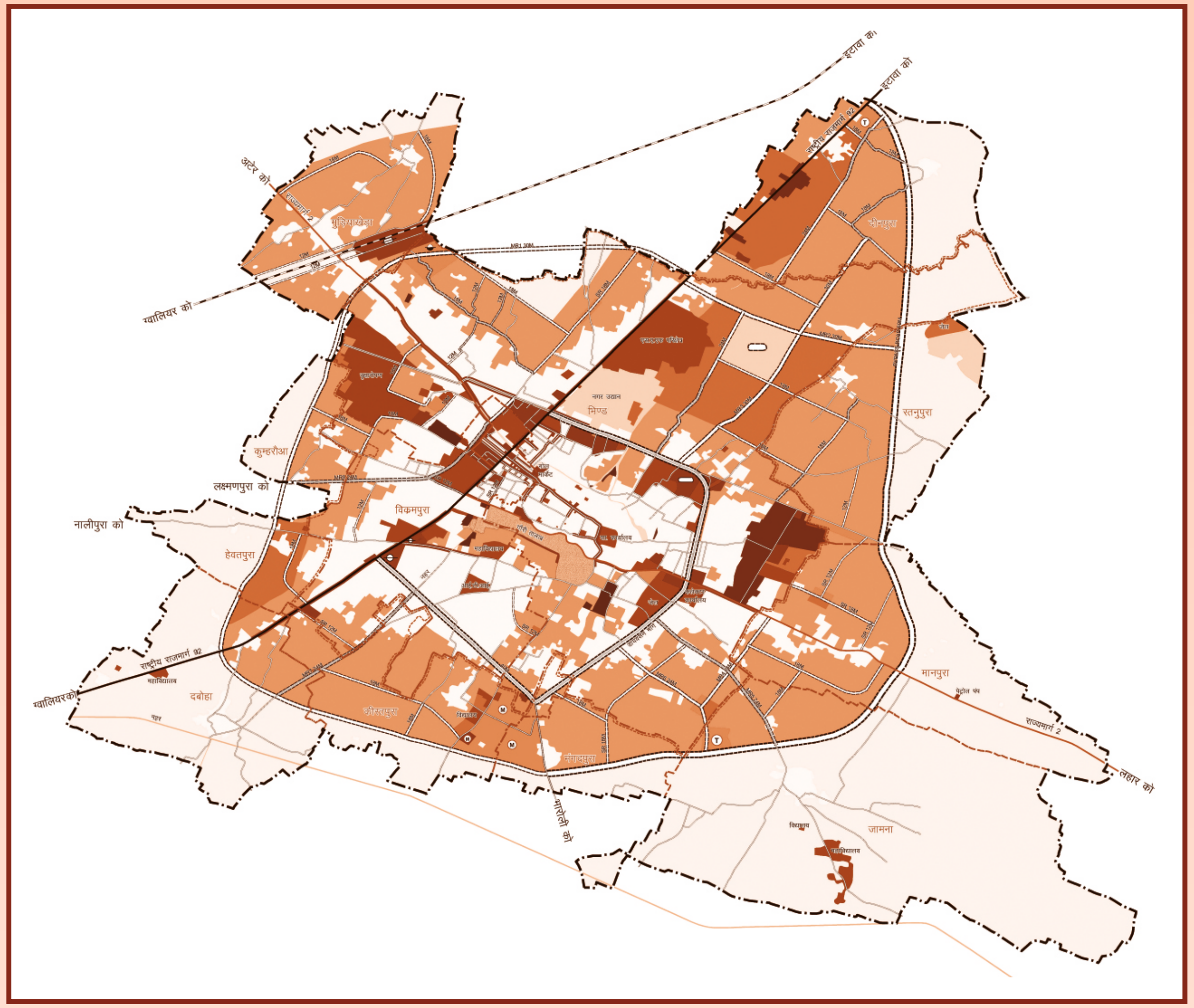
मध्यप्रदेश माध्यम/2017
Website : www.mpmadhyam.in

भिण्ड विकास योजना 2031 (प्रारूप)
संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

भिण्ड

विकास योजना (प्रारूप) 2031



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

भिण्ड

विकास योजना (प्रारूप)

2031

म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल

i:Lrkouk

प्रदेश के चंबल राजस्व संभाग का जिला मुख्यालय नगर भिण्ड, राज्य के उत्तरी भाग में ग्वालियर से 74 कि.मी. की दूरी पर स्थित है। इसके पूर्व में उत्तर प्रदेश, पश्चिम में संभागीय मुख्यालय मुरैना, दक्षिण में ग्वालियर तथा उत्तर में चंबल नदी है। जो उत्तर प्रदेश तथा म.प्र. की सीमाओं को विभाजित करती है। भिण्ड जिले में प्रमुख औद्योगिक क्षेत्र मालनपुर आता है। जिला मुख्यालय नगर होने के कारण प्रदेश के शासकीय जिला स्तरीय कार्यालय एवं शैक्षणिक संस्थाएं यहां संचालित है।

भिण्ड नगर के नियोजित विकास करने के उ्ददेश्य से नगर की प्रथम विकास योजना वर्ष 2004 में तैयार कर प्रभावशील की गई है। योजनावधि में हुए विकास, जनसंख्या वृद्धि को ध्यान में रखकर विकास योजना का पुनर्विलोकन करन की आवश्यकता प्रतिपादित की जा रही है।

नगर के नियोजित विकास की दृष्टि से, विकास योजना 2031 तैयार की गई है, योजना में भविष्य की प्रक्षेपित जनसंख्या 4 लाख के मान से आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक, आमोद–प्रमोद, यातायात संरचना के उन्नयन एवं नगरीय अद्योसंरचना को सुदृढ़ करने के प्रसातव, योजना में सृजित किये गये हैं।

भिण्ड विकास योजना प्रारूप 2031 का प्रकाशन म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 18 (1) के अंतर्गत, जनसामान्य एवं संस्थाओ से आपत्ति /सुझाव आमंत्रित करने हेतु किया जा रहा है। मुझे आशा है कि विकास में संलग्न संस्थाऐं एवं जन सामान्य, अपने व्यवहारिक एवं सृजनशील सुझाव व्यक्त करेंगे जिसके आधार पर योजना प्रस्तावों को अंतिम रूप दिया जाकर क्रियान्वयन किया जावेगा।

¼lanhi ;kno½
vk;Dr lg lapkyd
uxj rFkk xzke fuos'k
e-ç- Òksiky

fÒ.M fodkl ;kstuk

नियोजन दल

अपर संचालक

ch- ,u- f=ikBh

संयुक्त संचालक

oh- d- 'keki | Mk- vfer xtfÒ;

उप संचालक

Jherh uhrk ÅFkjk

सहायक संचालक

'kkfyuh lDlsuk | bmn f=ikBh

कर्मचारीगण

'kf'kjk; | vjfoUn lDlsuk
t- d- 'khy | l[kkor [kku
,e- d- lkYo | jkèkk Ñ".k 'keki
tlor ydMk | vkdk{kk
vkj- ih- nc | Òkuq çrki flag

e:idk"V d vfèkdkjh

Mk- food dVkj | lhek [kku

विषय सूची

प्रस्तावना		
योजना दल		**iii**
विषय सूची		**iv**
मानचित्रों की सूची		**vii**
सारणी सूची		**ix**
अध्याय– 1	**नियोजन दृष्टिकोण**	**1–12**
1.1	नियोजन एवं विकास संदर्भ	1
1.2	विकास योजना परिदृश्य	2
1.3	सुदूर संवेदन एवं भौगोलिक सूचना प्रमाणी का उपयोग	3
1.4	योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन	4
1.5	विकास योजना 2031 की अवधारणा	7
1.6	निवेश क्षेत्र का पारिस्थिकीय अध्ययन	8
1.7	विकास के आधारभूत सिद्वान्त	11
अध्याय– 2	**अध्ययन एवं विश्लेषण**	**13–23**
2.1	क्षेत्रीय परिदृश्य	13
2.2	क्षेत्रीय संदर्भ में महत्व	13
2.3	निवेश क्षेत्र	13
2.4	नगर पालिका क्षेत्र	14
2.5	नगर के प्रमुख कार्यकलाप	15
2.6	जनसंख्या परिवर्तन	16
2.7	नगरीय विस्तार एवं वृद्वि	20
2.8	नगरीय विकास हेतु आवश्यक क्षेत्र	21
2.9	वर्तमान भूमि उपयोग संरचना	21
अध्याय–3	**विकास परिदृश्य तथा नगरीय संरचना**	**25–35**
3.1	योजना अवधारणा	25
3.2	प्रस्तावित भू–उपयोग 2031	25
3.3	भूमि आवंटन 2031	26
3.4	निवेश इकाईयां	28

3.5	अनौपचारिक सेक्टर	29
3.6	आवासीय आवश्यकतायें	31
3.7	पुर्नविकास क्षेत्र	32
3.8	असंगत भूमि उपयोगों की पुर्नस्थापना	33
3.9	ग्राम आबादी विस्तार	33
3.10	कमजोर आय वर्ग के लिए प्रावधान	34
3.11	मध्य क्षेत्र	34
अध्याय–4	**प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना**	**37–46**
4.1	यातायात संरचना	37
4.2	अंतर्नगरीय यातायात	37
4.3	नगरीय यातायात	38
4.4	मार्गों का श्रेणी क्रम एवं प्रस्तावित चौडाई	38
4.5	यातायात अवसान केन्द्र (माल / यात्री)	41
4.6	पार्किंग प्रस्ताव	42
4.7	यातायात प्रबंधन योजना	43
4.8	जल आपूर्ति	43
4.9	जल–मल निकास	44
4.10	ठोस अवशिष्ट प्रबंधन	44
4.11	विद्युत आपूर्ति	44
4.12	सामाजिक अधोसंरचना	45
अध्याय –5	**विकास नियमन**	**47–78**
5.1	प्रवृतशीलता	47
5.2	क्षेत्राधिकार	47
5.3	परिभाषायें	49
5.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	50
5.5	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	51
5.6	फार्म हाऊस	54
5.7	कृषि पर्यटक सुविधा	54
5.8	अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान	54
5.9	वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रुपांकन मार्गदर्शिका	55

5.10	ईंधन भराव सह सेचा केंद्र, छविगृह, होटल, मैरिज गार्डन	58
5.11	औद्योगिक विकास मानक	58
5.12	सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक	58
5.13	सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड	59
5.14	खुले क्षेत्र एवं आमोद–प्रमोद के मापदण्ड	61
5.15	आमोद–प्रमोद अर्न्तगत स्वीकार अन्य गतिविधियों हेतु मापदण्ड	62
5.16	मल्टीप्लैक्स	63
5.17	शापिंग मॉल	63
5.18	सामुदायिक खुले स्थान एवं सुविधाएं	63
5.19	यातायात एवं परिवहन	63
5.20	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	67
5.21	वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन	71
5.22	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	74
5.23	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	75
5.24	विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	76
5.25	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू–उपयोग)	77
अध्याय –6	**विकास योजना क्रियान्वयन**	**79–90**
6.1	योजना क्रियान्वयन की नीति	79
6.2	नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा सुविधाओं संबंधी नीति	81
6.3	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व	81
6.4	योजनायें एवं कार्यक्रम	83
6.5	पर्यावरण संरक्षण एवं प्रबंधन कार्यक्रम	84
6.6	प्रथम चरण कार्यक्रम	86
6.7	संसाधन गतिशीलता	87
6.8	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	88
6.9	योजना की व्याख्या	90
	परिशिष्ट एवं परिभाषाएँ	91–114

मानचित्रों की सूची

अनुक्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1.	**2.**	**3.**
1.1	वर्तमान भूमि उपयोग	2 अ
2.1	क्षेत्रीय बसाहट	14 अ
2.2	निवेश क्षेत्र	14 अ
3.1	विकास योजना 2031	28 अ
3.2	निवेश इकाई	28 अ
3.3	वर्तमान भूमि उपयोग (मध्य क्षेत्र)	28 अ
4.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	38 अ
4.2	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	38 अ
6.1	प्रथम चरण विकास	80 अ

सारणी सूची

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमां
1.	2.	3.
1–सा–1	विकास योजना 2011 लक्ष्य एवं उद्देश्य	2
1–सा–2	भूमि उपयोग मूल्यांकन (2003–2015)	4
1–सा–3	वाणिज्यिक केन्द्रों का क्रियान्वयन	6
1–सा–4	मार्गों का विकास	7
1–सा–5	भूकम्प की तीव्रता	10
2–सा–1	निवेश क्षेत्र एवं जनसंख्या	14
2–सा–2	व्यवसायिक संरचना	16
2–सा–3	जनसंख्या परिवर्तन	17
2–सा–4	आवासीय घनत्व (वार्ड अनुसार)	17
2–सा–5	आवासीय घनता	19
2–सा–6	आंकलित जनसंख्या	20
2–सा–7	भूमि संसाधन	22
2–सा–8	वर्तमान भूमि उपयोग 2015	22
3–सा–1	प्रस्तावित भूमि उपयोग 2031	26
3–सा–2	प्रसतावित भू–उपयोग एवं भू–आवंटन	28
3–सा–3	असंगत भूमि उपयोग की पुर्नस्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	33

4—सा—1	क्षेत्रीय मार्गों की प्रस्तावित चौडाई	39
4—सा—2	नगरीय मार्गों की प्रस्तावित चौडाई	40
5—सा—1	उपयोग परिक्षेत्र／उपयोग श्रेणी	51
5—सा—2	आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड	52
5—सा—3	अनोपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान	54
5—सा—4	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड	56
5—सा—5	वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	57
5—सा—6	सेवा सुविधाओं के मापदण्ड	58
5—सा—7	सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड	59
5—सा—8	खुले स्थलों एवं आमोद—प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	61
5—सा—9	यातायात नगर／मैकेनिक नगर में मानक	63
5—सा—10	यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड	64
5—सा—11	विकास मार्गों की न्यूनतम चौडाई	65
5—सा—12	सडकों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार	66
5—सा—13	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	67
5—सा—14	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	71
5—सा—15	वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों का वर्गीकरण एवं दर्शी क्षेत्र अनुपात	72
5—सा—16	सार्वजनिक एवं अर्द्वसार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड	74
6—सा—1	योजना कियान्वयन की लागत	80
6—सा—2	प्रथम चरण कियान्वयन लागत	87

Hkkx&,d

uxj ifjp; ,oa

leL;kvksa dk fo'ys"k.k

अध्याय–एक

नियोजन दृष्टिकोण

1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ

चंबल संभाग का महत्वपूर्ण जिला मुख्यालय भिण्ड मध्यप्रदेश के उत्तरी भाग में ग्वालियर से 74 कि.मी. की दूरी पर $26^0$34' उत्तरी अक्षांश एवं $78^0$49' पूर्वी देशांश के मध्य स्थित है। इसके पूर्व में उत्तरप्रदेश, पश्चिम में संभागीय मुख्यालय मुरैना, दक्षिण में ग्वालियर तथा उत्तर में चंबल नदी है। जो उत्तरप्रदेश एवं मध्यप्रदेश की सीमाओं को विभाजित करती है। भिण्ड जिले में ग्वालियर–चंबल संभाग का प्रमुख औद्योगिक क्षेत्र मालनपुर आता है। यह भिण्ड जिला मुख्यालय से 55 कि.मी. दक्षिण की ओर ग्वालियर इटावा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 92 पर स्थित है।

नगर विकास एक सतत् प्रक्रिया है, जिसे नियोजन के सिद्वांतों के अनुरुप नियोजन की प्रक्रिया के द्वारा क्षेत्रीय एवं स्थानीय संदर्भ में नगर के विभिन्न आयामों में विकास के दवाब को दृष्टिगत रखते हुए नगरवासियों के आर्थिक विकास एवं उन्नत जीवन स्तर की प्राप्ति की अपेक्षा की जाती है। भिण्ड नगर मध्यम श्रेणी के प्रमुख नगर के रुप में तेजी से उभर रहा है, इसकी विकास योजना का पुर्नविलोकन किया जाना आवश्यक है।

