार्यालय, अग्निशमन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, दूर–संचार टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, कन्वेंशन सेंटर, बस स्टॅाप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयत्र, मंनोरजन क्लब, लाइब्रेरी, म्यूजियम, बैंक/ए.टी.एम, रेस्टोरेंट, तरणताल, होटल मेनेजमेंट संस्थान, कम्प्यूटर सेंटर, मॉल, मल्टीप्लेक्स, सुपर बाजार।
3.	औद्योगिक	औद्योगिक भूखण्डीय विकास, अतिथि गृह/रेस्टहाउस, होस्टल/लॉजिंग एवं बोर्डिंग, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, क्लिनिक/डिस्पेंसरी, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, खेल का मैदान, बालगृह, दिन देखभाल केन्द्र, धार्मिक परिसर, क्लिनीकल प्रयोगशाला, सिनेमा हाल, होटल, ईधन भराव एवं भराव–सह–सेवा केन्द्र, शीत संग्रहागार एवं दुग्ध द्रुतशीतन संयंत्र, जंकयार्ड, पेट्रोलियम उत्पाद डिपो, गैस गोडाउन, प्रिटिंग प्रेस, ऑटो सर्विस स्टेशन/मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, सूचना प्रोद्योगिकी उद्योग, डेरी प्लांट, स्लाटर हाउस, फेलेटेड फैक्टरी, स्टोरेज/गोदाम (अज्वलनशील, ज्वलनशील, डीजल स्टोरेज), एक्सटेंसिव–विशिष्ट एक्सट्रेक्टिव उद्योग, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, स्थानीय संस्थाऐं/अर्द्धशासकीय/ शासकीय कार्यालय, दूर–संचार केन्द्र, ट्रांसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, अग्नि शमन केन्द्र, दूर संचार, पोस्ट आफिस, दूरभाष केन्द्र,पोस्ट ऑफिस, दूर–संचार टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टाप, सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन संयत्र, लाइब्रेरी, म्यूजियम, स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम. रेस्टोरेंट।
4.	सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक	अतिथि गृह/रेस्टहाउस, बाल गृह, कामकाजी महिला छात्रावास, होस्टल, लॉजिंग एवं बोर्डिंग, वृद्धाश्रम, सुविधाजनक दुकानें, स्थानीय दुकानें, क्लिनिक/डिस्पेंसरी, प्रसूती गृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, पालतू पशु औषधालय, खेल का मैदान, नेवरहूड पार्क, झूला घर/डे केयर केन्द्र, धार्मिक परिसर, क्लिनिकल प्रयोगशाला, खुला रंग मंच, सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र, अनाथालय, योग

अनु. क्र0	उपयोग श्रेणियां	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
		केन्द्र–ध्यान–अध्यात्मिक केन्द्र, ईधन भराव एवं भराव–सह–सेवा केन्द्र, निजि व्यवसाय एवं कार्पोरेट कार्यालय, सूचना प्रोधोगिकी, स्टोरेज/गोदाम ;अज्वलनशीलद्ध, सामान्य चिकित्सालय, विशिष्ट चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय, विश्व विद्यालय, शैक्षणिक महाविद्यालय, चिकित्सा/इंजीनियरिंग महाविद्यालय, अन्य व्यवसायिक महाविद्यालय, पॉलोटेक्नीक, माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय/नर्सरी, प्ले स्कूल, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण सेंटर, शारीरिक प्रशिक्षण केन्द्र, नर्सिग एवं पैरामेडिकल संस्थान,विंकलाग बच्चों के लिए विद्यालय, अ–मानसिक विकलांगता ब–शारीरिक विकलांगताद्ध, समन्वित आवासीय विद्यालय, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान/प्रबंधन संस्थान, अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, संगीत/नृत्य नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, स्थानीय संस्थाऐं/ अर्द्धशासकीय/शासकीय कार्यालय, दूर–संचार केन्द्र, ट्रांसमिशन टॉवर, वायर लेस स्टेशन, रेडियो एवं टेलीविजन स्टेशन, वेदशाला एवं मौसम कार्यालय, गृह, मनोरंजन क्लब, आंतरिक एवं बाह्य स्टेडियम, स्पोर्ट्स काम्पलेक्स, लाइब्रेरी, म्यूजियम, स्टाफ क्वार्टर, बैंक/ए.टी.एम., रेस्टोरेंट, तरणताल, होटल मैंनेजमेंट संस्थान, कन्वेंशन सेटर, सामाजिक कल्याण केन्द्र।
5.	सार्वजनिक उपयोगिताऐं	अग्निशमन स्टेशन, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, दूर–संचार टावर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टाप, मल/अपशिष्ट उपचार संयत्र, कब्रिस्तान, शमशान घाट, विद्युत शव–दाह, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयत्र।
6	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन एवं रेल्वे लाईन/रेलवे साइडिंग/यार्ड/अपरेशनल एरिया, बस स्टेण्ड, बस डिपो, ट्रक टर्मिनल, नगर, हवाई पट्टी, माल गोदाम, शीतगृह, सर्विस स्टेशन, रिपेयर वर्कशाप, अनुशांगिक दुकानें, रेस्टोरेन्ट, मोटेल, होटल, पेट्रोल पम्प।
7.	आमोद–प्रमोद	क्षेत्रीय उद्यान, नगरीय उद्यान, खेल के मैदान, स्टेडियम, तरणताल, मेला स्थल एवं मेला मैदान, प्रदर्शनी स्थल, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य।
8.	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो ''**कृषि**'' शब्द की परिभाषा में म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 में वर्णित है। श्मशान घाट कब्रिस्तान, जल–मल शोधन केन्द्र, ईंट भट्टे, दुग्ध डेयरी, तेल डिपो/पेट्रोल पम्प, फार्म हाऊस, वेयर हाऊस, गोडाउन, विस्फोटक संग्रहण केन्द्र, शासकीय/अर्द्ध– शासकीय/पंजीकृत संस्थाओं द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य/शैक्षणिक ग्राम विकास संबंधी गतिविधियां, (क्लिनिक, डिस्पेंसरी, प्रसूतीगृह, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, पालतू पशु क्लिनिक/औषालय, रात्रि विश्राम गृह, धर्मशाला, मेरिज हाल/बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मंडपम, कम्यूनिटी हाल, मेरिज गार्डन, बालगृह/कामकाजी महिला छात्राास, होस्टल/लॉजिंग एवं बोर्डिंग, वृद्धाश्रम, सुविधाजनक दुकानें, अनाथालय, योग केन्द्र, ध्यान आध्यात्मिक केन्द्र, ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र, माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय/नर्सरी, प्ले स्कूल, कोचिंग सेंटर, कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र, शारीरिक प्रशिक्षण केन्द्र, नर्सिंग एवं पैरामेडिकल संस्थान, विकलांग बच्चों के लिए विद्यालय, (अ– मानसिक विकलांगता ब–शारीरिक विकलांगता), स्थानीय संस्थाओं/अर्द्धशासकीय/शासकीय कार्यालय, दूरसंचार केन्द्र, ट्रांसमीशन टॉवर, वायरलेस स्टेशन, रेडियो स्टेशन, टेलीविजन स्टेशन, वैधशाला एवं मौसम कार्यालय, अग्निशमन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, पोस्ट आफिस, दूरसंचार टॉवर एवं स्टेशन, पुलिस स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टॉप,