नगर के सुनियोजित एवं समन्वित विकास के लिए प्रथम विकास योजना वर्ष 2003 में तैयार की जाकर 2004 से प्रभावशाली की गई थी। जिसमें वर्ष 2011 की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए नियोजन प्रस्ताव दिए गए थे। उक्त विकास योजना अवधि में हुए अधोसंरचना विकास एवं जनसंख्या वृद्वि के परिप्रेक्ष्य में 2011 की विकास योजना के पुर्नविलोकन एवं उपांतरण की आवश्यकता है। अतः भिण्ड निवेश क्षेत्र की उपांतरित विकास योजना 2031 हेतु तैयार की गई है।

विकास योजनायें तैयार करने हेतु सुदूर संवेदन एवं भौगोलिक सूचना पद्वति (जी. आई. एस.) तकनीक का महत्वपूर्ण योगदान है। इन पद्वतियों से भूमि उपयोग, सर्वेक्षण तथा विभिन्न प्रकार के आंकडों का संकलन तथा विश्लेषण कम समय में, विश्वसनीय एवं वैधानिक तरीके से किया जाकर, भावी नियोजन हेतु विभिन्न प्रकार के विकल्प उपलब्ध, कराए जा सकते है, जिसके आधार पर नियोजकों को सर्वश्रेष्ठ विकल्प का चयन करने में आसानी होती है। सुदूर संवेदन तकनीक एवं भौगोलिक सूचना पद्वति में निहित विभिन्न सुविधाओं के आाधार पर भिण्ड विकास योजना 2031 तैयार करने हेतु मध्यप्रदेश विज्ञान एवं निवेश प्रौद्योगिकी परिषद (भूमि उपयोग सर्वेक्षण विंग) एवं संचालनालय म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा संयुक्त रुप से कार्य किया गया है।

1.2 विकास योजना परिदृश्यः–

भिण्ड विकास योजना 2011 के उद्वेश्यों का आंकलन एवं आवश्यकतानुसार पुनर्निधारण कर विकास योजना 2031 के उद्वेश्यों का निर्धारण किया जाना आवश्यक है। भिण्ड विकास योजना 2011 सारणी 1–सा–1 में दर्शित उद्वेश्यों को दृष्टिगत रखते हुए तैयार की गई थी।

भिण्ड विकास योजना 2011 लक्ष्य एवं उद्वेश्य

1–सा–1

क्र.	उद्वेश्य (2011)	लक्ष्य
1	नगर की बढती हुई जनसंख्या हेतु आवासीय एवं अन्य उपयोगों हेतु भूमि का निर्धारण	सक्षम भू–उपयोग एवं गतिविधियों के मध्य सुसंगत एवं व्यवस्थित संबंध।
2	प्रशासनिक एवं शैक्षणिक केन्द्र के रुप में नगर का विकास	शैक्षणिक कार्य केन्द्रों का रुपांकन
3	असंतुलित भूमि उपयोगों को संतुलित रुप से स्थापित करना	आवासीय क्षेत्रों के परिप्रेक्ष्य में भूमि उपयोगों का रुपांकन
4	भावी विकास हेतु व्यवसायिक केंद्र का प्रावधान	व्यवसायिक केन्द्रों तक सक्षम यातायात एवं पार्किंग व्यवस्था का रुपांकन
5	सक्षम यातायात संरचना का प्रावधान	बाधा रहित नगरीय एवं क्षेत्रीय यातायात का निर्धारण
6	नगर के मध्य स्थित गौरी तालाब एवं उसके जल ग्रहण क्षेत्र का संरक्षण एवं संवर्धन	संवेदनशील क्षेत्रों, जल स्त्रोतों, प्राकृतिक स्थलों एवं एतिहासिक धरोहरों का संरक्षण
7	कृषि उत्पाद आधारित उद्योगों को स्थापना हेतु प्रावधान	भौतिक अधोसंरचनाओं की सक्षम व्यवस्थायें सुनिश्चित करना

विकास योजना 2011 की क्रियान्वयन प्रक्रिया गुणात्मक मूल्यों के संदर्भ में प्रभावित होने से सार्वजनिक सेवा सुविधाओं एवं मूलभूत अधोसंरचना विकास पर असर पडा हैं। प्रबंधन के क्षेत्र में योजना निम्नलिखित कारणों से प्रभावित हुई है।

1. भूमि आपूर्ति एवं नगरीय भूमि प्रबंधन के लिए संस्थाओं में आवश्यक सामंजस्यता का अभाव।
2. नगरीय अधोसंरचना के विकास के लिए पर्याप्त रुप से वित्तीय संसाधनों की कमी।
3. निजी निवेश के लिए संसाधनों को प्रोत्साहन न मिलना।

4. योजना क्रियान्वयन के सतत् पर्यवेक्षण तथा क्रियान्वयन के पूर्व के अनुमान के आधार पर विकास की प्रवृत्ति एवं दिशा पर नियंत्रण का अभाव।

उपयुक्त प्रबंधन के अभाव में कई स्थलों पर विकास योजना के प्रावधानों के विपरीत निर्माण अवैध कालोनियों का विकास एवं झुग्गी–झोपडी क्षेत्रों में वृद्वि हुई है, जिसमें आवश्यक मूलभूत सेवा–सुविधाओं, स्वस्थ पर्यावरण, निर्धारित मानकों के अनुरुप नहीं है।

1.3 सुदूर संवेदन एवं भौगोलिक सूचना प्रणाली का उपयोगः–

1.3.1 सुदूर संवेदन

इस तकनीक के अंतर्गत भारतीय सुदूर संवेदन उपग्रह (आर.आर.एस.) का विभिन्न थीमेंटिक मानचित्र तैयार करने हेतु उपयोग किया जाता है। भारतीय सुदूर संवेदन उपग्रह श्रंखला पृथ्वी के अवलोकन हेतु विकसित है एवं विश्व में सबसे बडी है। इन ग्रहों में अत्याधुनिक क्षमतायुक्त फील्ड सेंसर होते है। जो नैसर्गिक संसाधनों के व्यवस्थापन के संबंध में अधिक उपयोगी है। यह सेंसर स्पेक्ट्रल वैंडस को इन्फ्ररेड एवं शाटवेब इन्फ्ररेड क्षेत्र में विभिन्न रिजोल्यूशन में देखकर इसकी इमेज भेजते है।

1.3.2 भौगोलिक सूचना प्रणाली

यह प्रणाली कम्प्यूटराइज पद्वति से सभी भौगोलिक जानकारियों को संयुक्त रुप से उपलब्ध कराती है, इनका विश्लेषण संभव है। भौगोलिक सूचना प्रणाली नैसर्गिक संसाधन एवं पर्यावरण के व्यवस्थापन, नगरीय एवं क्षेत्रीय योजना प्रस्ताव एवं अन्य भौगोलिक संदर्भ में निर्णय लेने के लिए उपयोगी है।

अन्य सूचना प्रणालियों की तरह, भोगोलिक सूचना प्रणाली, प्राथमिक रूप से इनपुट–आउटपुट प्रणाली है एवं डाटावेस मेनेजमेंट प्रणाली (डी0बी0एम0एस0) के कार्य इसमें सम्मिलित है। परन्तु उक्त प्रणाली पारंपरिक डी0बी0एस0 एवं सूचना प्रणाली से भिन्न है, इस अर्थ में कि भौगौलिक योजना प्रणाली के अंतर्गत प्रत्येक जानकारी सीधे या परोक्ष रूप में पृथ्वी पर उक्त स्थल का इस संदर्भ में अन्य सुसंगत प्रक्रिया उपलब्ध है, जिसमें भौगोलिक जानकारी में अतिरिक्त जानकारी प्रेषित की जा सकती है। इसकों संयुक्त प्रक्रिया उपलब्ध है। जिसमें भौगोलिक जानकारी में अतिरिक्त जानकारी प्रेषित की जा सकती है। इसकों संयुक्त रूप से अथवा विशिष्ट जानकारी या दोनों संयुक्त रूप से उपलब्ध हो सकती है इस प्रणाली में प्रक्रिया का निर्धारण जानकारी के स्त्रोत के अनुरूप रूपांकन एवं जानकारी के आकार पर निर्भर है। इसके अंतर्गत मानचित्रों का निर्माण एवं विश्लेषण, डिलीटायजेशन, स्केनिंग, संकलन एवं परिवर्तन करना संभव है।

भौगोलिक सूचना योजना प्रणाली में दो विशिष्ट संभावनायें (1) जानकारी हेतु विचारणा एवं जानकारी प्राप्त करना (2) संबंधित विश्लेषण।

अतः भौगोलिक सूचना प्रणाली योजना प्रस्ताव तैयार करने हेतु महत्वपूर्ण साधन है, इसके अंतर्गत जानकारी का बार–बार उल्लेख से बचा जा सकता है । तथा कठिन आंकडों का विषलेषण एवं समन्वय सुलभ पद्धति से किया जा सकता है। भौगोलिक सूचना प्रणाली में एकत्रित जानकारी का उपयोग संपत्ति, अधोसंरचना तथा सेवा सुविधाओं के संदर्भ में उपयोग किया जा सकता है।

1.4 योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन

वर्ष 2015 के वर्तमान भूमि उपयोग सर्वेक्षण से ज्ञात होता है कि नगर में कुल 1317 हेक्टेयर क्षेत्र का विकास हुआ है। भिण्ड विकास योजना 2011 में प्रस्तावित विकास हेतु 2005 हेक्टेयर भूमि निहित थी। भिण्ड नगर के वर्तमान भूमि उपयोग सर्वेक्षण के अनुसार नगर में वर्ष 2003 में 733 हेक्टेयर विकसित क्षेत्र था। अर्थात गत 13 वर्षों में मात्र 584 हेक्टेयर भूमि का विकास हुआ है। उक्त प्रस्तावों के क्रियान्वयन संबंधी मूल्यांकन को निम्न सारणी में दर्शाया गया है।

भिण्ड : भूमि उपयोग मूल्यांकन (2003–2016)

1–सा–2

क्र.	भूमि उपयोग	भूमि उपयोग 2003		विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग 2011		2016 तक कुल विकास		विकास योजना का क्रियान्वयन प्रतिशत	विकास के लिए उपलब्ध भूमि
		क्षेत्र	दर	क्षेत्र	दर	क्षेत्र	दर		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1–	आवासीय	415	2.44	1186	4.75	846	3.38	71	340
2–	वाणिज्यिक	24	0.14	83	0.33	71	0.28	85	12
3–	औद्योगिक	29	0.17	73	0.29	42	0.17	57	31
4–	आमोद प्रमोद	30	0.18	154	0.62	75	0.30	48	79
5–	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक,	105	0.62	133	0.53	145	0.58	109	–12
6–	यातायात एवं परिवहन	130	0.76	376	1.50	130	0.52	35	246
7	सार्वजनिक उपयोगिताएं और सुविधायें	–	–	–	–	8	0.03	–	–
	योग	**733**	**4.31**	**2005**	**8.02**	**1317**	**5.26**	**65**	**696**

- वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार भिण्ड निवेश क्षेत्र की जनसंख्या 2.20 लाख है।
- वर्ष 2016 के लिए प्रक्षेपित जनसंख्या 2.50 लाख है।
- भूमि उपयोग दर हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या है।

1.4.1 आवासीय

भिण्ड विकास योजना 2011 में 1186 हेक्टेयर भूमि 4.75 की दर से विकसित करने का प्रस्ताव था। आवासीय उपयोग अंतर्गत समग्र रुप से 3.38 की दर से 2016 तक 846 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित किया जा सका। भिण्ड में आवासीय विकास नगर पालिका, मध्यप्रदेश गृह निर्माण मंडल, सहकारी संस्थाओं एवं निजी क्षेत्र द्वारा होता है। भूमि के अधिग्रहण एवं सहकारी संस्थाओं के पास विकास हेतु आवश्यक पूंजी निवेश की कमी एवं विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार जनसंख्या वृद्धि नहीं होने के कारण प्रस्तावित विकास के लक्ष्य की प्राप्ति नहीं हो सकी है।

वर्तमान भूमि उपयोग सर्वेक्षण वर्ष 2003 के अनुसार नगर में 415 हेक्टेयर भूमि आवासीय क्षेत्र के अंतर्गत विकसित थी। वर्ष 2003 से 2016 तक के 13 वर्षों में 431 हेक्टेयर आवासीय क्षेत्र का विकास हुआ है। यह विकास मुख्यतः अवैध कालोनियों के रुप में हुआ है। उक्त 431 हेक्टयेर आवासीय विकास में लगभग 63 हेक्टेयर आवासीय विकास कृषि उपयोग के लिए प्रस्तावित भूमि पर हुआ है।

विकास योजना में प्रस्तावित 1186 हेक्टेयर क्षेत्र के विरुद्व 846 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित हुआ है, जो प्रस्तावित क्षेत्र का 71 प्रतिशत है। इससे स्पष्ट है कि नगर में आवासीय विकास के लिए 403 हेक्टेयर भूमि उपलब्ध है। विकास योजना 2011 में नगर की जनसंख्या 2.5 लाख प्रस्तावित थी। जनगणना 2011 के अनुसार नगर की जनसंख्या 1.97 लाख तक ही पहुंची है तथा दशक वृद्वि दर 2.8 प्रतिशत है। इस वृद्वि दर के अनुसार नगर की जनसंख्या 2021 तक 2.5 लाख अनुमानित है। तथा विकास योजना समयावधि 2031 तक 4.00 लाख की जनसंख्या के लिए योजना प्रस्तावित है।

1.4.2 वाणिज्यिक

विकास योजना 2011 में 83 हेक्टेयर भूमि वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रस्तावित थी, जिसमें से 71 हेक्टेयर भूमि विकसित हुई है। जिसमें 2003 तक विकसित 24 हेक्टेयर क्षेत्र भी सम्मिलित है। नगर में वाणिज्यिक विकास मुख्यतः मुख्य मार्ग के सामानान्तर दुकानों के रुप में हुआ है। वाणिज्यिक विकास का कुल प्रतिशत 85 प्रतिशत रहा है। विकास योजना में प्रस्तावित यातायात नगर का विकास नहीं हुआ है। वाणिज्यिक कार्य केन्द्रों के क्रियान्वयन की स्थिति निम्न सारणी में दर्शाई गई है।

भिण्डः– वाणिज्यिक कार्यकेन्द्रों का क्रियान्वयन

1–सा–3

क्र0	विवरण	स्थान	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	विकास की वर्तमान स्थिति 2015
1	2	3	4	5
1	थोक बाजार मंडी	भारोली मार्ग	15	आंशिक विकास
2	यातायात नगर	प्रस्तावित बायपास मार्ग एवं इटावा मार्ग पर	08	अविकसित
3	सामान्य वाणिज्यिक विकास	रेलवे स्टेशन के सामने	4	अविकसित

1.4.3 औद्योगिक

विकास योजना 2011 में औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत 73 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित था। जिसमें से 42 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित हुआ है। इसमें 2003 तक विकसित 29 हेक्टेयर क्षेत्र सम्मिलित हैं 2003 से 2016 तक के 13 वर्षों में मात्रा 13 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक क्षेत्र में विकसित हुई है। औद्योगिक क्षेत्र में विकास का प्रतिशत 57 है। वर्तमान में औद्योगिक विकास के लिए 31 हेक्टेयर भूमि उपलब्ध है।

1.4.4 आमोद–प्रमोद

विकास योजना 2011 में इस उपयोग के अंतर्गत 154 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई थी। वर्ष 2016 तक इस उपयोग के अंतर्गत मात्र 75 हेक्टेयर भूमि विकसित पाई गई है। यह वर्ष 2003 के वर्तमान भूमि उपयोग सर्वेक्षण के समय भी 30 हेक्टेयर क्षेत्र ही आमोद–प्रमोद उपयोग के अंतर्गत विकसित था। इससे स्पष्ट है कि इस उपयोग के अंतर्गत वर्ष 2003 से 2016 तक के 13 वर्षों में 45 हेक्टेयर भूमि विकसित हुई हैं। वर्तमान में इस उपयोग के विकास के लिए 79 हेक्टेयर भूमि उपलब्ध है। इस उपयोग के अंतर्गत विकास योजना का क्रियान्वयन 48 प्रतिशत है।

1.4.5 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक, सार्वजनिक उपयोगिताएं और सुविधाएं

विकास योजना 2011 में इस उपयोग के अंतर्गत 133 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित थी। वर्ष 2016 तक इसमें से 145 हेक्टेयर भूमि इस उपयोग के अंतर्गत विकसित हुई है। इसमें वर्ष 2003 तक विकसित 105 हेक्टेयर भूमि सम्मिलित है। इस उपयोग के अंतर्गत विकास योजना का क्रियान्वयन 109 प्रतिशत है। वर्ष 2003 से 2016 तक के 13 वर्षों में इस उपयोग के अंतर्गत 40 हेक्टेयर क्षेत्र का विकास हुआ है। यह प्रस्तावित 133 हेक्टेयर से 12 हेक्टेयर अधिक हैं। 12 हेक्टेयर अधिक होने का विकास कृषि उपयोग के अंतर्गत विकसित हुआ हैं।

1.4.6 यातायात एवं परिवहन

विकास योजना 2011 में इस उपयोग के अंतर्गत 376 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई थी। वर्ष 2016 तक इस उपयोग के अंतर्गत 130 हेक्टेयर भूमि विकसित हुई है। यह वर्ष 2003 के वर्तमान भूमि उपयोग सर्वेक्षण के समय विकसित क्षेत्र के समतुल्य है। वर्ष 2003 से 2016 तक इस उपयोग के अंतर्गत कोई भूमि विकसित नहीं हुई है। इस उपयोग के अंतर्गत विकास योजना का क्रियान्वयन 35 प्रतिशत है। वर्तमान में इस उपयोग के अंतर्गत विकास के लिए 246 हेक्टेयर भूमि उपलब्ध है। इस उपयोग के क्रियान्वयन की स्थिति सारणी 1–सा–4 के अनुसार है।

भिण्डः– मुख्य मार्गों का विकास

1–सा–4

क्र.	मुख्य मार्ग/खण्ड मार्ग	लम्बाई	संस्था	स्थिति
1	2	3	4	5
1	N.H. ग्वालियर से इटावा	9.5 K.m.	N.H.	निर्माण पूर्ण
2	डायवर्सन रोड बस डिपो से लहार चौराहा	4.5 K.m.	N.H.	निर्माण पूर्ण
3	लहार चौराहे में इंदिरा गांधी चौराहा	3.5 K.m.	N.H.	निर्माण पूर्ण
4	संतोसी माता मंदिर से अटेर रोड	3.5 K.m.	M.P.R.D.C.	निर्माणाधीन
5	लहार चौराहे में मानपुरा चौराहा	2.3 K.m.	M.P.R.D.C.	निर्माण पूर्ण
6	भारौली तिराहा अनाज मण्डी से मंगतपुरा तक	1.5 K.m.	M.P.R.D.C.	निर्माण पूर्ण
7	बस स्टेण्ड में हेवतपुरा	1.5 K.m.	नगरपालिका	निर्माण पूर्ण

नोटः–अन्य प्रस्तावित मार्गों पर कोई कार्य आज दिनांक तक प्रारम्भ नहीं हुआ।

1.5 विकास योजना 2031 की अवधारणा

भिण्ड विकास योजना 2031 (प्रारुप) में पदक्रम नियोजन प्रणाली के अनुसार निवेश इकाई, वृत्तखण्ड एवं उपवृत्तखण्ड केन्द्र को प्रावधानित न करते हुए केवल नगर स्तर के थोक एवं विशेषीकृत वाणिज्यिक केन्द्र, प्रशासनिक एवं मनोरंजन केन्द्र आदि प्रस्तावित किए गए है। मार्ग संरचना प्रस्ताव में सुगम यातायात की दृष्टि से विशेष ध्यान दिया गया है। इस योजना में क्षेत्रीय/नगर स्तर के 60 मी0 चौडे मार्गों से लेकर वृत्तखण्ड/उपवृत्तखण्ड स्तर के 12 मीटर तक के मार्ग दर्शाए गए है। पारिक्षेत्रिक नियमन एवं स्वीकृत/स्वीकार्य उपयोगों को अधिक व्यापक बनाया गया है। कृषि उपयोग परिक्षेत्र एवं अपरिहार्य परिस्थितियों से कुछ स्थलों पर निवेश क्षेत्र के बाहर भी नियोजित विकास एवं विद्यमान विकास से समन्वय के उद्वेश्य से मार्ग संरचना प्रस्तावित की गई है। संभावित नगरीय विकास को दृष्टिगत रखते हुए महत्वपूर्ण मार्गों

को वाणिज्यिक/अर्द्व वाणिज्यिक मार्ग के रुप में चिन्हित किया गया है। मुख्य मार्गों पर संस्थागत परिसर, जिनमें शैक्षणिक भवन, अप्रदूषणकारी सेवा उपयोग (आई.टी. पार्क, स्टार होटल आदि) एवं सार्वजनिक केन्द्रों को प्रस्तावित किया गया है।

विकास योजना 2031 का मूल आधार एवं मार्गदर्शक घटक निम्नानुसार है–

1. युक्तियुक्त भूमि उपयोग द्वारा सघन शहरी विकास।
2. नगरीय तथा अंतर्नगरीय यातायात हेतु प्रभावी परिवहन पद्वति विकसित करना।
3. प्राकृतिक, संवेदनशील क्षेत्रों तथा ऐतिहासिक धरोहरों का संरक्षण।
4. एकीकृत जल प्रदाय, जलमल निकास एवं वर्षा जल निकासी की व्यवस्था।
5. घनी आबादी क्षेत्रों की सघनता को कम करने के लिए विकास नियमों मे परिवर्तन कर शहर के घने क्षेत्रों को प्रदूषण से बचाना।
6. नगर एवं उपनगरीय क्षेत्रों के भौगोलिक एवं सांस्कृतिक मूल्यों का विकास प्रक्रिया में सहभागिता की नीतियों द्वारा संरक्षण।

1.6 निवेश क्षेत्र का पारिस्थितिकीय अध्ययन

मानवीय कार्यकलापों हेतु नियोजन के लिए पारिस्थितिकी अध्ययन अत्यन्त महत्वपूर्ण है, क्योंकि यह वह विज्ञान है, जो जन्तु तथा उसके पर्यावरण के मध्य संबंध की जानकारी प्रदान करता है। यह प्रकृति में नगरीय स्वरुप की समझ तथा नगरीय रुप के सृजन दोनों के अन्वेषण की महत्वपूर्ण जानकारी है।

प्राकृतिक प्रतिक्रियाएँ
नगर — परस्पर संबंध — मूल्यांकन तंत्र — संभावनायें / बाधायें / प्रतिबंध → विभिन्न भू–उपयोगों हेतु उपयुक्तता
जैविक प्रतिक्रियाएं

नियोजन उद्‌देश्य की प्राप्ति हेतु प्रस्तावों का निर्धारण

तत्व ← भौतिक प्रक्रिया / जैविका प्रक्रिया

भू–गर्भ स्थिति
प्राकृतिक स्थिति
भूगर्भ जल
भूमि की किस्म
वनस्पति
जलवायु
वन्य जीवन
प्रदूषण

1.6.1 स्थल विश्लेषण

शहर की आवश्यकताओं के आंकलन तथा उद्‌देश्यों के मूल्यांकन के लिए उपलब्ध भूमि के विश्लेषणात्मक अध्ययन की आवश्यकता होती है, ताकि भूमि के विशिष्ट लक्षणों के गुणात्मक विश्लेषण के आधार पर भूमि का युक्तियुक्त उपयोग निर्धारित किया जा सके। अतः यह आवश्यक है कि नगर विकास हेतु प्रस्ताव इस प्रकार हो कि प्रकृति न्यूनतम प्रभावित होने के साथ ही मानव के सामाजिक–आर्थिक तथा सांस्कृतिक वृत्ति तथा आमोद–प्रमोद कार्य कलापों को सन्निहित करते हुए शहर का विकास हो । प्राकृतिक तथा मानव निर्मित तत्व विश्लेषण के दो मुख्य तत्व है।

1.6.2 प्राकृतिक तत्व

भूमि के विभिन्न उपयोगों जैसे आमोद–प्रमोद, रिक्त भूमि तथा शहरीकरण के लिए उपयुक्ता के आंकलन तथा मृदाक्षय के विरुद्व संरक्षण उपाय विकसित करने के लिए यह अध्ययन नितांत आवश्यक है। भावी मार्ग तंत्र तथा पानी की सतही निकासी सुनिश्चित करते हुए प्राकृतिक जल निकासी पर आवश्यक रुप से विचार किया जाना चाहिए।

1.6.3 भूमि प्रकार

भूमि की सतह की भौतिक विशिष्टतायें जैसे– पहाड, घाटियां एवं दर्शनीय ढलानें महत्वपूर्ण तत्व है। ये तत्व नगरीय विकास हेतु अनुपयुक्त होते है तथा मानवीय कार्यकलापों को सीमित करते है।

भावी नगरीय विस्तार के अंतर्गत विभिन्न प्रस्तावित स्थलों का उपयोग निर्धारित करते समय भूमि संरचना तथा असाधारण भूमि विशिष्टिताओं का बोध आंकलन तंत्र के निर्धारण में महत्वपूर्ण स्थान रखता है। भूमि के प्रकारों के अध्ययन से भू–दृश्य पूंजी तथा सम्भावयता का ज्ञान होता है जो कि एक सक्षम नगरीय ढांचे के विकास हेतु अत्यंत महत्वपूर्ण है। इस अध्ययन से भूमि के प्रकार की दृश्य सारता का भी ज्ञान होता है, जिससे उपयोग भूमि की विशिष्टताओं के अनुरुप सर्वाधिक उपयुक्त नगरीय प्रकार/आकार प्राप्त करने में किया जा सकता है। इस प्रकार भूमि आकृतियों के अध्ययन से बाधा क्षेत्रों के साथ–साथ भावी नगरीय विकास तथा ढांचा विकसित करने के सुसाधन ज्ञात करने में सहायता मिलती है।

1.6.4 भू–आकृति

भिण्ड जिले की प्रमुख नदियां पूर्व दिशा में बहती हैं जिसमें चम्बल व सिन्ध है, चम्बल नदी उत्तरी सीमा बनाती है। इसके साथ क्वारी, पहुंच, आसन एवं बेशली जिले की प्रमुख नदियां है। यह नगर समतल भूमि पर स्थित है तथा जमीन से भुरभुरी मिट्टी एवं कंकर का बहाव होता है। शहर के मध्य में एक तालाब स्थित है जिसे गौरी तालाब के नाम से जाना जाता है।

भारतीय मानक संस्थान के सर्वेक्षण के आधार पर भिण्ड भूकम्प क्षेत्र जोन–एक में स्थित है। यह ओ.व्ही. एम. एम. की अधिकता दर्शाता है और उसके आधार पर भविष्य में भूकम्प आने

की सम्भावना को नकारा नहीं जा सकता। वर्ष 1926 से लेकर 1938 के मध्य तीन बार भूकम्प आये जिसकी जानकारी निम्नानसार हैः–

भिण्ड : भूकंप की तीव्रता

1–सा–5

क्रमांक	दिनांक	भूकंप की तीव्रता
1	2	3
1	31 दिसम्बर 1926	25.0^0 उत्तर ·77, 1/2^0 पूर्व
2	2 जून 1927	24.0^0 उत्तर 82.3^0 पूर्व 6 1/2
3	14 मार्च 1938	21.5^0 उत्तर 75.0^0 पूर्व 6 1/2

1.6.5 प्राकृतिक जल निकास

भिण्ड नगर का क्षेत्र प्रायः समतल है, जिसका ढाल उत्तर दिशा की ओर है। नगर का अधिकांश भाग का जल निकास छोटे नाले, नालियों में एकत्रित होकर शहर के मध्य से राजहोली नाले से गुजरता है, जिसके द्वारा यह क्वांरी नदी में प्रवाहित होता है। इसके साथ घरेलू जल निकास खुली नालियों से होता हे। यहां पेयजल व्यवस्था नलकूप एवं कुओं से होती है। अतः जल संग्रहण हेतु भविष्य में एक योजना तैयार किया जाना आवश्यक होगा।

1.6.6 खनिज सम्पदा

खनिज संपदा की दृष्टि से यह नगर नगण्य है। मुख्य रुप से यहां ईंट बनाने के लिए अच्छी मिट्टी एवं भवन निर्माण हेतु नगर से 40 कि.मी. दूर पत्थर उपलब्ध है जो स्थानीय आवश्यकता की पूर्ति करते है तथा रेत सिंध नदी से आती है जो यहां से 16 कि.मी. दूरी पर है।

1.6.7 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि एवं भौतिक विकास

नगर की ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि के संबंध में यह धारणा है कि भिण्ड जो ग्वालियर से 83 कि.मी. उत्तर–पूर्व में बसा हुआ है वह भन्दावा ऋषि की देन है। समय के परिवर्तन के साथ व भन्दावा का नाम अपभ्रंश होकर भिण्डी हुआ।

1.6.8 जलवायु

जलवायु मानव जीवन के सभी क्षेत्रों में विशेषकर नगरीय जीवन एवं उसकी कार्य क्षमता को प्रभावित करती है। भिण्ड जिले की जलवायु शुष्क है केवल दक्षिण–पश्चिम मानसून को छोडकर जलवायु के अनुसार वर्ष को तीन मौसमों में विभाजित किया गया है।

1. शरद ऋतु — दिसम्बर से फरवरी
2. ग्रीष्म ऋतु — मार्च से जून मध्य तक
3. वर्षा ऋतु — जून मध्य से दिसम्बर

नगर का औसतन अधिकतम तापमान जून माह में 40.3 डिग्री सेंटीग्रेड से 47 डिग्री सेंटीग्रेड के मध्य तथा औसतन न्यूनतम तापमान माह मार्च में 9 डिग्री सेंटीग्रेड से 23.2 डिग्री सेंटीग्रेड के मध्य रहता है। यहां पर तापमान माह मार्च से बढना प्रारंभ होता है तथा मई–जून में अधितम 49 तक पहुंच जाता है।

भिण्ड क्षेत्र में वर्षा माह जून से सितम्बर के मध्य, दक्षिण–पश्चिम मानसून से होती है। औसतन वर्षा 668.3 से.मी. दर्ज की गई है। वर्ष 1901 से लेकर 1950 के मध्य जो अधिकतम वर्षा हुई है, वह वर्ष 1904 में हुई जो कि 187 प्रतिशत अधिक थी।

मानसून के बाद शरद ऋतु में हवायें कमजोर रहती है, जो पश्चिम से उत्तर–पश्चिम दिशा में चलती है। ग्रीष्म ऋतु में हवाओं की दिशा पश्चिम की ओर बहती हे। मानसून के समय में दक्षिण–पश्चिम दिशा से ग्रीष्म ऋतु की अपेक्षा हवायें तीव्र गति से चलती है।

1.7 विकास के आधारभूत सिद्वान्त

भिण्ड विकास योजना–2031 में विकास के पहलुओं में समन्वय आधारभूत सिद्वांतों पर आधारित है।

(अ) नगर का बहु–आयामी ढांचे के रुप में विकास

भिण्ड नगर का विकास बहु–आयामी पहलुओं जैसे– शिक्षा, स्वास्थ्य, उत्पादन सेवाओं, क्षेत्रीय माल वितरण केन्द्र तथा वाणिज्यिक एवं सेवा केन्द्रों इत्यादि को ध्यान में रखकर किया जाना प्रस्तावित है।

भिण्ड विकास योजना–2031 में सर्व सुविधा युक्त नगर की कल्पना की गई है, जिसमें वृत्त खण्ड, उप वृत्तखण्ड एवं नेबरहुड का समावेश है। प्रत्येक उपखंड सेवा–सुविधाओं, दैनंदिन की आवश्यक सुविधाओं हेतु आत्मनिर्भर होगा। उपखंड एक दूसरे से परिवहन/मार्गों द्वारा जुडे रहेंगे।