अनु. क्र0	उपयोग श्रेणियां	स्वीकृत उपयोग परिसर
1	2	3
		सामाजिक कल्याण केन्द्र, जल/वेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र, नर्सरी, लाइब्रेरी, सेवाओं/सुविधाओं संबंधी अत्यावश्यक स्टाफ क्वाटर्स, बैंक/एटीएम, रेस्टोरेंट, ग्राम आबादी विस्तार, भवन सामग्री यार्ड, टिम्बर यार्ड, मेरिज गार्डन, शीत संग्रहागार, दुग्ध शीतलन संयंत्र, जंकयार्ड, पेट्रोलियम उत्पाद डिपो, गैस गोडाउन, डेरी प्लांट, स्टोरेज/गोडाउन (अज्वलनशील, ज्वलनशील डीजल स्टोरेज), एक्सटेंसिव–विशिष्ट एक्सट्रेक्टिव उद्योग, दूरभाष केन्द्र, बस स्टॉप, मल/अपशिष्ट उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान, श्मशान घाट, विद्युत शव दाह, कृषि पर्यटक सुविधा।

नोट :– 1. पुनर्वास संबंधी गतिविधियां कृषि परिक्षेत्र में मान्य होंगी। कृषि परिक्षेत्र में सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक, शिक्षा, स्वास्थ्य संबंधी गतिविधियों के लिए कम से कम 10 हेक्टर भूमि आवश्यक होगी। इसी प्रकार कृषि उपयोग परिक्षेत्र में औद्योगिक गतिविधियां भी मान्य होंगी। ऐसे औद्योगिक क्षेत्रों हेतु (इंडस्ट्रीयल एरिया) न्यूनतम भूमि का क्षेत्रफल 25 हेक्टर होना आवश्यक होगा। औद्योगिक क्षेत्रों के अतिरिक्त इटारसी में बड़े उद्योगों को आकर्षित करने के लिए कृषि उपयोग परिक्षेत्र में औद्योगिक गतिविधियां भी मान्य होंगी जिनके लिए भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 10 हेक्टर आवश्यक होगा।

2. कृषि आबादी परिक्षेत्र में स्थित वर्तमान ग्रामीण आबादी (राजस्व रिकार्ड अनुसार) का विस्तार आबादी क्षेत्र में 200 मीटर की दूरी तक मान्य होगा तथा सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक/सार्वजनिक सेवाओं/सार्वजनिक उपयोगिताओं संबंधित गतिविधियों आबादी क्षेत्र से 500 मीटर की दूरी तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा मान्य की जा सकेगी ।

3. नजूल क्षेत्र इटारसी की 13 लाइनों को क्रमांक 1 एवं 2 के स्वीकृत उपयोग परिसर मान्य किये जा सकेंगे!

4. उपरोक्त गतिविधियों हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान लागू होंगे।

5. निवेश क्षेत्र सीमा में स्थित समस्त नाले/नालियों के किनारे दोनों तरफ 9.00 मीटर तक (आमोद–प्रमोद) हरित क्षेत्र माना जावेगा।

4.24 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां

आवासीय भूखण्ड

आवास, मिश्रित भू–उपयोग गतिविधियां.

आवासीय भूखण्ड–समूह आवास

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

झूलाघर एवं डे–केयर सेन्टर

भूतल पर 50 वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के साथ.

आवासीय फ्लेट

आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड अनुसार)

आवास सह कार्य भूखण्ड

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

छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

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

धर्मशाला

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

बारात घर

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

रात्रि आश्रय

रात्रि आश्रय

फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान.

वेन्डिंग बूथ

वितरण बूथ (वेन्डिंग बूथ).

सुविधाजनक दुकानें

फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपाहार गृह, क्लीनिक

स्थानीय दुकानें

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

साप्ताहिक बाजार

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

थोक व्यापार

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

भण्डारण, गोदाम एवं भण्डारगृह

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

शीतगृह

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

गैस गोदाम

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

तेल डिपो

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

कबाड़खाना

कबाड़खाना, निगरानी आवास, विक्रय कार्यालय.

वाणिज्यिक कार्यालय

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

बैंक

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

मोटर गैरेज एवं कर्मशाला

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

छबिगृह

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

पेट्रोल पम्प

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

रेस्टोरेंट/उपाहार गृह

रेस्टोरेंट/उपाहार गृह

होटल

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

मोटल

मोटल

सेवाकेन्द्र

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

हल्के औद्योगिक भूखण्ड

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

पार्क

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

खेल मैदान

खेल मैदान

आउटडोर स्टेडियम, इनडोर स्टेडियम एवं शूटिंग रनेज

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

आंतरिक खेल हाल

आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

तरण पुष्कर

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

आमोद–प्रमोद क्लब

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

ऐतिहासिक स्मारक

ऐतिहासिक स्मारक एवं उसकी सीमा के अन्तर्गत का क्षेत्र.

वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण एवं जीव उद्यान

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

पिकनिक हट

पिकनिक हट.

माल एवं बुकिंग कार्यालय

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

रेल माल गोदाम

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

रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय

रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय भण्डारण.

पार्किंग/वाहन विराम

पार्किंग/वाहन विराम.

टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड

टैक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड.

बस टर्मिनल

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

बस डिपो

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

सार्वजनिक सुविधा परिसर

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

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

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

न्यायालय

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

चिकित्सालय

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

स्वास्थ्य केन्द्र एवं नर्सिंग होम

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

औषधालय

औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

क्लीनिक

क्लीनिक

उपचार प्रयोगशाला

उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा

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

क्रेच एवं डे केयर केन्द्र

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

पूर्व प्राथमिक एवं किडर गार्डन विद्यालय

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

प्राथमिक विद्यालय

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

उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय

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

एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यावसायिक महाविद्यालय समेत)

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

व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान

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

समाजिक कल्याण केन्द्र

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

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

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

ग्रंथालय

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

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

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

खेल प्रशिक्षण केन्द्र

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

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र

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

बाल यातायात उद्यान

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

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

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

सामुदायिक हाल

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

मेला मैदान

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

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र

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

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान

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

सुधारगृह एवं अनाथालय

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

धार्मिक परिसर/भवन

1. मंदिर, 2. मस्ज़िद, 3 चर्च, 4. गुरूद्वारा, 5. यहूदियो का देवालय, 6. आश्रम, 7. स्नानघाट, 8 गौशाला, 9 दरगाह, 10. धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रंथालय.

एकात्रता/योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र

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

पुलिस चौकी

पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास.