(ब) सामाजिक बिन्दुओं पर नियंत्रण हेतु योजना

- सघनता
- लचीलापन
- अनुरुपता का प्रावधान

नगरीय विकास सघन होना चाहिए, जिससे आवागमन की दूरी एवं खर्चे को कम किया जा सके। सघन आवश्यकता विभिन्न सेवा–सुविधाओं की उपलब्धता के साथ आवासीय क्षेत्रों को परस्पर निकटता के उद्वेश्य प्राप्त किया जा सके। लचीलापन वांछित परिवर्तन के दवाब को समाहित एवं समायोजित करने के लिए आवश्यक है। उच्च स्तरीय अनुरुपता को बनाये रखने के लिए यहां मिश्रित भूमि उपयोग का दृष्टिकोण आवश्यक है। अनुरुपता को प्राप्त करने के लिए यह आवश्यक है कि स्थलीय संबंधन की गतिविधियों के समूहों को अनुष्ठान स्तर के तक्र संगतता

तक गमनता एवं वाहन विराम श्रेणी स्तर तक उपयोगिता तथा अन्य आधारभूत संरचना को प्राप्त किया जा सके।

(स) कम उंचाई एवं अधिक घनत्व के आवासीय क्षेत्र

वर्तमान नगरीय केन्द्रो के विस्तृत अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि अनुकूलतम निर्मित आकार, कम उंचाई, अधिक घनत्व के निर्मित आकार द्वारा भवन विकास के निजी क्षेत्रों को प्रोत्साहित किया जाना संभव है। ये टाईपोलॉजी फ्लेट अपेक्षाकृत अधिक सस्ते है एवं अपार्टमेंट अच्छी रिहायशी स्थिति के साथ आम नागरिकों की क्रय शक्ति के अंतर्गत है। ऊर्जा उपभोग प्रतिरुप को अनुकूलतम करके इस प्रकार के टाईपोलॉजी द्वारा वांछित सघन नगर विकास के आकार को प्राप्त किया जा सकता है।

(द) पदानुक्रम में नगरीय विकास

नगर की संरचना, आठ निवेश इकाईयों को स्वतंत्र पदक्रम ढांचे, आबादी क्लस्टर, नेबरहुड, वृत्तखण्ड एवं उप वृत्तखण्ड के रुप में होगी। विकास योजना, पदक्रम में असंगत उपयोगों को परिभाषित करेगी। जिसमें यातायात उपयोगितायें एवं खुले क्षेत्र की संरचना का सामावेश होगा।

विकास योजना निम्नानुसार सामयिक बिन्दुओं के समुचित निराकरण को ध्यान में रखते हुये बनाई गई, जिसका संरचना आधार निम्नानुसार होगा :—

1. नगर का प्रकार, आकार एवं माप।
2. सघन विकास।
3. नगरीय प्रबंधन में परिवहन व्यवस्था, सरल एवं सुगम पहुंच के साथ कम खर्चीला करना।
4. दीर्घकालीन आत्मनिर्भर विकास हेतु नगर को सर्वांगीण विकास की सुविधा प्रदान करना।
5. नगर के परिवेश का पोषण एवं संरक्षण।
6. नगरीय जीवन स्तर में उत्तरोत्तर गुणात्मक सुधार के साथ, भौतिक, सामाजिक एवं स्वास्थ्य सेवाओं में वृद्वि।
7. नगर की भौगोलिक एवं सांस्कृतिक विरासत का पोषण एवं परिमार्जन करना।
8. नगर—नियोजन में नागरिकों की अधिकतम सहभागिता को प्रोत्साहन।
9. नगर के भौतिक एवं आर्थिक स्वरुप की गतिशीलता में तीव्रता लाना।
10. मूलभूत जीवन आधार प्रणाली के संसाधनों को पुनः चक्रीकरण के द्वारा अनुरक्षित करना।

अध्याय–दो

अध्ययन एवं विश्लेषण

2.1 क्षेत्रीय परिदृश्य

म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 4 के अंतर्गत प्रदेश को 8 रीजन में विभक्त किया गया है। भिण्ड नगर का क्षेत्र ग्वालियर एग्रो रीजन के अंतर्गत आता है। इस रीजन में ग्वालियर, दतिया, शिवपुरी, मुरैना, श्योपुर एवं भिण्ड जिले शामिल है। राष्ट्रीय राजमार्ग क्र0 92 ग्वालियर, इटावा भिण्ड नगर से होकर गुजरता है। भिण्ड का विकास न सिर्फ आसपास के शहरी क्षेत्र की बल्कि क्षेत्रीय एवं उपक्षेत्रीय गतिविधियों तथा अर्थव्यवस्था से भी प्रभावित है। क्षेत्रीय एवं उपक्षेत्रीय उत्पादकता नगर की अर्थव्यवस्था को सुद्दढ बनाती है तथा इसके फलस्वरुप नगर को विकास एवं रोजगार के अवसर तथा सेवायें एवं सुविधायें उपलब्ध होती है। इससे स्पष्ट है कि शहरी क्षेत्र का नियोजन पृथक रुप में नहीं किया जाना चाहिए, बल्कि यह भौतिक विकास गतिविधियों एवं कार्यकलापों के आधार पर परिवर्तनशील होना चाहिए।

2.2 क्षेत्रीय संदर्भ में महत्व

भिण्ड जिले में मालनपुर औद्योगिक क्षेत्र का विकास हुआ है। ग्वालियर आयरन एवं हॉटलाइन ग्रुप के उद्योंगों के बंद होने के कारण औद्योगिक गतिविधियों में ठहराव है। वाणिज्यिक गतिविधियों, शहरीकरण पूंजी निवेश एवं उद्योग के पिछले दशक के विश्लेषण में वस्तुओं, सेवाओं एवं संपत्तियों की कम मांग के कारण नगरीय विकास की वृद्धि प्रदेश के औसत से कम है।

उपरोक्त स्थिति के बावजूद भी भिण्ड में विकास की प्रचुर संभावनायें है। ग्वालियर–इटावा रेलवे लाइन पर यातायात प्रारम्भ होने से नगर का महत्व अधिक हो गया है। यह सड़क मार्ग से भी इटावा, कानपुर, ग्वालियर आदि नगरों से जुडा हुआ है। विकास योजना में नगर के बढते हुए क्षेत्रीय महत्व को ध्यान में रखते हुए इसकी वृद्धि की दिशा तथा विकास हेतु क्षेत्र का निर्धारण प्रस्तावित है।

2.3 निवेश क्षेत्र :

नगर के भावी विकास को सुनियोजित करने हेतु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973 की धारा 13(1) के अन्तर्गत भिण्ड निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 145–एफ––1–8–तैंतीस–74, भोपाल, दिनांक 15 जनवरी 1974 द्वारा किया गया, भिण्ड निवेश क्षेत्र की सीमायें सचिव, जिला योजना समिति, भिण्ड की अधिसूचना क्रमांक 579–ए, दिनांक 26 फरवरी 2002 के द्वारा निश्चित की गई जिसमें 11 ग्रामों को सम्मिलित किया गया है :–

भिण्ड : निवेश क्षेत्र एवं जनसंख्या

2 सा–1

क्र.	ग्रामों का नाम		क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	जनसंख्या 2011
1.		भिण्ड (नगरपालिका क्षेत्र)	1986.97	197585
	(अ)	कस्बा	1608.19	–
	(ब)	विक्रमपुरा	378.78	–
2.		दीनपुरा	355.78	2478
3.		मानपुरा	338.48	3395
4.		कीरतपुरा	246.13	3897
5.		दबोहा	336.60	3156
6.		हेवतपुरा	116.94	808
7.		कुम्हरौआ	92.56	1729
8.		रतनुपुरा	313.49	631
9.		मुड़ियाखेड़ा	267.34	3380
10.		जामना	786.64	2947
11.		मंगदपुरा	127.35	506
		योग	**4968.28**	**220513**

स्त्रोत : जनगणना 2011

नोट – कस्बा भिण्ड, विक्रमपुरा आबादी नगरपालिका में सम्मिलित है।

2.4 नगर पालिका क्षेत्र :

भिण्ड नगरपालिका का गठन सर्वप्रथम वर्ष 1896 में ग्वालियर दरबार के आदेश से हुआ तथा वर्ष 1912 में ग्वालियर दरबार नगरपालिका अधिनियम से विस्तार हुआ। वर्ष 1971 में नगर परिषद् का क्षेत्रफल 5.46 वर्ग किलोमीटर एवं आबादी 42,371 थी जो कि वर्ष 1991 में 1,09,755 एवं वर्ष 2011 में 1,97,585 है। नगरपालिका क्षेत्र को 39 वार्डों में विभाजित किया गया है भिण्ड नगरपालिका का वर्तमान कुल क्षेत्रफल 1986.97 हेक्टेयर है जिसमें कस्बा भिण्ड एवं विक्रमपुरा का भाग शामिल है।

2.4.1 रेलवे क्षेत्र :

भिण्ड नगर में रेल, सड़क मार्ग पर यातायात का बहुत अधिक दबाव है, इस नगर के लिये ग्वालियर से छोटी रेल्वे लाईन जिसका निर्माण ग्वालियर राज्य द्वारा दिनांक 3 दिसम्बर 1899 को कराया गया था। ग्वालियर छोटी लाईन सिंधिया राज्य रेल्वे के नाम से प्रचलित थी। इसे ग्रेट इण्डियन पेन्निसुला रेल्वे ने 1913 तक चलाया इसके बाद यह ग्वालियर दरबार के अन्तर्गत आ गयी। 5 नवम्बर 1951 से यह मध्य रेल्वे के अधीन हो गई। यह रेल लाईन

उत्तर–दक्षिण में ग्वालियर भिण्ड सड़क मार्ग के समानान्तर जाती थी। वर्तमान में छोटी लाईन को बंद कर बड़ी लाईन को ग्वालियर से भिण्ड होकर इटावा तक बढ़ायागया है।

2.5 नगर के प्रमुख कार्यकलाप

नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण भूमिका होती है तथा भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में ये प्रभावी भूमिका निभाते है। नगर के वर्तमान कार्यकलाप, क्षेत्रीय संसाधनों आदि के परिप्रेक्ष्य में नगर के अपेक्षित कार्यकलापों का निर्धारण किया जा सकता है। इस परिवेश में भिण्ड नगर के वर्तमान कार्यकलापों का अध्ययन किया गया है, जो निम्नानुसार हैः–

1. कृषि सम्पन्न क्षेत्र होने की दृष्टि से कृषि पर आधारित तथा संबंधित इंजीनियरिंग तथा खाद्य उत्पाद उद्योगों की स्थापना।
2. कृषि उत्पादों के संग्रह, वितरण, परिवहन एवं विपणन हेतु क्षेत्रीय स्तर पर व्यापारिक एवं वाणिज्यिक केन्द्र।
3. विशिष्ट शैक्षणिक संस्थाओं हेतु क्षेत्रीय स्तर का शैक्षणिक केन्द्र।
4. प्रशासनिक केन्द्र
5. सेवा सुविधा केन्द्र

2.5.1 नगर की आर्थिक रूपरेखा :

नगर का स्वरूप निश्चित करने में उसकी सामाजिक, सांस्कृतिक एवं आर्थिक पृष्ठभूमि की महत्वपूर्ण भूमिका होती है। नगर का आर्थिक स्वरूप प्रमुख रूप से (प्रशासनिक सेवा वर्ग को छोड़कर नगर जनसंख्या का एक बड़ा वर्ग) कृषि उपज एवं तत्संबंधी व्यापार गतिविधियों पर निर्भर है। यहां से अनाज का निर्यात अन्य क्षेत्रों में किया जाता है, अतः संग्रह एवं वितरण केन्द्र के रूप में भी नगर कार्यरत है।

2.5.2 व्यावसायिक संरचना (नगर) :

किसी भी नगर की आत्मनिर्भरता एवं आर्थिक स्थिति का अनुमान वहां के व्यवसायिक ढांचे एवं सहभागिता दर में किया जा सकता है, जनगणना आंकड़ों के आधार पर भिण्ड नगर में प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे श्रमिकों/कार्यशील व्यक्तियों की संख्या (सहभागिता दर) वर्ष 1971 में 235 थी जो वर्ष 2011 में बढकर 246 हो गई है। जो नगर में व्यापार, व्यवसाय तथा रोजगार के साधनों में बढोतरी को परिलक्षित करता है। उक्त बढत का कारण वाणिज्यिक एवं व्यापार क्षेत्र में परिवर्तन को दर्शाता है। वर्ष 2011 में प्राथमिक क्षेत्र में 4.1 प्रतिशत श्रमिक/ कार्यशील व्यक्ति कार्यरत पाए गए। व्यवसायिक संरचना सारिणी 2–सा–2 में दर्शाई गई है।

भिण्ड : व्यवसायिक संरचना

2–सा–2

क्र.	वर्ग प्रकार	कार्यशील व्यक्ति / श्रमिक	1000 श्रमिकों के पीछे श्रमिक विभाजन	प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिक
1	2	3	4	5
(अ) **प्राथमिक क्षेत्र :**				
कृषक ,कृषि श्रमिक,खनन एवं पशुपालन		8234	169.3	41.6
(ब) **द्वितीयक क्षेत्र :**				
निर्माण, गृह उद्योग एवं उत्पादन		1814	37.3	9.2
(स) **तृतीयक क्षेत्र :**				
व्यापार एवं वाणिज्य यातायात,संग्रहण, संचार सेवायें योग		38576	793.4	195.2
योग		**48624**	**1000**	**246**

स्त्रोत : भारत की जनगणना 2011

2.6 जनसंख्या परिवर्तन :

भिण्ड नगर, जिला मुख्यालय होकर एक प्रमुख मण्डी एवं व्यापारिक केन्द्र है। यह ग्वालियर, दतिया, मुरैना, इटावा आदि नगरीय केन्द्रों से जुड़ा हुआ है। नगर की विकास योजना के सृजन के लिये जनसंख्या वृद्धि का अध्ययन उसके विभिन्न पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुये करना आवश्यक है। नगर की जनसंख्या वृद्धि की पूर्व प्रवृत्ति एवं वर्तमान आर्थिक तथा सामाजिक संरचना के अध्ययन से नगर की भावी जनसंख्या एवं भावी आवश्यकताओं का आंकलन संभव होगा।

भिण्ड नगर की जनसंख्या वर्ष 1901 में 8,032 थी जो विगत 110 वर्षों में बढ़कर 2,20,513 हो गई है, नगर की पिछले ग्यारह दशकों की जनसंख्या वृद्धि और परिवर्तन तथा उसका निकटवर्ती जिला मुख्यालयों से तुलनात्मक विवरण सारणी क्र. 2–सा–3 में तथा वर्ग अनुसार जनसंख्या एवं घनत्व सारणी 2–सा–4 में दर्शाया गया है।

भिण्ड : जनसंख्या परिवर्तन

2–सा–3

वर्ष	नगर की कुल जनसंख्या	दशक अंतर प्रतिशत		
		भिण्ड	मुरैना	दतिया
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1901	8,032	–	–	–
1911	9,133	+ 13.71	–	– 28.01
1921	9,619	+ 5.32	+ 77.81	– 12.16
1931	10,341	+ 7.51	+ 51.37	+ 20.18
1941	13, 244	+ 28.07	+ 73.02	+ 20.74
1951	16,618	+ 25.48	+ 44.68	+ 19.75
1961	28,208	+ 69.74	+ 56.35	+ 11.28
1971	45,794	+ 62.32	+ 58.45	+ 27.20
1981	74,515	+ 62.72	+ 55.60	+ 31.92
1991	1,09,755	+ 47.26	+ 110.54	+ 32.76
2001	1,53,768	+ 40.13	+ 2.57	+ 26.19
2011	1,97,585	+ 28.5	–	–

स्त्रोत : भारत की जनगणना

भिण्ड : आवासीय घनत्व (वार्ड अनुसार)