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला.

जेल

जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिये)

अग्निशमन केन्द्र

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

डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर

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

दूरभाष केन्द्र

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

दूरसंचार टावर

दूरसंचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)

दूरसंचार केन्द्र

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

दूरसंचार केन्द्र तथा वैधाशाला एवं जलवायु कार्यालय

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

आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र

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

कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत् दाहगृह

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

नर्सरी / पौधशाला

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

वन

वन

डेयरी फार्म

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

मुर्गी पालन फार्म

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

4.25 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु

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

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

(अ) आवासीय क्षेत्र

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

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

(1)	भूखण्ड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	75 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	1.5

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

(ब) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

निम्नलिखित शर्तों के अधीन वाणिज्यिक मार्गों पर पुनर्निर्माण एवं परिवर्तन की अनुज्ञा दी जा सकेगीः–

(क) मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदण्डों के अनुरूप हो।

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

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

(घ) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30.00 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा।

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

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

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

टीप :– 1. वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जावेगी।

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

(स) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

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

(क) वाणिज्यिक मार्ग

(ख) वाणिज्यिक–सह–आवासीय मार्ग

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

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

4—सा—19

क्र.	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई मीटर में	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5
1.	विपिन जोशी मार्ग	आर.सी.	22.00	1.5
2.	स्टेशन से गांधी ग्राउंड तक	सी	18.00	1.5
3.	विश्वनाथ टॉकीज से सूरजगंज	आर.सी.	12.00	1.5
4.	लोकमान्य तिलक मार्ग से स्टेशन तक	सी.	24.00	2.00
5.	महात्मा गांधी मार्ग	सी.	15.00	1.5
6.	डायवर्सन मार्ग	आर.सी.	30.00	2.00
7.	रेल्वे स्टेशन से डॉ. हेडा के मकान तक सड़क के दोनों ओर	सी.	18.00	1.5
8.	डॉ. हेडा के मकान से सोनासांवरी पुलिया तक	आर.सी.	18.00	1.5
9.	सांई की बगिया से सोनासांवरी रेल्वे फाटक	आर.सी.	24.00	2.00
10.	एम. जी. एम. कॉलेज तिराहे से सूरजगंज चौराहा से वाईवल कॉलेज तक	आर.सी.	18.00	1.5
11.	एम.जी.एम. कॉलेज तिराहे से तेरहवी लाईन तक	आर.सी.	18.00	1.5
12.	पहली लाईन से तेरहवीं लाईन तक	आर.सी.	12.00	1.5
13.	पत्ती बाजार से एस.बी.आई. चौराहे तक	सी.	18.00	1.5
14.	चामुण्डा चौराहे से चर्च तक	आर.सी.	20.00	2.0
15.	रेस्ट हाउस से चारों तरफ	सी.	18.00	1.5
16.	फ्रेंड्स स्कूल तिराहे से निवेदन प्रिंटर्स तक	सी.	18.00	1.5
17.	पुराना माता मंदिर अस्पताल से एल.आई.सी. ऑफिस तक	आर.सी.	20.00	1.5
18.	एल.आई.सी. ऑफिस से गर्ल्स कॉलेज तक	आर.सी.	18.00	1.5
19.	मटन मार्केट से गैरिज लाईन होते हुए थाने तक	सी.	18.00	1.5

टीप :—

1. सी—वाणिज्यिक, आर.सी.—आवासीय—सह—वाणिज्यिक
2. जिन स्थानों पर मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक है, वहां पर वर्तमान चौड़ाई ही यथावत रहेगी।
3. भू—खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र पार्किंग हेतु छोड़ना पड़ेगा।

4. वाणिज्यिक मार्गों पर तलघर का उपयोग भण्डारण अथवा पार्किंग के रूप में होने पर उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।

5. वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह–आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 1.5 गुना स्वीकार्य होगा।

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

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

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

वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन :

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

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

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

इटारसी : वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

4–सा–20

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

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

(ब) आवासीय विकसित कॉलोनियों हेतु मापदंड

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

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र :

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

1. विपिन जोशी मार्ग — वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग
2. स्टेशन से गांधी ग्राउंड मार्ग — वाणिज्यिक मार्ग
3. विश्वनाथ टॉकिज से सूरजगंज — वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

4.	लो. तिलक मार्ग (ब्रिज से स्टेशन तक)	वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग
5.	महात्मा गांधी मार्ग	वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

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

(द) सार्वजनिक तथा अर्द्ध–सार्वजनिक

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

इटारसी : सार्वजनिक तथा अर्द्ध–सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड

4–सा–21

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

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

4.26 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

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

4.27 विकास / निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया :–

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

1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 14, परिशिष्ट क–(1) में निर्धारित प्रपत्र पर अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए जिसमें नियमानुसार समस्त जानकारी का समावेश होना चाहिए।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पांचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
3. मध्यप्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्ते) नियम 1998 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्ते) नियम, 1999 के अन्तर्गत जानकारी।
4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क / सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू–सीमायें)
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जायें।
6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू–खण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हों, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू–उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
8. 1:500 / 1000 / 2000 के स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढ़े, पहाड़ियां, वृक्ष, यदि भूमि समतल न हो तो कंटूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राईट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग। विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो।
9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान / मानचित्र।
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
11. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
12. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास / निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये।
13. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण / जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण / जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना होगा।

14. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 49(1)(4) प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।

15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित याथोचित भू–दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे।

टीपः–

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

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

4.28 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू–उपयोग)

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्राप्ति हेतु निर्धारित प्रक्रिया अनुसार आवेदन करना होगा।

1. निर्धारित प्रपत्र में आवेदन–पत्र।

2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हों।

3. अद्यतन खसरा पांचसाला एवं खसरा खतौनी।

4. आवेदन केवल भू–स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जावेगा।

5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हों।

अध्याय–5

विकास योजना क्रियान्वयन

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

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

5.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2031 तक की कालावधि के लिए हैं। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव क्रियान्वयन करने में 173334.40 लाख रूपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु 1586.10 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु क्षतिपूर्ति एवं 70 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय शामिल हैं।

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

इटारसी : योजना क्रियान्वयन की लागत (2031)

5–सा–1

क्रं.	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हेक्टर में)			भू–अर्जन रू. 20.0 लाख (प्रति हेक्टर)	अर्जित भूमि का 70 प्रतिशत पर			विकास व्यय कुल लागत सहित (6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष अर्जन		क्षेत्र (हे. मे)	दर प्रति हेक्टर (लाख रू.)	मूल्य (लाख रू. में)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	946.0	651.8	946.0	189.00	62.20	150	99330.0	11250.0
2.	वाणिज्यिक	166.0	122.3	166.00	3320	116.2	150	17430	20756.00
3.	औद्योगिक	28.56	66.6	98.50	1590	54.94	80	4396	5966