2–सा–4

क्र.	वार्ड का नाम	वार्ड का आवासीय क्षेत्रफल हेक्टर में	जनसंख्या 2011	घनत्व (व्यक्ति प्रति हेक्टेयर)
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	बजरंगी वार्ड	11.3	4589	406
2	दिगम्बर जैन नशिया वार्ड	13.37	3460	259
3	रविन्द्रनाथ टैगोर वार्ड	10.0	3898	390
4	संत कबीर वार्ड	12.13	6020	496
5	हरकिशन दास जाटव जी भुत्ता वार्ड	7.72	2574	333
6	गुरूनानक भाई वार्ड	13.0	4799	369
7	डॉ. राममनोहर लोहिया	16.24	5412	344

	वार्ड			
8	राजीव गांधी	16.0	5512	591
9	लालबहादुर शास्त्री वार्ड	13.0	7686	591
10	महर्षि दयानंद सरस्वती वार्ड	19.53	8785	450
11	डॉ. अम्बेडकर वार्ड	26.38	14143	536
12	पं. जवाहरलाल नेहरू वार्ड	14.48	3459	239
13	महावीर स्वामी वार्ड	12.0	3786	315
14	सुभाष चन्द्र बोस वार्ड	4.33	2357	544
15	स्वामी विवेकानन्द वार्ड	5.27	2227	422
16	गोयल गऊ शाला वार्ड	2.0	3111	1555
17	वनखण्डेश्वर महादेव वार्ड	4.0	2582	646
18	महारानी लक्ष्मीबाई वार्ड	3.5	3526	1007
19	चन्द्रशेखर आजाद वार्ड	13.0	4278	329
20	अरविन्द घोष वार्ड	8.30	3600	434
21	सरोजनी नायडू वार्ड	17.56	6448	367
22	डॉ. श्यामाप्रसाद मुखर्जी वार्ड	12.0	5883	490
23	इन्द्रा गांधी वार्ड	24.0	3424	143
24	जगजीवनराम वार्ड	16.75	7264	434
25	यदुनाथ सिंह चतुर्वेदी वार्ड	35.0	13288	380
26	भक्त रविदास वार्ड	25.8	6244	242
27	भगतसिंह वार्ड	6.0	4214	989
28	पं. दीनदयाल उपाध्याय वार्ड	2.7	2472	989
29	डॉ. राधाकृष्ण वार्ड	2.7	3203	1186
30	वल्लभ भाई पटेल वार्ड	9.0	4601	511
31	महाकवि निराजा वार्ड	10.0	3312	331
32	जयप्रकाश नारायण वार्ड	8.0	2477	310
33	सर्वोदय वार्ड	11.0	3019	274
34	चैत्यालय जैन मंदिर वार्ड	10.0	3847	385
35	डॉ. जाकिर हुसैन वार्ड	146.2	9331	64
36	रघुवीर सिंह कुशवाह वार्ड	68.77	6758	98
37	डॉ. राजेन्द्र सिंह वार्ड	13.17	3331	253
38	संजय गांधी वार्ड	12.0	4796	400
39	महात्मा गांधी वार्ड	15.0	7860	524
	योग :	**671.0**	**197585**	**295**

स्त्रोत : नगरपालिका भिण्ड से प्राप्त आंकड़े पर आधारित ।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि नगर में 13 वार्ड उच्च एवं मध्यम घनत्व के साथ बसे हुए हैं, इस प्रकार नगर की एक तिहाई से अधिक जनसंख्या उच्च घनत्व वाले क्षेत्रों में निवास करती है, जिसका मुख्य कारण पुराने भिण्ड नगर क्षेत्र की बसाहट है विकास योजना प्रस्तावों के सृजन करते समय नगर के सघन क्षेत्रों की आवासीय घनता को कम करने हेतु प्रस्ताव किया जाना आवश्यक होगा, वर्गवार आवासीय घनता का विवरण सारणी क्र. 2–सा–5 अनुसार है :–

भिण्ड : आवासीय घनता

2–सा–5

वर्ग	आवासीय घनता	जनसंख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
उच्च घनत्व	851 तथा अधिक	16256	8.2
मध्यम घनत्व	451 से 850	51132	25.9
निम्न घनत्व	450 से कम	130197	65.9
योग	'	**197585**	**100.0**

भिण्डः आवासों की कमी

2–सा–5 अ

dekad	fooj.k	Ekdkuksa dh la[;k	ifrLFkkiu ;kX; edkuksa dk ifr'kr	vkoklksa dh deh
1	2	3	4	5
1.	वर्ष 2011 तक शेष पूर्ति	–	–	9713
2.	गंदी बस्ती के आवास	6008	80 %	4806
3.	निकृश्ठ आवासों का पुर्ननिर्माण	23217	2 %	464
	;ksx	&	&	14983

2.6.1

वर्ष 2011 की जनगणना के आंकडों के अनुसार मध्य क्षेत्र में आवासीय घनत्व 450 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर से अधिक है, जबकि बाह्य क्षेत्र में 64 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तक पाया गया है। इससे स्पष्ट है कि नगर के नागरिकों की प्रवृत्ति पुराने क्षेत्र में ही निवास करने की है।

2.6.2 जनसंख्या आकलन

विभिन्न पद्वतियों से निवेश क्षेत्र की जनसंख्या का आंकलन वर्ष 2031 के लिए किया गया है। जनसंख्या आकलन में आव्रजन एक महत्वपूर्ण बिंदु है। हालांकि आव्रजन नापने के संबंध में कोई ठोस आधार उपलब्ध नहीं है। ग्रामीण क्षेत्रों से रोजगार की तलाश एवं शैक्षणिक प्रयोजन के लिए व्यक्ति भिण्ड आते है तथा यहां पर बस जाते है। जिसके कारण आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होती है। भिण्ड निवेश क्षेत्र की जनसंख्या आंकलन में यह बिन्दु अपरोक्ष रुप से सम्मलित है।

भिण्ड : आंकलित जनसंख्या

2—सा—6

क्र0	क्षेत्र	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	जनसंख्या 1991	जनसंख्या 2001	जनसंख्या 2011	जनसंख्या 2021	जनसंख्या 2031
1	नगरपालिक क्षेत्र	1986.97	109755	153768	197585	2,60,000	3,40,000
2	निवेश क्षेत्र	4968.28	121126	168935	220513	3,00,000	4,00,000

2.6.3 स्त्रीपुरुष अनुपात

भिण्ड नगर में 2011 की जनगणना के अनुसार 1000 पुरुषों की जनसंख्या पर स्त्रियों की जनसंख्या 875 पाई गई है। यह राज्य के शहरी लिंगानुपात 918 से काफी कम पाई गई है।इस कारण नगर महिला उत्थान की दिशा में कार्य किया जाना आवश्यक है।

2.7 नगरीय विस्तार एवं वृद्विः—

बसाहट एक निरंतर प्रक्रिया है, इस प्रक्रिया में नैसर्गिक प्रतिबंध, ऐतिहासिक घटनाऐं, महत्वपूर्ण प्रशासकीय संबंधी निर्णय तथा भौतिक सुधार के मानवीय प्रयत्न एवं बसाहट के आकार एवं संरचना को प्रायः स्थाई रुप से करते है, तथा विस्तार संरचना में इन घटकों का प्रभाव परिलक्षित होता है।

भिण्ड नगर के इतिहास से ज्ञात होता है कि यह शहर सर्वप्रथम मनु के पौत्र पूरवासा अहिल्या के प्रभुत्व तदुपरांत आर्य लोगों के प्रभुत्व में आया चंदी वंश का प्रभुत्व 14वीं शताब्दी ए. डी. में रहा तद्पश्चात् यह क्षेत्र मौर्य शासकों के प्रभुत्व में भी रहा। इस बात के प्रमाण भी पाए गए है कि भिण्ड के राज्य का हिस्सा प्रथम बी.सी. में था, इसके बाद कुशान, गुप्तकाल प्रभुत्व के भी चिन्ह भिण्ड शहर में प्राप्त बात के प्रमाण भी मिले है कि सल्तनत अवधि से पूर्व 1195—96 से

1451–1489 माराठा शासनकाल, सूर राज्य वंश के राज्य में किले के पास पुरानी बस्ती से नगर का विकास क्रम प्रारंभ हुआ है। नगर की बसाहट नगर क्षेत्र से हुई है तथा जिसके आस–पास एवं चहुर्मुखी विकास का विकसित होना पाया जाता है। वर्ष 2000 से से 2016 तक के नगरीय विकास के अध्ययन से निम्नलिखित तथ्य उजागर होते है।

1. आवासीय क्षेत्र का विस्तार नगर पालिका सीमा के बाहर तक हो गया है।
2. वर्ष 2000 से 2015 के बीच नगरीय विकास मार्गों के किनारे अधिक हुआ है।
3. आवासीय एवं वाणिज्यिक गतिविधियों के तीव्र विकास एवं प्रशासनिक नियंत्रण में कमी के कारण अनधिकृत आवासीय निर्माण अधिक हुआ है, जिसके कारणअनधिकृत रुप से विकसित कालोनियों में नागरिक सुविधाओं का अभाव है।

2.8 नगरीय विकास हेतु आवश्यक क्षेत्रः–

वर्ष 2031 तक डेढ लाख अतिरिक्त जनसंख्या के लिए विकास प्रस्तावों की आवश्यकता होगी। भिण्ड निवेश क्षेत्र में वर्तमान विकसित क्षेत्र 1317 हेक्टेयर है, तथा वर्तमान आबादी लगभग 2.50 लाख है। इस प्रकार वर्तमान भूमि उपयोगिता दर 5.26 हेक्टेयर प्रति हजार व्यक्ति है। यू.डी. पी. एफ.आई. मार्गदर्शी के अनुसार कुल आंकलित जनसंख्या हेतु 10 हेक्टेयर प्रति हजार की दर से आवश्यक भूमि का आंकलन किया जाता है, तो 1.5 लाख अतिरिक्त आबादी के लिए 1500 हेक्टेयर अतिरिक्त क्षेत्र पर विकास के प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक होगा।

2.9 वर्तमान भूमि उपयोग संरचनाः–

विकास योजना तैयार करने के लिए वर्तमान भूमि उपयोग संरचना की जानकारी अत्यंत आवश्यक है। इसकी मदद से नगरीय विकास की नीति तय करने में मदद मिलती है।

2.9.1 भूमि उपलब्धताः–

(अ) निर्मित क्षेत्र

भिण्ड निवेश क्षेत्र में निर्मित भवनो के विकास हेतु चिन्हित भूमियों का क्षेत्रफल 1317 हेक्टेयर है। इसमें आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, आमोद–प्रमोद, सार्वजनिक तथा अर्द्व सार्वजनिक एवं यातायात उपयोगों का निर्माण एवं विकास सम्मिलित है।

(ब) कृषि क्षेत्र

बसाहट क्षेत्र के अलावा लगभग 3043 हेक्टेयर भूमि कृषि उपयोग के अंतर्गत है। जिसमें उपजाऊ कृषि भूमि, बंजर भूमि, नर्म भूमि, पहाडी एवं खाई की भूमि सम्मिलित है। नवीन विकास के लिए इस क्षेत्र मे से उपयुक्त भूमि का आंकलन किया जाएगा।

(स) नदी, नाले, तालाब / वृहद आच्छादित भूमि

नदी, नाले, वृद्व आच्छादित एवं तालाबों के अंतर्गत कुल 608.28 हेक्टेयर क्षेत्र सम्मिलित है। जिसमें शहर के अंदर बहने वाले नदी/नालों में वर्तमान में जल का प्रवाह रहता है। नगरीय पर्यावरण के लिए जल के प्रवाह को स्वच्छ जल प्रवाह के रुप में परिवर्तित करना एवं जल भराव क्षेत्र के चारों ओर वृक्षारोपण किया जाना आवश्यक है।

भिण्ड : भूमि संसाधन

2–सा–7

क्र0	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्रतिशत
1	**2**	**3**	**4**
1	निर्मित/विकसित क्षेत्र	1317	26.51
2	अनुपयुक्त भूमि (अ) जलाशय/नदी/नाले (ब) रक्षित वन क्षेत्र (स) रेलवे क्षेत्र	608.28	12.24
3	उपयोगी भूमि	3043	61.25
योग		**4968.28**	**100.00**

2.9.2. वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण :

निवेश क्षेत्र के दिनांक 16.08.74 में अंगीकृत किए गए वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों को वर्ष 2015 के स्थल के अनुरुप अद्यतन किया गया है, इस प्रकार नगर का वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण सारणी 2–सा–8 में दर्शाया गया है।

भिण्ड : वर्तमान भूमि उपयोग 2016

2–सा–8

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)		विकसित क्षेत्र (हेक्टेयर में)		भूमि उपयोगिता दर
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
1	आवासीय	846	17.3	846	64.29	3.38
2.	वाणिज्यिक	71	1.43	71	5.39	0.28
3.	औद्योगिक	42	0.84	42	3.19	0.17
4.	आमोद–प्रमोद	30	0.60	75	5.70	0.30
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	145	2.93	145	11.0	0.58

6.	यातायात एवं परिवहन	130	2.62	130	9.17	0.52
7.	सार्वजनिक उपयोगितायें और सुविधाएं	8	0.16	8	0.61	0.03
8.	जलाशय / नदी / नाले / अन्य	608.28	12.24	—	—	—
9.	कृषि भूमि	3043	61.25	—	—	—
	योग	**4968.28**	**100.0**	**1317**	**100.0**	**5.26**

2.9.3 भूमिगत पानी की उपलब्धता

भिण्ड निवेश क्षेत्र में सतही जल स्त्रोतों के अतिरिक्त कुछ भाग में भू—जल की भी उपलब्धता है। नगर में औसत वर्षा 750 मि.मी. प्रतिवर्ष होती है। वर्षा का जल भूमि के नीचे भूजल स्त्रोंतों के रूप में एकत्रित रहता है। भिण्ड निवेश क्षेत्र के मैदानी हिस्से में मिट्टी होने से यह भाग वर्षा के जल संग्रहण का अच्छा स्त्रोत है। जिसके कारण इस भाग में भूजल स्तर 40से 100 फिट के मध्य रहता है। इस भाग में ट्यूबवैल से 70 हजार से 90 हजार लीटर पानी प्रतिदिन निकाला जाता है।

2.9.4 प्राकृतिक संकट उन्मुख क्षेत्र

(1) भारतीय मानक ब्यूरों के वर्ष 1893—1894 भूकम्प प्रतिरोधी संरचनाओं के परिकल्प के अनुसार भिण्ड निवेश क्षेत्र भूकंप की दृष्टि से जोन दो में होने से यह क्षेत्र भूकंप की दृष्टि से संवेदनशील नहीं है। तथापि भवन निर्माण में प्राकृतिक संकट उन्मुख क्षेत्रों के विकास संबंधी अधिनियम / नियमों तथा तकनीकी उपबंधों का ध्यान रखा जाना नितांत आवश्यक है।

(2) नगर के मध्य से बहने वाले नाले एवं गौरी तालाब के आस पास के कुछ भाग में अधिक वर्षा के कारण पानी के भराव से आवासीय बसाहट के लोग प्रभावित होते हैं। इन प्राकृतिक संकट की स्थितियों में जल स्त्रोतों के किनारों पर पहुंच मार्ग तथा नाले में पानी के बहाव को नियंत्रित किये जाने के साथ नाले के आसपास की बसाहटों को नियंत्रित करने के उपाय किया जाना आवश्यक हैं।

अध्याय–तीन

विकास परिदृश्य तथा नगरीय संरचना

3.1 योजना अवधारणा

भिण्ड नगर के स्वरुप एवं संरचना की अवधारणा वर्तमान नगरीय केन्द्र के विकेन्द्रीकरण पर आधारित है। नगर का वर्तमान विकास ग्वालियर, इटावा, लहार एवं अटेर रोड के समानान्तर अधिक हुआ है। यह इस बात का घोतक है कि भविष्य में भी नगरीय विकास की दिशा में यातायात संरचना का प्रमुख योगदान रहेगा। ग्वालियर–इटावा रेलखण्ड पर यात्री गाडियों के शुरु होने के कारण रेलवे स्टेशन की ओर अटेर मार्ग पर नगर के पश्चिमी भाग पर विकास का दवाब बढेगा, प्रस्तावित बायपास मार्ग, मंडी एवं यातायात नगर के निर्माण एवं संचालन के पश्चात नगर के पूर्वी एवं दक्षिणी भाग में भी नगरीय विकास का दवाब रहेगा।

अतः विकास योजना 2031 में दक्षिण पूर्वी एवं दक्षिण पश्चिमी दिशा में नगर को विकसित किया जाना प्रस्तावित है। नगर में स्थित तालाबों, नालों एवं जल भराव क्षेत्रों के समीप जल प्रदूषण रोकने के उद्देश्य से हरित क्षेत्र का विकास किया जाना आवश्यक है।

नगर के मध्य क्षेत्र के दवाब को कम करने के लिए कार्य केन्द्रों के युक्तियुक्तकरण को दृष्टिगत रखते हुए बहुउपनगरीय कार्य केन्द्र एवं गतिविधि कॉरीडोर जिनमें शॉपिंग सेन्टर, संस्थागत विकास, सेवा उद्योग, यातायात केन्द्र, आमोद–प्रमोद एवं सार्वजनिक सुविधाओं का समावेश किया जाना महत्वपूर्ण है।

3.2 प्रस्तावित भूमि उपयोग

विकास योजना में नगर के संतुलित एवं नियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुए 10 हेक्टेयर प्रति हजार व्यक्ति की भू–उपयोगिता दर से नवीन क्षेत्र में नगरीय विकास प्रस्तावित है। विकास योजना 2011 में भूमि उपयोग दर 8.02 हेक्टेयर प्रति हजार व्यक्ति प्रस्तावित की गई थी, जबकि वर्तमान में यह दर 4.1 हेक्टेयर प्रति एक हजार व्यक्ति प्राप्त हुई है। जिससे नगरीय घनत्व अधिक एवं सेवा सुविधओं में कमी परिलक्षित होती है। विकास योजना 2031 में भी 8.0 हेक्टेयर प्रति एक हजार जनसंख्या प्रस्तावित की गई है। विकास योजना 2031 में आवासीय उपयोग के अंतर्गत 1832 हेक्टेयर, वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 140 हेक्टेयर, औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत 140 हेक्टेयर, सार्वजनिक एवं अर्द्वसार्वजनिक उपयोग के अंतर्गत 320 हेक्टेयर, सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाओं के अन्तर्गत 32 हेक्टेयर, आमोद–प्रमोद के अंतर्गत 256 हेक्टेयर तथा यातायात एवं परिवहन उपयोग के अंतर्गत 480 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इस प्रकार विकास योजना में कुल 3200 हेक्टेयर भूमि उपयोग के प्रस्ताव उपदर्शित किए गए है। नगरीय स्तर पर प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है।

भिण्ड :– प्रस्तावित भू–उपयोग 2031 (हेक्टेयर में)

3–सा–1

क्र.	भू–उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्र 2011			विकसित क्षेत्र 2015			प्रस्तावित क्षेत्र 2031		
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	भू–उपयोग दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भू–उपयोग दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भू–उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	आवासीय	1186	59.1	4.75	846	64.24	3.38	1832	57.20	4.58
2	वाणिज्यिक	83	4.1	0.33	71	5.39	0.20	140	4.40	0.35
3	औद्योगिक	73	3.7	0.29	42	3.19	0.17	140	4.40	0.35
4	आमोद प्रमोद	154	7.7	0.62	75	5.7	0.30	256	8.00	0.64
5	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	133	6.6	0.53	145	11.00	0.58	320	10.00	0.80
6	यातायात एवं परिवहन	376	18.8	1.50	130	9.87	0.52	480	15.00	1.20
7	सार्वजनिक उपयोगिताऐं और सुविधायें	–	–	–	8	0.61	0.03	32	1.00	0.08
	योग	**2005**	**100.0**	**8.02**	**1317**	**100.0**	**5.26**	**3200**	**100**	**8.0**

3.3 भू–आवंटन 2031

3.3.1 आवासीय

आवासीय क्षेत्र का विस्तार नगर के पूर्वी एवं दक्षिणी क्षेत्र में अधिक रहेगा। उपांतरित ग्वालियर विकास योजना 2031 में आवासीय उपयोग हेतु 1832 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 57.20 प्रतिशत है। इसमें वर्तमान में विकसित 846 हेक्टेयर क्षेत्र भी सम्मलित है। विकसित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले जलाशयों के जलग्रहण क्षेत्र के समीप के क्षेत्र में आवासीय घनत्व में कमी करते हुए स्वीकृति दी जा सकेगी। ग्रामीण आबादी के विस्तार हेतु मानचित्र में क्षेत्र निर्धारित किया गया है। इस क्षेत्र में ग्रामीण आबादी के विस्तार हेतु आवासीय / सामाजिक / सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के विकास मान्य होगें।

3.3.2 वाणिज्यिक

वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में विकसित 71 हेक्टेयर सहित कुल 140 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 4.40 प्रतिशत है। वाणिज्यिक क्षेत्र का विस्तार नगर के मध्य क्षेत्र में यातायात का दवाब कम करने के उद्देश्य से नवीन विकसित आवासीय क्षेत्रों के समीप किया जाना प्रस्तावित है। विकास योजना में रेलवे स्टेशन कलेक्ट्रेट एवं बायपास मार्ग के समीप आवासीय क्षेत्र को दृष्टिगत रखते हुए वाणिज्यिक उपयोग प्रस्तावित किए गए है। नगर के 24 मी0 एवं अधिक चौडाई के वर्तमान मार्गों को भी वाणिज्यिक मार्गों के रुप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

3.3.3 औद्योगिक

वर्तमान में नगर में एक औद्योगिक केन्द्र लहार मार्ग पर स्थित है। मालनपुर औद्योगिक केन्द्र की समीपता के कारण भिण्ड नगर में औद्योगिक केन्द्र आवश्यकतानुरुप विकसित नहीं हो सका है। तदापि सरकार की उदार आर्थिक एवं औद्योगिक नीति को दृष्टिगत रखते हुए भविष्य में औद्योगिक गतिविधियों में वृद्धि होने की संभावना है। आबादी क्षेत्र में कार्यरत औद्योगिक इकाईयों को भी पर्यावरण प्रदूषण के कारण आबादी क्षेत्र से स्थानांतरित किए जाने की आवश्यकता के कारण इटावा मार्ग पर ग्राम दीनपुरा में औद्योगिक उपयोग हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। विकास योजना में औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत 140 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। जिसमें वर्तमान में विकसित 42 हेक्टेयर क्षेत्र भी सम्मलित है। यह कुल विकसित क्षेत्र का 4.40 प्रतिशत है। औद्योगिक क्षेत्र के लिए प्रस्तावित भूमि के विकास से नगर में चल रहे लघु उद्योगों के स्थानांतरित होने से नगर के प्रदूषण में भी कमी होगी एवं नगर की आर्थिक गतिविधियों में वृद्धि होगी।

3.3.4 आमोद–प्रमोद

विकास योजना में आमोद प्रमोद उपयोग के अंतर्गत 256 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जिसमें वर्तमान में विकसित 75 हेक्टेयर क्षेत्र भी सम्मलित है। यह कुल विकसित क्षेत्र का 8.00 प्रतिशत है। इस उपयोग के अंतर्गत तालाबों के किनारे 15 मी. बायपास मार्ग के दोनों ओर 30–30 मीटर तथा नालों के किनारे 15 मीटर का क्षेत्र वृक्षारोपण के लिए प्रस्तावित किया गया है। सामाजिक वानिकी, वृक्षारोपण एवं नगर स्तरीय पार्क भी प्रस्तावित किए गए है।

3.3.5 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग के अंतर्गत विकास योजना में 320 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जिसमें वर्तमान में विकसित 145 हेक्टेयर क्षेत्र भी सम्मलित है। यह कुल विकसित क्षेत्र का 10 प्रतिशत है। शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य गतिविधियों का विस्तार ग्वालियर मार्ग एवं बायपास मार्ग पर केन्द्रित होने की संभावनाओं के कारण इन क्षेत्रों में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग के प्रस्ताव दिए गए है।

3.3.6 यातायात एवं परिवहन

उपांतरित विकास योजना में यातायात के अंतर्गत 480 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जिसमें वर्तमान में विकसित 130 हेक्टेयर भूमि भी सम्मलित है। यह भूमि कुल विकास के लिए प्रस्तावित भूमि का 15.00 प्रतिशत है। यातायात एवं परिवहन उपयोग के अंतर्गत नगरीय मार्गों के विस्तार के साथ बायपास मार्ग के निर्माण तथा स्थानीय मार्गों की यातायात संरचना पदानुक्रम में विकास के लिए प्रस्तावित की गई है।

3.3.7 सार्वजनिक उपयोगितायें और सुविधाऐं

विकास योजना में सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाओं के लिए 32 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। यह कुल विकसित क्षेत्र का 1.00 प्रतिशत है। सार्वजनिक उपयोगिता के अंतर्गत बस स्थानक, जल प्रदाय, जल–मल शोधन संयंत्र, विद्युत उपकेन्द्र, मरघट, कब्रिस्तान एवं कचरा प्रबंधन क्षेत्र आदि सुविधायें सम्मलित है। नवीन मरघट एवं कब्रिस्तान का निर्धारण कृषि उपयोग के अंतर्गत स्थानीय निकाय एवं जिला प्रशासन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

3.3 निवेश इकाईयॉ

भिण्ड विकास योजना 2011 में निवेश क्षेत्र को तीन निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया था। वाणिज्यिक, शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं के कार्यकेन्द्रों के संदर्भ में प्रत्येक इकाई का एकात्मकता पूर्वक कार्य सुनिश्चित किया गया था। विकास योजना 2031 में भी तीनों निवेश इकाईयों की सीमायें यथावत रखी गयी है। निवेश इकाईयां मानचित्र 3.2 में दर्शाई गई है।

fHk.M% i!Lrkfor Hkwfe mi;kx ,oa Hkw&vkcaVu

3 lk&2

Ø-	vkok lh;	0kf.k fT;d	vk|k fxd	lkoZtf ud v)Z lkoZ tfud ,oa lsok lqfo /kk,a	lsok lqfo èkk,a	vkeksn izeksn	;krk ;kr	;ksx	d`f'k@t yk'k; bR;kfn	Dqy fuos'k bdkbZ {ks=Qy
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	650.00	40.00	10.00	80.00	8.00	70.00	180.00	1038.00	336.00	1374.00
2.	850.00	80.00	20.00	190.00	8.00	160.00	180.00	1488.00	250.00	1738.00
3.	322.00	20	110.00	50.00	16.00	26.00	120.00	674.00	1182.21	1856.28
;ksx	1832-00	140-00	140-00	320-00	32-00	256-00	480-00	3200-00	1768-21	4968-28

3.4.1 कार्यकेन्द्र

वाणिज्यिक, औद्योगिक तथा प्रशासनिक गतिविधियां, नगर की आर्थिक एवं सामाजिक स्थिति को प्रतिबिंबित करती है। यह गतिविधियां यातायात के मुख्य उदित केन्द्र होने से इनका नियोजन इस प्रकार किया गया है कि जिससे आवासीय क्षेत्र से इनके मध्य न्यूनतम यात्रा समय द्वारा सुविधाजनक सुरक्षित एवं तीव्र गति द्वारा पहुंच सुनिश्चत हो सके।

3.4.2 व्यापार एवं वाणिज्यिक

वाणिज्यिक गतिविधि केन्द्रों का वर्गीकरण नगर एवं निवेश इकाई स्तर पर किया गया है। इसके अतिरिक्त प्रमुख चयनित मार्गों को गतिविधि कोरीडोर के रुप में चिन्हित किया गया है। इनमें आवासीय उपयोग के साथ–साथ स्थल विशेष एवं भविष्य की आवश्यकता अनुसार अन्य व्यवसायिक गतिविधियों जैसे– शैक्षणिक, संस्थागत, वाणिज्यिक एवं सेवा उद्योग आदि स्वीकार्य होगी।

3.4.3 नगर स्तरीय वाणिज्यिक केन्द्र

नगर स्तर की वाणिज्यिक गतिविधियां वर्तमान में मध्य क्षेत्र एवं उससे संलग्न क्षेत्र में केन्द्रित है। मध्य क्षेत्र में भीड़–भाड़ के कारण नगर स्तर की गतिविधियां नवीन नगरीय/उपनगरीय केन्द्रों एवं सामुदायिक केन्द्रों में प्रस्तावित की गई है।

अग्रेषण अभिकरण तथा थोक वाणिज्यिक गतिविधियां भी मध्य क्षेत्र से यातायात नगर में प्रस्तावित की गई है।

3.4.4 कार्यालय

कुछ जिला स्तरीय एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय वर्तमान में सघन बहु आयामी विकसित क्षेत्र में कार्यरत है, जिसके कारण इन क्षेत्रों में यातायात पार्किंग आदि समस्यायें पैदा होती है। अतः इन कार्यालयों को स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है।

3.5 अनौपचारिक सेक्टर

बेरोजगार एवं सीमित रूप से रोजगार से जुडे कर्मी जो रोजगार की तलाश में हैं, अथवा आर्थिक उन्नति के लिये अशान्वित है, अनौपचारिक वर्ग के अंतर्गत आते है। ये वर्ग शहर की आर्थिक गतिविधियों में महत्वपूर्ण भूमिका अदा करते है तथा आवासीय क्षेत्र के लिये सेवा जनसंख्या के रूप में भी कार्य करते है।

अनौपचारिक गतिविधियां मुख्य रूप से कार्य केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य सुविधाओं के बाहर, यातायात केन्द्रों एवं बडे आवासीय समूहों के आस–पास स्थापित हो जाती है। चूंकि आर्थिक गतिविधियों में उनकी एक महत्वपूर्ण भूमिका होती है, इसलिये औपचारिक वर्ग के साथ–साथ अनौपचारिक गतिविधियों के लिये भी विकास योजना में प्रस्ताव रखे गये है।

अनौपचारिक गतिविधि क्षेत्रों की योजना, व्यापार एवं विभिन्न प्रकार के उपयोग परिक्षेत्र के नियंत्रित विकास में समाहित एवं सम्मिलित कर निम्नलिखित क्षेत्रों में प्रस्तावित है।

(अ) सामान्य वाणिज्यिक क्षेत्र में सेवा प्रदान करने हेतु फुटकर दुकानों का प्रावधान करना जैसे– नगर केन्द्र खण्ड स्तरीय दुकानें व सुविधा दुकान क्षेत्र।

(ब) थोक व्यापार एवं यातायात नगर क्षेत्र में सेवा प्रदान करना।

(स) संस्थागत क्षेत्रों, आमोद–प्रमोद, औद्योगिक क्षेत्रों एवं अवसान केन्द्रों पर खाद्य सेवा प्रदान करने वाली सेवा दुकानें उपलब्ध कराना।

(द) आवासीय क्षेत्रों के निकट सेवा दुकानें।

(इ) निर्माण स्थलों के समीप अस्थाई रहवास की व्यवस्था करना।

3.5.1 अनौपचारिक सेक्टर को नियोजित आवासीय विकास क्षेत्र में निम्नानुसार समाहित किया जाना प्रस्तावित है।

(i) परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय अनौपचारिक सेक्टर के लिये प्रस्तावित आवासीय विकास हेतु भूमि सुरक्षित रखना।

(ii) अभिन्यास स्वीकृति के समय अनौपचारिक एवं आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग का प्रावधान भी समय–समय पर शासन द्वारा जारी निर्देशों के अनुरूप किया जाना प्रस्तावित है।