4.	सार्व. अर्द्ध. सार्व.	226.3	65.8	226.30	5260.00	158.4	60	9504.60	14764.60
5.	सार्वजनिक सु. सेवायें	21.8	103.8	21.80	436	15.26	50	763.00	1199.00
6.	आमोद–प्रमोद	104.2	20.7	104.20	2044	73.15	100	7315.00	9359.00
7.	यातायात	43.3	450.3	43.30	866.0	30.31	80	2428.8	3294.80
	योग	**1586.10**	**1481.30**	**1586.10**	**32416**	**1110.43**		**141167.40**	**173583.40**

नोट :– विकास योजना क्रियान्वयन के लागत की वास्तविक गणना की जाना संभव नहीं है। अतः लागत सांकेतिक स्वरूप की है। वास्तविक गणना प्रस्तावों के क्रियान्वयन के समय की जावेगी।

5.2 योजना क्रियान्वयन नीति

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

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

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू–स्वरूप।
2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण एवं संवर्द्धन।
3. भूमि का कुशलतम उपयोग
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण
5. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव
6. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास प्रदान करना।

   इन उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है :–

   (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यकम

   (ब) नगर संरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम.

7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू–उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय प्राधिकारी को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
8. किसी भी तरह के भू–उपयोग 9 मीटर चौड़े मार्ग से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे।
9. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रॉनिकी व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे।

10. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाईयों के लिए एक बालवाड़ी एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचरा घर हेतु कम से कम 20x20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा, जहां से स्थानीय संस्थाएं सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सके, जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े।

11. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 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।

5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व –

उपरोक्त संवेदनशील बिंदुओं के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय हैं–

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

5.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना –

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

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

उक्त के तीन प्रमुख तत्व हैं –

1. **नियंत्रित विकास –**

विकास कार्यक्रमों में भू–स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा। यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी।

2. **अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन –**

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

3. **एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना –**

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

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

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

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

4. एकीकृत नगरीय विकास योजनायें तैयार करना।

5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जिसमें सहभागिता के आधार पर समन्वित हो सके जिससे विकास गतिशील हो सके।

6. समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेंसियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

5.5 भूमि विकास नीति –

5.5.1 विकास प्रबंधन –

(क) भूमि स्वामियों को उनकी भूमि के बदले में विकसित भूखंड उपलब्ध कराना। इससे भूमि प्रदाय सरल होगा एवं निकायों को भूमि आसानी से उपलब्ध हो सकेगी।

(ख) पुनर्विकास के क्षेत्रों के लिए फर्शी क्षेत्र अनुपात को बढ़ाए जाने के प्रावधान रखे गये हैं।

योजनायें एवं कार्यक्रम –

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

योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिए नीति 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 निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जावेगा।

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारित करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियों को तैयार करना।
4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ–साथ लगभग पांच से दस हेक्टेयर आकार के अर्द्ध विकसित भूखंडों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना।
5. योजना के दोनों चरणों की आवश्यक जलापूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्त्रोत का विकास।
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु उपयोगिता, अधोसंरचना, पावरग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुमति प्रणाली तैयार करना चाहिये।
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है, ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लाई जा सके।
9. मुख्य जल स्त्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केंद्रों की स्थापना।

5.5.2 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व –

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार हैं–

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

5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम –

प्रथम चरण कार्यक्रम में आलोच्य क्षेत्रों में भौतिक अधोसंरचना विकास में नवीन नगरीय विस्तार का लगभग 380.30 हेक्टेयर क्षेत्र शामिल है। भूमि अधिग्रहण की लागत को मिलाकर उक्त क्षेत्र के वर्तमान दर से विकास में आने वाली लागत लगभग 41975.45 लाख रूपये अनुमानित है। उक्त का विवरण 5–सा–2 में दर्शाया गया है।

इटारसी : प्रथम चरण क्रियान्वयन की लागत

5–सा–2

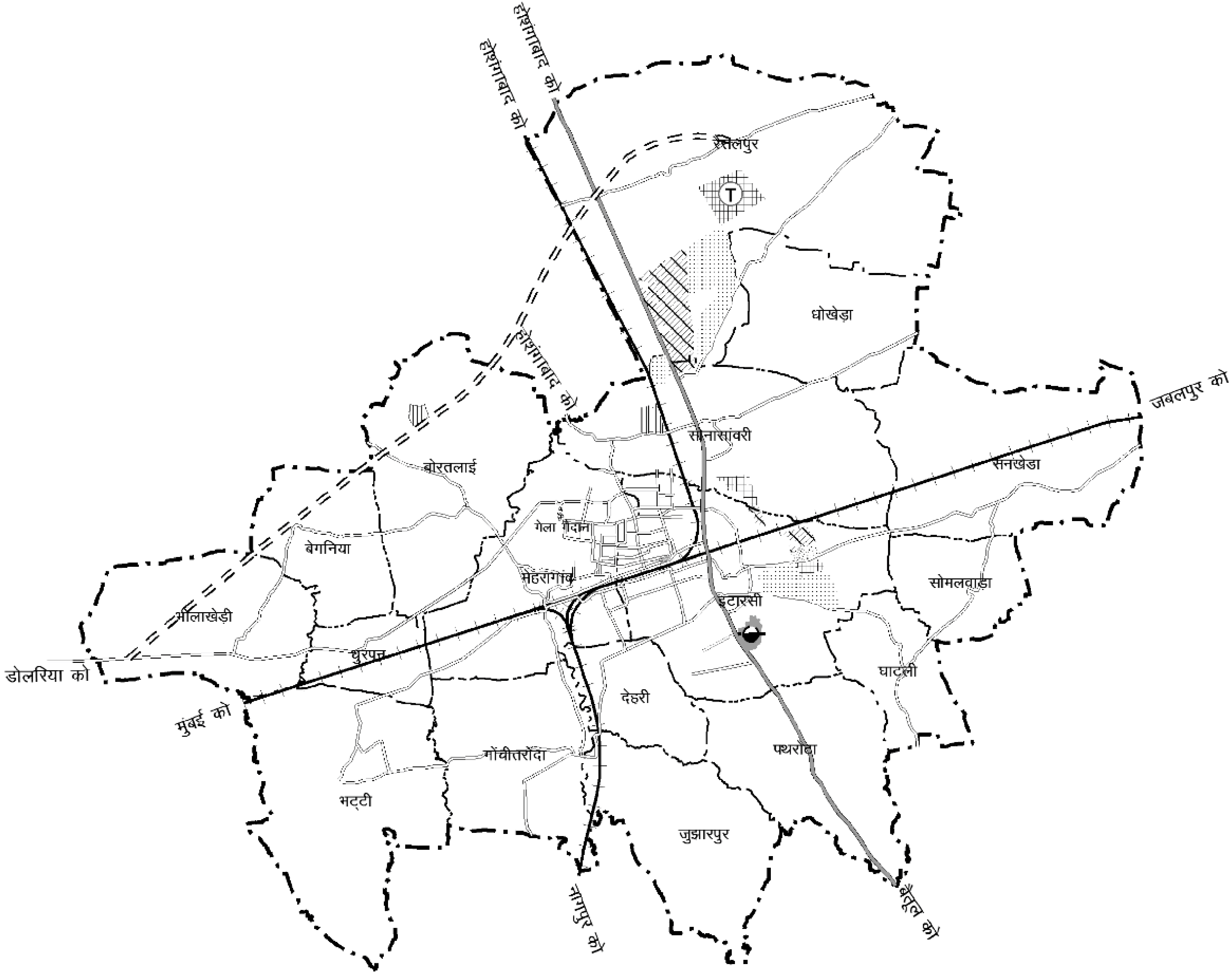
क्रं.	भूमि उपयोग का विवरण	भू–अर्जन		विकास दर 70 प्रतिशत		कुल व्यय (4+6) (लाख रू.)
		भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	व्यय (लाख रू.)	विकास दर प्रति हेक्टर रूपये लाख में	व्यय (लाख रू.)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	241.0	4820	167.7	25155	29975
2.	वाणिज्यिक	41.8	836	29.26	4389	5225
3.	औद्योगिक	16.1	322	11.27	901.6	1223.6
4.	सार्व. एवं अर्द्धसार्व.	21.2	424	14.84	890.4	1314.4
5.	सार्व. सुविधाएं	10.7	214	7.49	37.45	251.45
6.	आमोद–प्रमोद	16.0	320	11.2	1120	1440
7.	यातायात एवं परिवहन (1) बस स्टेण्ड (2) बायपास मार्ग	33.5	670	23.45	1876	2546
	योग	**380.30**	**7606.00**	**265.21**	**34369.45**	**41975.45**