(iii) अनौपचारिक सेक्टर इकाई का विकास, क्षेत्र की आवश्यकताओं के अनुरूप किया जावे।

3.5.2 गंदी बस्ती एवं झुग्गी/झोपड़ी क्षेत्र

भिण्ड नगरीय क्षेत्र में नगर पालिका द्वारा अधिसूचित 25 गंदी बस्तियां है। नगर पालिका भिण्ड द्वारा इन गंदी बस्ती क्षेत्रों में मूलभूत सामुदायिक सुविधाओं का विकास किया गया है। गंदी बस्तियों के पर्यावरण सुधार हेतु यह आवश्यक है कि इनकी रोकथाम, विकास, निर्मूलन एवं पुनर्स्थापना हेतु एकीकृत कार्यक्रम चलाया जावे। इस हेतु निम्नानुसार प्रयास किया जाना प्रस्तावित है।

(i) भवन निर्माण उपविधियों में संशोधन एवं परिक्षेत्रिक नियमों का निर्धारण एवं उनका पालन।

(ii) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आरक्षित भूमि का निश्चित समय सीमा में उसी वर्ग के लिये विकास।

(iii) गंदी बस्ती क्षेत्र में पर्यावरण सुधार हेतु सार्वजनिक सुविधाओं का विकास।

(iv) जिन गंदी बस्ती क्षेत्रों को वर्तमान स्थान पर पर्यावरण सुधार कर रखा जाना संभव न हो उनको स्थानांतरित कर नवीन स्थल पर पुनर्स्थापना करना।

3.5.3 अवैध कॉलोनियां

भिण्ड नगरीय क्षेत्र में 85 अवैध कालोनियां विकसित की गई है। इन कालोनियों में भी मूल–भूत सुविधाओं का अभाव है। अवैध कालोनियों का क्षेत्रफल लगभग 60 हेक्टर है। इन अवैध कालोनियों के नियमितीकरण के लिये नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग द्वारा नियम बनाये गये है। लेकिन नगर निगम द्वारा अभी तक किसी भी कालोनी के नियमितीकरण की कार्यवाही नहीं की गई है, जिसे समयबद्ध योजना तैयार कर पूर्ण किया जाना आवश्यक है।

3.6 आवासीय आवश्यकतायें

नगरों में अधिकतम भू–उपयोग आवासीय होता है। यह उपयोग नगर की आकृति तथा स्वरूप निर्धारण में महत्वपूर्ण होता है। आवासीय संरचना में नगर के सामाजिक एवं सांस्कृतिक जीवन की झलक देखी जा सकती है।

भिण्ड नगरीय क्षेत्र में जनगणना 2011 अनुसार 33592 आवास है, जबकि परिवारों की संख्या 39517 है। इस प्रकार वर्तामन में कुल 5925 आवासों की कमी है। इन्हें मिलाकर 2031 तक 41925 अतिरिक्त आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी।

नगर में आवासीय आवश्यकताओं की पूर्ती हेतु निम्नानुसार कार्यवाही की जाना प्रस्तावित है।

(अ) नगरीय अधोसरंचना तथा जन सुविधाओं के विकास हेतु भूमि का उपलब्धता सुनिश्चित करना।

(ब) निजी संस्थाओं तथा सामुदायिक समूहों द्वारा भूमि के विकास में आने वाली रूकावटों को दूर करना।

(स) नियोजन एवं विकास अनुज्ञा की प्रक्रिया का सरलीकरण।

(द) उपयुक्त आवासीय क्षेत्रों/कॉलोनियों के नियमितीकरण की कार्यवाही शीघ्र करना।

3.6.1 खुला स्थल प्रणाली

विकास योजना ऐसे खुले स्थलों की प्रणाली को प्रस्तावित करती है जो, वर्तमान प्राकृतिक संरचनाओं के भू–दृश्यीकरण विकास के साथ–साथ आमोद–प्रमोद एवं पर्यावरणीय कार्य–कलापों को पूर्ण करने में विशिष्टता रखती है। योजना में शहर के प्रमुख खुले स्थलों को प्राकृतिक जल निकास गलियारों के साथ और वर्तमान भू–दृश्यीकरण उप आकृतियों के नये विकास के साथ समाहित करते हुये प्रस्तावित किया है।

3.6.2 क्षेत्रीय पार्क

क्षेत्रीय पार्क के लिये नवीन मण्डी के सामने, मोतीझील एवं जडेरूआं बांध के पास भूमि प्रस्तावित है। इन पार्को में विभिन्न प्रजातियों के वृक्षों का वृक्षारोपण भी अपेक्षित है।

3.6.3 नगर उद्यान

शहर में वर्तमान में एक नगरीय उद्यान है। इसके अतिरिक्त एक नगर उद्यान के लिये ग्राम रतनपुरा में 15 हेक्टेयर भूमि नगरीय स्तरीय पार्क के निर्माण के लिये प्रस्तावित की गई है।

3.6.4 स्टेडियम तथा खेल परिसर

वर्तमान में नगर में M.J.S. महाविद्यालय के समीप एक स्टेडियम विद्यमान है। इसमें स्थानीय स्तर की खेल गतिविधियां आयोजित की जाती रही है। यह स्टेडियम नगर की 2031 तक की खेलकूद आवश्यकताओं के लिये पर्याप्त नहीं है। इस कारण एक स्टेडियम एवं खेल परिसर का विकास किया जाना प्रस्तावित है।

3.7 पुनर्विकास क्षेत्र

शहर की विकास प्रक्रिया के कारण कुछ वर्तमान निर्मित क्षेत्र शहरी विकास की दृष्टि से केन्द्रीय स्थिति प्राप्त कर लेते है, जिससे इनका भू–मूल्य अधिक हो जाता है। ऐसे क्षेत्रों को पुर्नविकास क्षेत्र के रूप में चयनित किया जावेगा। ऐसे क्षेत्रों की विकास नीति निम्नलिखित बिन्दुओं के द्वारा संचालित की जावेगी।

(अ) उच्च मूल्य वाली अकार्यक्षम भू–उपयोग अंतर्गत भूमि/क्षेत्र जिस भूमि का अन्य सक्षम उपयोग हेतु मांग अधिक है, उन्हें पुर्नघनत्वीकरण/पुर्नविकास क्षेत्रों के रूप में चयनित किया जावे।

(ब) पुनर्विकास परियोजना को विशेष परियोजना के रूप में माना जावेगा। इन परियोजनाओं का रूपांकन, नगरीय रूपांकन के दृष्टिकोण के आधार पर करने के पश्चात निवेश प्रस्ताव तैयार किये जावेगे।

(स) उपयोग एवं गतिविधियों का निर्धारण, निष्पादन स्तर एवं अनुकूलता स्तर जिन्हें आसपास के उपयोग द्वारा प्रभावित किया गया है, निर्धारित होगा। जिसकी परियोजना को परिक्षेत्र की योजना के रूप में तैयार किया जाना प्रस्तावित है।

(द) स्वीकार्य विकास का घनत्व उपयोगिता एवं अधोसंरचना का यातायात दबाव की वहन क्षमता और इसका समीकरण क्षेत्र के प्रभाव द्वारा निर्धारित होगा।

यदि मध्य क्षेत्र में उन्नत पर्यावरण एवं यातायात सुधार की दृष्टि से पुर्नविकास योजना तैयार की जाती है तो उस स्थिती में फर्शी क्षेत्र अनुपात उस क्षेत्र हेतु निर्धारित फर्शी क्षेत्र अनुपात से 0.25 अधिक मान्य किया जा सकेगा।

भू–स्वामी अपने भूखण्ड में से कुछ भूखण्डीय क्षेत्र सार्वजनिक उपयोग जैसे– सड़क, फुटपाथ, पार्किंग इत्यादि हेतु छोडता है तो उसे शेष भूखण्ड में सामान्य स्वीकार्य एफ.ए.आर. एवं सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी जाकर स्थानीय संस्था को समर्पित किये गये भूखण्ड क्षेत्र की भूमि के दो गुना तक फर्शी क्षेत्र अनुपात में जोड़ा जा सकेगा।

3.8 असंगत भूमि उपयोगों की पुर्नस्थापनाः

विभिन्न गतिविधियों के पुर्नस्थापना से संबंधित तथा पुर्नस्थापना से रिक्त हुए स्थल के उपयोग के प्रस्ताव निम्न सारिणी में दर्शाए गए है।

भिण्ड : असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

3–सा–3

क्र.	वर्तमान भू–उपयोग	वर्तमान स्थिति	जहां स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है	रिक्त होने पर भूमि का उपयोग
1	सब्जी बाजार	पुराने रेलवे स्टेशन	वर्तमान मंडी के स्थान पर	वाणिज्यिक सामान्य
2	घास मंडी	गौरी तालाब के किनारे	कृषि उपयोग के अंतर्गत स्थल चयन	वृक्षारोपण एवं आवासीय
3	आरा मशीन	बस स्टेण्ड के पास हाउसिंग कालोनी के पास	प्रस्तावित औघोगिक क्षेत्र में	वाणिज्यिक सामान्य
4	मीट मार्केट एवं मछली बाजार	गौरी तालाब के किनारे	कृषि उपयोग में स्थल चयन	आवासीय
5	अ गैस गोदाम	डायवर्सन मार्ग पर सैनिक व्यायाम शाला के सामने	कृषि उपयोग के अंतर्गत स्थल चयन	आवासीय
	ब गैस गोदाम	डायवर्सन मार्ग से जाने वाले विरधनपुरा मार्ग पर	–''–	वाणिज्यिक सामान्य
6	अनाज मण्डी	ग्वालियर–इटावा मार्ग पर	डायवर्सन मार्ग पर	सब्जी मण्डी, फल मार्केट, वाणिज्यिक सामान्य
7	जेल	जेल मार्ग पर	ग्राम रतनुपुरा में शासकीय भूमि पर	वाणिज्यिक सामान्य
8	डेयरी	पुरानी बस्ती, महावीर गंज इटावा मार्ग, आर्य नगर वाया वाटर वर्क्स रोड	कृषि उपयोग स्थल चयन	आवासीय
9	पशु हाट एवं मवेशी बाजार	डायवर्सन मार्ग पर	कृषि उपयोग के अंतर्गत स्थल चयन	वाणिज्यिक सामान्य

3.9 ग्राम आबादी विस्तार

भिण्ड निवेश क्षेत्र में स्थित ग्रामों की आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित निवेश क्षेत्र मानचित्र में दर्शाई गई है। जिसका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरुप ही किया

जा सकेगा, किन्तु जो आबादी नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं हुई है, उनका विस्तार वर्तमान आबादी से संलग्न 100 मीटर की परिधि में सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ही किया जा सकेगा।

3.10 कमजोर आय वर्ग के लिए प्रावधान

कमजोर आय वर्ग के लिए प्रत्येक आवासीय कालोनी में छोटे भूखण्डों का प्रावधान किया जाता है, यह वर्ग प्रायः रोजगार अस्थायी ठेला, गुमटी आदि की स्थापना के माध्यम से प्राप्त करता है। अतः कमजोर आय वर्ग के लिए मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 में उल्लेखित प्रावधान तथा शासन द्वारा समय–समय पर इन वर्गों के लिए दिए गए दिशा–निर्देशों के अनुसार किया जाना प्रावधान स्वीकार होगा। यह संबंधित उपयोग परिक्षेत्रों के संदर्भ में निर्धारित किया जावेगा।

3.11 मध्य क्षेत्र

नगर का पुराना आबादी क्षेत्र होने के कारण अत्यन्त घनी बसाहट है एवं इस क्षेत्र में मार्ग भी संकीर्ण है।

भिण्ड नगर के मध्य क्षेत्र की सीमा निम्नानुसार निर्धारित की गई है:–

उत्तर– नहर मार्ग–छोटी रेलवे लाइन, मिलान बिन्दु से नहर मार्ग बाहर रखते हुए, भवानीपुरा मार्ग तक डायवर्सन मार्ग को अन्दर लेते हुए।

पूर्व– नहर मार्ग–छोटी रेलवे लाइन, मिलान बिन्दु से छोटी रेलवे लाइन को बाहर रखते हुए, आर्य नगर की सीमा तक

पश्चिम– डायवर्सन मार्ग व भवानीपुरा मार्ग संगम से, भवानीपुरा मार्ग न0 2 अन्दर लेते हुए, भवानीपुरा सम्मलित करते हुए राजहोली नाला को अन्दर लेते हुए।

दक्षिण–राजहोली नाला को अन्दर लेते हुए, गोरी तालाब को अन्दर लेते हुए, **ग्वालियर–** इटावा मार्ग तक, आर्य नगर की पश्चिमी सीमा तक।

मध्य क्षेत्र में वार्ड क्र0 5, 6 भाग 12 से 18 तक, 19 भाग, 20, 26 भाग, 27 से 34 सम्मिलित है।

3.11.1 मध्य क्षेत्र की समस्याएं

मध्य क्षेत्र में अनाज मंडी, सब्जी मंडी व मुख्य व्यापारिक बाजार स्थित होने से, मूलतः यातायात समस्यामूलक क्षेत्र है, आन्तरिक मार्गों की चौडाई अत्यन्त संकीर्ण हैं, जिससे आवागमन में अत्याधिक कठिनाई का अनुभव किया जाता है।

3.11.2 मध्य क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग

मध्य क्षेत्र में यातायात दवाब कम करने तथा वाणिज्यिक एवं आवासीय क्षेत्रों के मध्य समीप्य स्थापित करने को द्वष्टिगत रखते हुए मध्य क्षेत्र में मिश्रित भू–उपयोग अवधारणा के तहत भूतल पर वाणिज्यिक एवं ऊपर के तलों पर आवासीय विकास पार्किंग प्रावधानों के तहत स्वीकार्य

होगा। मध्य क्षेत्र को मिश्रित भू–उपयोग क्षेत्र माना जाएगा। इस क्षेत्र में 40 फुट प्रस्तावित मार्ग चौडाई के साथ वाणिज्यिक उपयोग पार्किंग का प्रावधान होने के उपरांत स्वीकार्य होगा।

3.11.3 मध्य क्षेत्र में परिवहन संरचना

यातायात समस्याओं के कारण मध्य क्षेत्र की कार्य क्षमता पर विपरीत प्रभाव पडा है। मध्य क्षेत्र की यातायात समस्या के प्रमुख कारण निम्न है–

I. मार्गधिकार में अनौपचारिक दुकानें एवं हाथ ठेलों द्वारा अतिक्रमण करने के कारण यातायात अवरोध।

II. बस स्टाफ स्थल के अभाव में यातायात मार्ग पर यात्रियों के चढने–उतरने के कारण यातायात संचालन में अवरोध।

III. पार्किंग स्थलों की कमी के कारण मार्गों को पार्किंग के लिए उपयोग करने के कारण यातायात प्रवाह मे गतिरोध।

IV. फुटपाथ की अनुपलब्धता एवं फुटपाथ पर दुकानों द्वारा अतिक्रमण होने से पैदल यात्रियों के सडक पर चलने से यातायात में अवरोध।

V. तिराहे/चौराहे पर स्टापेज के कारण यातायात प्रवाह में अवरोध।

मध्य क्षेत्र, घनी आबादी वाला क्षेत्र होने से व्यवस्थित पार्किंग क्षेत्र उपलब्ध है। आवश्यकता के अनुसार निम्न स्थलों को पार्किंग स्थल के रुप में निर्धारित किया गया है।

1. हाट बाजार स्थानीय दुकान क्षेत्र 2. अनाज मंडी क्षेत्र 3. बंगला बाजार मार्ग
4. गोल बाजार व बताशा बाजार मार्ग संगम

मध्य क्षेत्र की सडकों की वर्तमान चौडाई के आधार पर विभिन्न मार्गों की प्रस्तावित चौडाई सारणी 4–सा–2 में दर्शाई गई है।

अध्याय– 4

प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

4.1 यातायात संरचना

परिवहन संरचना शहर की मूल आवश्यकता का आधार होने से वाहन,जल,मल, अपशिष्ट, विद्युत, टेलीफोन आदि जन–सुविधाओं के संबंध का कार्य परिवहन संरचना के सापेक्ष ही होता है।

नगरीय विकास/विस्तार के लिये प्रभावपूर्ण परिभ्रमण संरचना की आवश्यकता होती है, ताकि नगर आबादी को सुरक्षित एवं सुविधाजनक आवागमन की व्यवस्था प्राप्त हो सके, प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना नगर के भावी आकार एवं स्वरूप का निर्धारण करती है, कुशल यातायात प्रबंधन से यात्रा का समय, दूरी तथा वाहन चालन मूल्य आदि को कम किया जा सकता है, प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना निम्नलिखित अवधारणा पर आधारित है :–