5.7 संसाधन गतिशीलता –

योजना क्रियान्वयन हेतु संसाधन गतिशीलता के लिए संभावित निम्न उपाय हो सकते हैं। बेटरमेंट शुल्क, भूमि उपयोग व्यपवर्तन शुल्क, स्वीकार्य गतिविधियों की अनुमति हेतु शुल्क (आवासीय के अलावा)

इटारसी

5.1 प्रथम चरण



संकेत

RESIDENTIAL		आवासीय
COMMERCIAL		वाणिज्यिक
TRANSPORT NAGAR	T	यातायात नगर
INDUSTRIAL		ओद्योगिक
PUBLIC& SEMIPUBLIC		सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES		सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं
RECREATIONAL		आमोद प्रमोद
MELA GROUND		मेला मैदान
ROADS		मार्ग
BUS STAND		बस स्थानक

N

0 1 2 4 6
Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल

दिनांक: 06.12.2014

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

नोट: यह मानचित्र केवल नगर तथा ग्राम निवेश के आंतरिक उपयोग हेतु है, ताकि इटारसी का सुनियोजित विकास, विकास प्रस्तावों की निरंतरता सुनिश्चित करते हुए किया जा सकें। इस मानचित्र में दर्शित भूमि उपयोग प्रस्ताव सांकेतिक स्वरुप के हैं। इन भू उपयोगों का उपयोग स्थल सत्यापन, स्थल पर विकास की सम्भावना/ व्यवहारिकता/तकनीकी रूप से उपयुक्तता तथा भू उपयोग प्रस्ताव का स्थल पर नगर तथा ग्राम निवेश/कलेक्टर कार्यालय/भूमि स्वामी की उपस्थिति में सीमांकन कर किया जावेगा।

हस्तांतरण शुल्क, लीज शुल्क, खुले क्षेत्रों के उपयोग का शुल्क आदि इस तरह से संकलित की गई राशि का उपयोग आलोच्य क्षेत्रों में अधोसंरचना में निवेश के लिए ही केवल उपयोग किया जाना चाहिये। वार्षिक आधार पर भूमि विकास क्षेत्रों हेतु चिन्हित किये गये विकास में सभी सहभागियों के निवेश की गतिशीलता हेतु एक कार्यक्रम का निर्धारण किया जाना चाहिये। यह प्रक्रिया भौतिक अधोसंरचना के तत्वों को अत्यंत तीव्रता से उत्पन्न कर संसाधन संकलित करने में सहयोग प्रदान करेगा।

5.8 योजना पर्यवेक्षण तंत्र –

1. विकास योजना की सफलता विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रम के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करते हैं। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ–साथ विकास योजना के अंगीकृत होने उपरांत ही तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र के स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

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

   (अ) पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।

   (ब) आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण।

   (स) प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रम से संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना।

   (द) वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण।

   (इ) आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका निर्धारण।

   (फ) समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना।

   (ग) वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण।

   (ह) सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना।

3. **नियोजन पर्यवेक्षण लक्ष्य –**

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

(अ) स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति।

(ब) नगर विकास प्राधिकरण द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना।

(स) नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन।

(द) समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना।

(इ) वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन।

पर्यवेक्षण समिति का गठन –

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व इटारसी नगर पालिका, इटारसी का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः क्रियान्वित की जाने

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

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

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

5.9 योजना की व्याख्या –

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

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

परिसरों की परिभाषायें –

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

002 **आवासीय भू–खण्ड समूह आवास**–न्यूनतम 5000 वर्गमीटर का परिसर,जिसमें मूलभूत सेवा सुविधायें,जैसे वाहन विराम स्थल, उद्यान, सुविधाजनक दुकानें, सार्वजनिक सुविधायें आदि के साथ आवासीय प्रकोष्ठ स्थित हों

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

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

005 **आवासीय परिसर – विशेष क्षेत्र**–विशेष क्षेत्र नियमन में दिये अनुसार मिश्रित उपयोग रहित या सहित विशेष क्षेत्र में आवासीय स्थान।

006 **छात्रावास (होस्टल)**–दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।

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

008 **धर्मशाला एवं इसके समकक्ष**–वह परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अल्पावधि के लिए अस्थाई रहवासी जगह उपलब्ध हो।

009 **बारात घर**–सार्वजनिक संस्था द्वारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यों के उपयोग हेतु स्थान।

010 **रैन–बसेरा (नाइट शेल्टर)**–ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो,जो कि स्थानीय शासन या स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हों।

011 **फुटकर दुकानें**–आवश्यक भण्डारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर।

012 **मरम्मत दुकान**–गृह सामग्री, इलेक्ट्रॉनिक सामान, ऑटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।

013 **व्यक्तिगत सेवा दुकान**–फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवायें उपलब्ध हों।

014 **बेडिंग बूथ**–यांत्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसर जो कि एक बूथ के स्वरूप में हो।

015 **सुविधाजनक दुकान केंद्र**–लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह।

016 **स्थानीय दुकान केंद्र**–लगभग 15 हजार जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह।

017 **साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई**–बाजार में सप्ताह में एक बार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र। यह बाजार सप्ताह में विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित हो।

018 **थोक व्यापार**–ऐसा परिसर जहां से वस्तुएं एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुंचाई जाती हों।

019 **स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण**–ऐसा परिसर जहां केवल विशेष रूप से संबंधित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुरूप सामग्री एवं वस्तुओं के भण्डारण का उपयोग किया जाता हो।

020 **कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)**–आवश्यक तापमान बनाये रखने हेतु यांत्रिकी एवं विद्युत उपकरणों के उपयोग के साथ ऐसी बंद जगह जहां शीघ्र नष्ट होने वाली वस्तुओं का भंडारण किया जाता हो।

021 **गैस गोदाम**–ऐसा परिसर जहां खाना पकाने की गैस की सिलेंडर या अन्य गैस सिलेंडरों का भंडारण किया जाता हो।

022 **तेल डिपो** –संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भंडारण का परिसर।

023 **कबाड़खाना**–अतिशेष वस्तुएं एवं सामग्री के क्रय–विक्रय के साथ बंद, अर्द्धबंद एवं खुला भण्डारण परिसर।

024 **वाणिज्यिक कार्यालय**–लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।

025 **बैंक**–ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों के कार्यालय स्थित हों।

026 **मोटर गैरेज एवं कार्यशाला**–वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।

027 **छबिगृह**–दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह जहॉ चल चित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।

028 **पेट्रोल पम्प**–ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।

029 **रेस्टोरेंट/उपाहार गृह**–ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यावसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिए किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बंद या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।

030 **होटल**–ऐसा परिसर, जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।

031 **मोटल**–ऐसा परिसर, जो कि मुख्य राजमार्ग के समीप एवं नगरीय सीमा के बाहर हो, तथा जिसका उपयोग सड़क से यात्रा करने वाले व्यक्तियों के सुलभ भोजन व्यवस्था हेतु किया जाता हो।

032 **फ्लेटेड समूह उद्योग**–ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक लघु उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो, यह इकाईयां बहुमंजिला भवन में हो सकती हैं।

033 **सेवा केंद्र**–ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युतीय उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थित हों, ताकि पड़ोसी आवासीय क्षेत्रों को आवश्यक सेवा प्रदाय हो सके।

034 **औद्योगिक भूखंड – हल्के उद्योग**–अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।

035 **औद्योगिक भूखंड विशिष्ट उद्योग**–ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रॉनिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।

036 **उद्यान (पार्क)**–आमोद–प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भू–दृश्यीकरण, वाहन, विराम, सार्वजनिक शौचालय, फेंसिंग आदि संबंधित सुविधायें हों, इसमें लॉन, खुले एवं हरित क्षेत्र आदि सम्मिलित होंगे।

037 **क्रीड़ांगन**–बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर, इसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम सुविधा, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हों।

038 **बाह्य खेल स्टेडियम**–बाह्य खेलों के लिए ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हों।

039 **आंतरिक खेल स्टेडियम**–अहानिकारक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शक दीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।

040 **आंतरिक खेल हॉल**–ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हो।

041 **शूटिंग रेंज**–ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधायें उपलब्ध हों।

042 **तरण पुष्कर**–ऐसा परिसर जिसमें तैराकी की सुविधा एवं आकार, मानक एवं उद्देश्य के अनुपात में दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो।

043 **आमोद–प्रमोद क्लब**–संबंधित सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जहां सामाजिक एवं मनोरंजन के उद्देश्य से व्यक्तियों के समूह का एकत्रीकरण होता हो।

044 **ऐतिहासिक स्मारक**–ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन समय के खण्डहर एवं ढांचे स्थित हों।

045 **प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय**–संबंधित समस्त सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जिसमें उद्यान, पार्क या मत्स्यालय के रूप में पशु और पक्षियों की प्रजातियां प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध हों।

046 **पक्षी अभ्यारण्य**–पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्वसुविधायुक्त परिसर।

047 **वनस्पति उद्यान**–अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिए उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।

048 **पिकनिक हट/केम्पिंग साइट**–ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद–प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिए परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।

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

050 **माल एवं टिकट घर**–ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाईन द्वारा टिकिट घर एवं माल के भंडार के लिए किया जाता हो।

051 **रेल माल गोदाम**–ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भंडारण हेतु किया जाता हो।

052 **रेल टिकट घर**–ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेल्वे टिकिट घर के रूप में किया जाता हो।

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

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

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

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

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

058 **सार्वजनिक उपयोगिता परिसर**

1. **पानी की टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल विरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
2. **भूमिगत टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
3. **आक्सीकरण पौंड** – ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
4. **सेप्टिक टेंक** – ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टेंक स्थित हों।
5. **जल–मल पंपिंग स्टेशन** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल–मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो।
6. **सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय** – ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो,इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी।
7. **विद्युत उपकेंद्र** – ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो।
8. **घूरा एवं कचराघर** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्डों को भरने हेतु लदान किया जाता हो।

9. **धोबीघाट** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो।

059 **केंद्र शासन के कार्यालय**–ऐसा परिसर जिसका उपयोग केंद्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

060 **स्थानीय शासन के कार्यालय**–ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो।

061 **सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय**–ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

062 **न्यायालय**–ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

063 **शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)**–शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।

064 **चिकित्सालय**–ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो।

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

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

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

068 **क्लीनिक/चिकित्सा केंद्र**–ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो। पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा।

069 **उपचार प्रयोगशाला**–ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो।

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

071 **झूलाघर एवं दिवस देख रेख केंद्र**–ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देखरेख की सुविधा हो। यह केंद्र व्यक्तिगत अथवा व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकती है।

072 **पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल**–ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हों।

073 **प्राथमिक शाला**–ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो।

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

075 **उच्चतर माध्यमिक शाला**–ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 10 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।

076 **एकीकृत शाला**–ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।

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

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

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

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

081 **अनुसंधान एवं विकास केंद्र**–ऐसा परिसर जिसमें किसी विशेष विषय में अनुसंधान एवं विकास की सुविधा हो।

082 **पुस्तकालय**–ऐसा परिसर जिसमें एक विशेष वर्ग अथवा सामान्य जनता के पढने एवं संदर्भ के लिए वृहद संख्या में पुस्तकों का संकलन हो।

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

084 **वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण**–ऐसा परिसर जिसमें शीघ्रलेखन एवं टंकण, पत्राचार, रिकार्ड रखने आदि के प्रशिक्षण की सुविधा हो।

085 **संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केंद्र**–ऐसा परिसर जिसमें संगीत, नृत्य एवं नाटकों आदि के प्रशिक्षण प्रदान करने की सुविधा हो।

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

087 **वाहन चालन प्रशिक्षण केंद्र**–ऐसा परिसर जिसमें आटो/वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो।

088 **बाल यातायात उद्यान**–ऐसा परिसर जिसमें बालकों को यातायात एवं संकेतों की शिक्षा–सह–उद्यान की सुविधा हो।

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

090 **कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल**–ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छायाचित्रों, मूर्तियों, भित्ती क्षेत्र, मिट्टी से बीन कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।

091 **सभागृह (ऑडिटोरियम)**–ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।

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

093 **सामुदायिक भवन**–ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक–सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।

094 **मेला मैदान**–ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हों।

095 **सांस्कृतिक एवं सूचना केंद्र**–ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधायें हों।

096 **सामाजिक एंव सांस्कृतिक संस्था**–ऐसा परिसर जिसमें गैर–वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधायें हों।

097 **सुधार गृह**–ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो।

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

099 **धार्मिक परिसर/भवन**–सभी धर्मों के पूजा स्थल, आश्रम, गौशाला, धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रंथालय।

100 **एकाग्रता/योग–ध्यान केन्द्र आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र**–ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधायें शामिल हों। निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।

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

102 **पुलिस स्टेशन**–ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।

103 **जिला पुलिस कार्यालय**–अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर।

104 **नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक**–आंतरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर।

105 **न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला**–ऐसा परिसर जहां न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा प्राप्त हो।

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

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

108 **अग्निशमन परिसर**–एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।

109 **डाकघर**—सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर।

110 **डाक एवं तार घर**—सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

111 **मुख्य डाकघर**—सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

112 **टेलीफोन एक्सचेंज**—परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केंद्र स्थापित हो।

113 **रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन**—समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों का संबंधित माध्यमों द्वारा प्रचार, प्रसार, रिकार्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर, जिसमें अतिथि कलाकारों के लिए होस्टल व्यवस्था तथा प्रचार (ट्रांसमिशन) के लिए टावर्स जैसे सुविधायें भी सम्मिलित हो सकती हैं।

114 **ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन**—ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देय के लिए टावर निर्माण हेतु किया जाता हो।

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

116 **वैधशाला एवं मौसम कार्यालय**—ऐसा परिसर जहां मौसम के आंकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना किये जाने की सुविधा उपलब्ध हो।

117 **कब्रिस्तान**—मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।

118 **विश्रामघाट (शमशान)**—दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।

119 **सिमिट्री**—ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।

120 **विद्युत दाहगृह**—ऐसा परिसर जहां विद्युत फरनेस में मृतक का दाह संस्कार किया जाता हो।

121 **बाग (ओरचर्ड)**—सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है।

122 **पौध नर्सरी**—पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर।

123 **वन**—सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।

124 **डेरी फार्म**—ऐसा परिसर जहां डेयरी उत्पादन के उपचार एवं उत्पादन की सुविधा उपलब्ध हो, जिसमें अस्थायी रूप से पशु एवं पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

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

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

127 **फार्म हाऊस**—एक फार्म पर बनी आवासीय इकाई।

128 **ग्रामीण केंद्र**—एक निश्चित संख्या के ग्रामों हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर।

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

परिशिष्ट–1

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग–2 पृष्ठ 625 दिनांक 6.9.1974 में प्रकाशित

मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग
अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 15 जून 1974

क्रमांक / 1754 / एफ–1–44 / 33 / 74 : मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य सरकार, एतद् द्वारा, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए इटारसी निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गयी हैं।

अनुसूची
इटारसी निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1.	उत्तर में –	ग्राम ब्रम्हनगांव, रिछोड़ा, रैसलपुर तथा धोखेड़ा ग्राम की उत्तरी सीमा तक
2.	पूर्व में –	ग्राम धोखेड़ा, सनखेड़ा, सोमलवाड़ा, रामपुर, नागपुरकलां, जामईकलां तथा जामई डामनी ग्राम की पूर्वी सीमा तक
3.	दक्षिण में –	ग्राम जामई डामनी, कीरतपुर, छिलपानी, कोटरा, नजरपुरा, छीरपानी, जुडालपुर, तरोंदा तथा भट्टी ग्राम की दक्षिणी सीमा तक
4.	पश्चिम में –	ग्राम भट्टी, धुरपन, भीलाखेड़ी, बेगनिया, बोरतलाई तथा ब्रम्हनगांव ग्राम की पश्चिमी सीमा तक ।

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

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग–2 पृष्ठ 918
दिनांक 1.10.1976 में प्रकाशित

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 24 जुलाई 1976

क्रमांक 2667/32/76 – मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 एन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (2) के चरण (क) के अंतर्गत राज्य सरकार नीचे दी गई अनुसूची क्रमांक–1 में वर्णित ग्रामों को इटारसी निवेश क्षेत्र के क्षेत्र से अपवर्जित करती है जिसे इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक 1754/एफ–1–44/33/74 भोपाल, दिनांक 15.6.1974 द्वारा शामिल किया गया था और अब संशोधित उक्त निवेश क्षेत्र की सीमायें नीचे दी गई अनुसूची क्रमांक–2 में निर्धारित किए गए अनुसार होंगी।

अनुसूची क्रमांक–1
निवेश क्षेत्र इटारसी से अपवर्जित किये गये ग्राम

रिछोड़ा, ब्रम्हनगांव, छीरपानी, कोटरा, नजरपुरा, कुबड़ाखेड़ी, छीलपानी, कीरतपुर, करवादमामी, पांडूखेड़ी, करवा जमाई, नागपुरकलां, रामपुर.

अनुसूची क्रमांक –2
संशोधित निवेश क्षेत्र इटारसी की सीमाएं

1.	उत्तर में –	ग्राम रैसलपुर सोना सांवरी तथा धोखेड़ा ग्राम की उत्तरी सीमा तक
2.	पूर्व में –	ग्राम धोखेड़ा, सनखेड़ा, सोमलवाड़ा, घाटली ग्राम की पूर्वी सीमा तक
3.	दक्षिण में –	ग्राम जुझारपुर, गोंचीतरोंदा, पथरोटा तथा भट्टी ग्राम की दक्षिणी सीमा तक
4.	पश्चिम में –	ग्राम भट्टी, धुरपन, भीलाखेड़ी, बेगनिया, बोरतलाई ग्राम की पश्चिमी सीमा तक ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
सही/–
(जी.पी.श्रीवास्तव)
उप सचिव
मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीय नियोजन विभाग

परिशिष्ट–3

परिशिष्ट 'क'–1

(नियम 14 देखिए)

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

प्रति,

....

....

....

महोदय,

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

1. मुख्य रेखांक (नियम 16(3) अनुसार) : ....
2. स्थल रेखांक (नियम 16(4) अनुसार) : ....
3. उपविभाग/अभिन्यास योजना (नियम 16(5) अनुसार) : ....
   (सबडिवीजन/ले–आउट प्लान)
4. सेवा आयोजना रेखांक (नियम 16(7) अनुसार) : ....
5. प्रस्तावित विकास कार्य को दर्शाते हुए प्रोजेक्ट रिपोर्ट : ....
6. स्थल के संबंध में भूमि स्वामित्व अथवा कोई विधिक अधिकार के सबूत दर्शाने वाले दस्तावेज (नियम 16(11) अनुसार) : ....
7. नजूल अनापत्ति की कापी (नियम 16(11) अनुसार) : ....
8. आवेदन शुल्क की पावती की प्रति (नियम 21(2) (झ) अनुसार) : ....
9. इस आवेदन के साथ स्वामी द्वारा अधिकृत किये गये आवेदक के सबूत प्रस्तुत करें (जहां आवेदक स्वामी से भिन्न हो) : ....
10. पार्किंग संगणना के साथ पार्किंग प्लान : ....
11. ऊपर दिए गए अनुक्रमांक 1 से 10 की इलेक्ट्रॉनिक कापी : ....

मैं निवेदन करता हूँ कि प्रस्तावित विकास कार्यों को अनुमोदित किया जाए और मुझे/हमें कार्य निष्पादित करने की अनुज्ञा प्रदान की जाए।

आवेदक के हस्ताक्षर ....

आवेदक का नाम ....

आवेदक का पता ....

ई–मेल पता ....

दूरभाष/मोबाइल नम्बर ....

दिनांक ....

परिशिष्ट –4

(नियम 49 टिप्पणी 4 देखिये)

विकास अथवा क्षेत्रिय आयोजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी ....

....

....

मध्यप्रदेश

महोदय,

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

आवेदक अथवा स्वामी के हस्ताक्षर ....

आवेदक अथवा स्वामी का नाम ....

(स्पष्ट अक्षरों में)

आवेदक अथवा स्वामी का पता ....

दिनांक :– ....

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 15.4.2010

क्रमांक एफ—3—4532/2010 : राज्य शासन के आदेश क्रमांक एफ—3—130/32/97 दिनांक 20.1.1998, आदेश क्रमांक एफ—3—55/32/98 दिनांक 12.8.1998 एवं आदेश क्रमांक एफ—3—130/32/97 दिनांक 3 मई 2000 के द्वारा अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित ''नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति'' को एतद् द्वारा निम्नानुसार संशोधित किया जाता है —

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

15. संयुक्त संचालक/उप संचालक/सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, संबंधित जिला कार्यालय — सदस्य सचिव

(अ) इस समिति की बैठक प्रत्येक छः माह में आयोजित किया जाना अनिवार्य होगा।

(ब) सदस्य सचिव विकास योजना के विभिन्न घटकों की प्राथमिकता का सकारण निर्धारण कर वार्षिक योजना समिति के समक्ष प्रस्तुत करेंगे।

(स) क्रियान्वयन संस्थाएं अपना वार्षिक बजट समिति द्वारा अनुमोदित वार्षिक योजना के आधार पर तैयार करेगा।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से

तथा आदेशानुसार

सही/–

(वर्षा नावलेकर)

उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

परिशिष्ट – 6

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश, भोपाल

क्रमांक / 2876 / नग्रानि / वि0यो0 / 98 **भोपाल दिनांक 15 मई, 1998**

प्रति,

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

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

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

(1) पर्यवेक्षण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन स्थिति का पर्यवेक्षण करेगी।

(अ) नगरीय अधोसंरचना का विकास

(ब) आवासीय एवं आश्रय योजनाओं का विकास

(स) सार्वजनिक सुविधाओ एवं नगरीय केन्द्रों / उपकेन्द्रों का विकास

(द) आमोद–प्रमोद क्षेत्रों का विकास

(2) समिति निम्नलिखित कार्यो 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 होगे। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी तथा संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन का अनुमोदन कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

हस्ताक्षर/–

(के.के. सिंह)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल (म0प्र0)

नगरीय विकास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 23 मई 2015

क्र. एफ 3—9—2015—अठारह—5,—राज्य शासन एतद्द्वारा विभागीय आदेश क्रमांक—एफ—3—16—1999—32, दिनांक 22 फरवरी 1999 के द्वारा इटारसी विकास योजना हेतु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 (क) (1) के अन्तर्गत गठन किया गया था. उक्त समिति को निम्नानुसार पुनर्गठन किया जाता है. यह समिति मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17—क (2) सह पठित मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2012 के नियम 12 में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगीः—

अधिनियम की धारा 17(क) (1) खण्ड		व्यक्ति का नाम/पद	संस्था/पता	समिति में पद
(1)		(2)	(3)	(4)
(क)		अध्यक्ष	नगरपालिका परिषद्, इटारसी (मेहरागांव एवं सोनासांवरी का आंशिक भाग)	सदस्य
(ख)		अध्यक्ष	जिला पंचायत, होशंगाबाद	सदस्य
(ग)		सांसद	होशंगाबाद संसदीय क्षेत्र	सदस्य
(घ)		विधायक	विधान सभा क्षेत्र होशंगाबाद एवं सिवनी मालवा	सदस्य
(ड़)		अध्यक्ष	नगर तथा ग्राम निवेश विकास प्राधिकारी	कोई नहीं
(च)	1.	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, होशंगाबाद	सदस्य
	2.	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, केसला	सदस्य
(छ)	1.	सरपंच	ग्राम पंचायत, रेसलपुर	सदस्य
	2.	सरपंच	ग्राम पंचायत, सोनासांवरी	सदस्य
	3.	सरपंच	ग्राम पंचायत, ताराखेड़ा (धोखेड़ा)	सदस्य
	4.	सरपंच	ग्राम पंचायत, सनखेड़ा	सदस्य
	5.	सरपंच	ग्राम पंचायत, सोमलवाड़ा, खुर्द	सदस्य
	6.	सरपंच	ग्राम पंचायत, घाटली	सदस्य
	7.	सरपंच	ग्राम पंचायत, जुझारपुर	सदस्य
	8.	सरपंच	ग्राम पंचायत,गोंचीतरोंदा	सदस्य
	9.	सरपंच	ग्राम पंचायत, पथरोटा	सदस्य
	10.	सरपंच	ग्राम पंचायत, भट्टी	सदस्य
	11.	सरपंच	ग्राम पंचायत, धुरपन	सदस्य
	12.	सरपंच	ग्राम पंचायत, भीलाखेड़ी	सदस्य
	13.	सरपंच	ग्राम पंचायत, बोरतलाई (बेगनिया)	सदस्य
	14.	सरपंच	ग्राम पंचायत, मेहरागांव	सदस्य
	15.	सरपंच	ग्राम पंचायत, देहरी	सदस्य
(ज)	1.	प्रतिनिधि	इस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स इण्डिया का प्रतिनिधि	सदस्य
	2.	प्रतिनिधि	इस्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स इण्डिया का प्रतिनिधि	सदस्य
	3.	प्रतिनिधि	इस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट का प्रतिनिधि	सदस्य
	4.	प्रतिनिधि	जिला केलक्टर, होशंगाबाद	सदस्य
	5.	प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री—लोक निर्माण विभाग—होशंगाबाद	सदस्य
	6.	प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री—लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग—होशंगाबाद	सदस्य
	7.	प्रतिनिधि	वन विभाग जिला होशंगाबाद	सदस्य
(झ)		समिति का संयोजक	उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला—कार्यालय होशंगाबाद, मध्यप्रदेश	संयोजक

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