(1) क्षेत्रीय यातायात एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण।

(2) नगर के प्रस्तावित विकास एवं विस्तार हेतु उपयुक्त परिभ्रमण संरचना।

(3) नगर के कार्य केन्द्रों का परस्पर संबंध स्थापित करना।

(4) नगर की बसाहटों का आपस में सामन्जस्य स्थापित करना।

(5) मिश्रित यातायात के अनुरूप संसंगठित मार्ग संरचना।

यातायात प्रणाली की कार्य–कुशलता का आंकलन निम्न घटकों के आधार पर किया जाता है–

(1) अंर्तनगरीय यातायात (2) नगरीय यातायात

4.2 अंतर्नगरीय यातायात :–

(अ) रेल मार्ग –

भिण्ड नगर रेल यातायात से ग्वालियर–इटावा रेल लाइन पर स्थित होने के कारण देश के विभिन्न क्षेत्रों से जुडा हुआ है, जिससे इसकी क्षेत्रीय यातायात की आवश्यकता की पूर्ति वर्तमान में हो सकेगी, वर्तमान में भिण्ड रेल्वे स्टेशन को विकसित करने हेतु पर्याप्त स्थान उपलब्ध है।

(ब) मार्ग :–

भिण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग–92 पर स्थित होने से माल का आयात–निर्यात मार्ग यातायात द्वारा देश एवं प्रदेश के विभिन्न हिस्सों से होता है । इस प्रकार क्षेत्रीय मार्गो पर यातायात का

काफी दबाव रहता है । क्षेत्रीय यातायात के दबाव को दृष्टिगत रखते हुये डायवर्सन मार्ग का निर्माण किया गया है । भावी यातायात की दृष्टि से क्षेत्रीय मार्गो का प्रस्ताव किया गया है।

(स) सीधा यातायात –

भिण्ड नगर से लखनऊ, आगरा, कानपुर, ग्वालियर, मुरैना की ओर जाने वाले मार्गो पर सीधा यातायात गुजरता है , अतः इन मार्गो पर बढते हुये यातायात के दबाव को देखते हुये इन मार्गो को पर्याप्त रूप से सक्षम बनाया जाना प्रस्तावित है।

4.3 नगरीय यातायात :–

नगरीय यातायात की परिभ्रमण संरचना वर्तमान एवं प्रस्तावित दोनो ही प्रकार के प्रमुख कार्य केन्द्रों तथा यातायात अवसान केन्द्रो को दृष्टिगत रखते हुये प्रस्तावित की गई है, इसके द्वारा क्षेत्रीय यातायात एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण हो सकेगा। प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना से नगर के प्रमुख कार्य केन्द्र जैसे– कलेक्ट्रैट, कृषि उपज मण्डी, यातायात नगर, औद्योगिक क्षेत्र वाणिज्यिक केन्द्र से सीधा सम्पक्र हो सकेगा। प्रस्तावित यातायात संरचना हेतु अपनाई गई नियोजन नीति निम्न बिन्दुओं पर आधारित है –

(अ) नगर के आबादी क्षेत्रों एवं मुख्य गतिविधि क्षेत्रों तक सुविधाजनक एवं सुरक्षित यातायात प्रणाली का विकास।

(ब) मुख्य कार्य केन्द्रो जैसे– यातायात केन्द्र, वाणिज्यिक केन्द्र, शैक्षणिक आदि केन्द्रों में पदचारी मार्गो का विकास।

(स) विभिन्न संरचना इकाईयों के मध्य प्रभावी परिवहन तंत्र का विकास।

(द) समस्याग्रस्त क्षेत्रों के यातायात एवं प्रबंधन की तकनीकी पहल।

(इ) नगर की भावी जनसंख्या हेतु दक्ष एवं सुदृढ परिवहन प्रणाली की व्यवस्था।

4.4 मार्गो का श्रेणी क्रम एवं मार्गो की प्रस्तावित चौडाई :–

4.4.1 (अ) क्षेत्रीय मार्गः–

भिण्ड नगर से राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 92 गुजरता है, जिसके फलस्वरूप नगर का विभिन्न नगरों एवं ग्रामीण क्षेत्रों में संपक्र स्थापित होता है।

4.4.2 नगरीय मार्गः–

(ब) बायपास मार्ग

भिण्ड नगर के आंतरिक यातायात दबाव एवं दुर्घटनाओं को कम करने हेतु डायवर्सन मार्ग का विकास प्रसतावित किया गया है, जिसकी चौडाई 60 मीटर प्रस्तावित की गई है।

(स) प्रमुख नगर मार्ग

नगर का प्रमुख यातायात नगर केन्द्र, प्रमुख कार्य केन्द्र, , शिक्षा संस्थायें, स्वास्थ्य केन्द्र इन्ही मार्गो पर स्थित होने से इन मार्गो की यातायात क्षमता को दृष्टिगत रखते हुये चौडाई 30—40 मीटर प्रस्तावित की गई है।

(द) वृत्त खण्ड मार्ग

यह मार्ग आवासीय खण्डों एवं भूमि उपयोग क्षेत्रों की सीमा पर प्रस्तावित किये गये है, ये विभिन्न आवासीय क्षेत्रों के मध्य परस्पर संबध स्थापित करेगे, इनकी चौडाई 24—30 मीटर प्रस्तावित की गई है।

(इ) उपवृत्त खण्ड मार्ग

इन मार्गो द्वारा खण्ड में स्थित आबादी की यातायात विषयक आवश्यकतायें पूरी होती रहेगी, तथा इन मार्गो को वृत्त खण्ड स्तरीय मार्गो से जोडा जाएगा । इन मार्गो की चौडाई 18—24 मीटर प्रस्तावित की गई है ।

(फ) स्थानीय मार्ग

यह माग मुख्यतः आवासीय खण्डों में परिभ्रमण उपलब्ध करवाने हेतु प्रस्तावित है, इन मार्गो के किनारे पुटपाथ, भूमिगत मल निकास एवं विद्युत प्रदाय हेतु लाईन का प्रावधान होता है। इनकी चौडाई 12 से 18 मीटर प्रस्तावित की गई है।

4.4.3 मार्गो की प्रस्तावित चौडाई

यातायात के प्रकार व उनकी विशेषता के अनुरूप एवं भविष्य की आवश्यकता को देखते हुये मार्गो की चौडाई निर्धारित की गई है, सारणी 4—सा—1 में नगर के विकास हेतु विभिन्न क्षेत्रीय मार्गो की प्रस्तावित चौडाई एवं सारणी 4—सा—2 में विद्यमान नगरीय मार्गो की प्रस्तावित चौउाई निर्धारित की गई है।

भिण्ड : क्षेत्रीय मार्गो की प्रस्तावित चौडाई

4—सा—1

क्र	मार्गो का नाम	वर्तमान चौडाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौडाई (मीटर में)
1	2.	3.	4
क्षेत्रीय मार्ग			
1.	ग्वालियर—इटावा मार्ग	28 से 36	40
2.	लहार मार्ग	28 से 36	40

3	अटेर मार्ग	19 से 36	40
4.	डायवर्सन मार्ग डिपो तिराहा से सक्रिट हाउस होते हुये कोतवाली तिराहा तक	30 से 36	40
5.	वृतीय मार्ग		
	(अ) वृतिय मार्ग, बायपास मार्ग	—	60
	(ब) मुख्य मार्ग क्रमांक–1	—	30
	(स) मुख्य मार्ग क्रमांक–2 से 8	—	24

भिण्ड : नगरीय मार्गो की प्रस्तावित चौडाई

4–सा–2

क्र	मार्गो का नाम	वर्तमान चौडाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौडाई (मीटर में)
1	2.	3.	4
1.	अवधपुरी मार्ग	9 से 15	18
2.	भीमनगर मार्ग (लश्कर–इटावा मार्ग संगम कुम्हरौआ तक)	8–12	12
3	डाक बंगला मार्ग (अटेर मागै संगम से छोले आना मंदिर तक)		
	(अ) हनुमान जी के मंदिर से डाक बंगला तक	12.50–15	18
	(ब) डाक बंगला से बिहारी बाल मंदिर तक	8–9	12
4	नहर मार्गै (सेंटर कोतवाली से अटेर मार्ग संगम की पुलिया तक नहर सहित)	25.90–31.70	36
5.	जेल रोड (जेल मार्ग संगम से डायवर्सन मार्ग तक)	7.5–11	12
6.	भवानी पुरा मार्ग नं0–1	6 से 10	12
7.	भवानी पुरा मार्ग नं0–2	9 से 10	12
8	बी0टी0आई0 मार्ग क्रमांक–2		
	(अ) प्राइवेट बस स्टेण्ड से रामनगर मार्ग संगम तक	20 से 27.45	30
	(ब) रामनगर मार्ग संगम से बी0टी0आई0 मार्ग संगम जनता हाई स्कूल तक	15 से 19	20
	(स) जनता हाई स्कूल से किला रोड मार्ग संगम तक	6 से 7.5	12
9.	बी0टी0आई0 मार्ग क्रमांक–2 जनता हाई स्कूल जंक्शन से डायवर्सन मार्ग तक	9 से 15	18
10	नई आबादी गौरी रोड–लश्कर इटावा मार्ग संगम से पानी की टंकी मटन मार्केट तक	9 से 12	12

11	वनखण्डेश्वर मार्ग–गोल मार्केट से माधवगंज होटल तक	5 से 6	12
12	पुराना स्टेशन रोड (सब्जी मण्डी रोड) राजेन्द्र पाक्र से लश्कर मार्ग संगम परेड चौराहा तक	7 से 12	12
13	बजरिया रोड–किला रोड संगम से गोल मार्केट तक	6.70 से 7.30	12
14	भूत बाजार मार्ग–संतोषी माता मंदिर से लश्कर इटावा मार्ग संगम तक	7.30	12
15	बताशा बाजार मार्ग–लश्कर मार्गे संगम से गोल मार्केट तक	9–9.5	12
16	मेला मैदान से गोल मार्केट को जोडने वाला मार्ग मेला मैदान के सामने सुभाष नगर टेलीफोन एक्सचेंज, ऊषा कालोनी भारद्वाज भवन होते हुये गोल मार्केट तक	6–12	12
17	महावीर गंज मार्ग–सी0एम0ओ0 आवास से दिगम्बर जैन मंदिर तक	24–25.60	30
18	राज टाकीज मार्ग		
	(अ) सदर बाजार मागै संगम से मेला ग्राउण्ड तक	6–8	12
	(ब) काटन जीन मार्ग मंशापूर्ण हनुमान जी के मंदिर से काटनजीन विद्यालय होते हुये अटैर मार्ग संगम तक	10–12	12
19	सदर बाजार मार्ग–परेड चौराहा लश्कर–इटावा मार्ग संगम से गोल मार्केट के पहले तक	18–19	24
20	किला–लहार मार्ग नाले से अवंती बाई चौराहे तक	27–30	30
21	बंगला बाजार मार्ग	11–12	12

नोट– भवन रेखा सारणी में निर्धारित चौडाई अथवा मौके पर उपलब्ध मार्ग की चौडाई इनमें से जो भी अधिक हो मानी जावेगी ।

4.5 यातायात अवसान केन्द्र (माल/यात्री)

(अ) रेल्वे गुड्स यार्ड

भविष्य की आवश्यकता के मान से वर्तमान में रेल्वे विभाग का गुड्स यार्ड हेतु स्थान पर्याप्त है।

(ब) यातायात नगर

भिण्ड नगर के मध्य क्षेत्र में व्याप्त यातायात समस्याओं के निदान हेतु प्रस्तावित बायपास मार्ग पर यातायात नगर हेतु 25 हेक्टैयर भूमि आरक्षित की गई है। जिसमें थोक व्यवसाईयों लोहा मण्डी एवं भवन निर्माण सामग्री के व्यवसाय के लिये भूखण्डों का विकास तथा माल वाहनों की पाक्रिग के लिये सुविधाओं का विकास किया जाएगा।

4.5.1 अवसान केन्द्र (यात्री)

(अ) रेल्वे स्टेशन

वर्तमान में भिण्ड रेल्वे स्टेशन नगर के उत्तर–पश्चिम में स्थित है, नगर के मध्य से व अन्य क्षेत्र से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। रेल्वे स्टेशन पर यात्रियों हेतु पर्याप्त सुविधा उपलब्ध है।

(ब) क्षेत्रीय बस स्टेण्ड एवं बस डिपो

भिण्ड नगर में वर्तमान में लगभग 300 बसों द्वारा 500 यात्री फेरे लिये जाते है। वर्तमान में भिण्ड का क्षेत्रीय राज्य परिवहन बस स्टेण्ड ग्वालियर–इटावा मार्ग पर कार्यरत है तथा इससे लगा हुआ बस डिपों क्षेत्र है। प्राइवेट बस स्टेण्ड भी राज्य परिवहन बस स्टेण्ड से लगा हुआ है। नगर विस्तार तथा नये रेल्वे स्टेशन क्षेत्र के विकास को ध्यान में रखते हुये आधुनिक बस स्टेण्उड विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इसके लिये रेल्वे स्टेशन के समीप विकास योजना में भूमि प्रस्तावित की गई है।

4.6 पार्किंग प्रस्ताव

वर्तमान में पाक्रिग की समस्या नगर के मध्य क्षेत्र एवं अन्य कार्य केन्द्रो के समीप बहुत अधिक है। आने वाले समय में यह समस्या ओर भी बढेगी, इसका एक मात्र हल यही होगा कि प्रभावी परिवहन व्यवस्था विकसित की जावे एवं यातायात के प्रबंधन हेतु कार्य योजना तैयार की जावे । साथ ही स्थायी निराकरण के लिये यह आवश्यक है कि पाक्रिग की विस्तृत योजना बनाई जाकर उसका क्रियान्वयन किया जावे। पाक्रिग योजना तैयार होने तक निम्न व्यवस्था प्रस्तावित है।

(i) मध्य क्षेत्र में पाक्रिग स्थलों का विकास करते हुये पाक्रिग की फीस प्रतिघंटे की दर से निर्धारित की जावे।

(ii) मध्यप्रदेश में फुटपाथ की चौडाई 1.5 मीटर रखी जाकर उसके अंदर ही ड्रेनेज निकाली जाये तथा सडक की शेष भूमि का पाक्रिग के लिये उपयोग किया जावे।

(iii) मध्य क्षेत्र की सडको के भाग पर स्ट्रीट पार्किंग की व्यवस्था।

(iv) चार पहिया एवं दो पहिया वाहनों के लिये पृथक–पृथक पक्रिग क्षेत्र का निर्धारण।

(v) नगर के क्षेत्रीय मार्गो एवं कार्य केन्द्रो के समीप पार्किंग के स्थान हेतु भूमि आरक्षित करना।

(vi) पाक्रिग के लिये भूमि छोडने को प्रोत्साहित करने के लिये छोडी गई भूमि का दुगुना एफ0ए0आर0 स्वीकृत करना।

(vii) स्वीकृत मानचित्रों मे पार्किंग के लिये प्रस्तावित क्षेत्र का स्थानीय प्रशासन द्वारा समय सीमा में क्रियान्वयन सुनिश्चित करना।

4.7 यातायात प्रबंधन योजना

भिण्ड में पंजीकृत वाहनों की संख्या 70 हजार से अधिक है। विगत दशक में इनकी संख्या में काफी वृद्धि हुई है। अतः नगर के मध्य क्षेत्र में स्थित कार्यकेन्द्रो के बढते स्वरूप तथा विद्यमान मार्ग संरचना की सीमित क्षमता को दृष्टिगत रखते हुये यातायात प्रबंधन योजना तैयार की जाकर उसका क्रियान्वयन किया जाना आवश्यक है। यातायात प्रबंधन योजना के घटकों में मार्ग संगमों पर ट्रेफिक सिंग्नल, रोटरी, ज्यामितिय संरचना, मार्ग विभाजन, जन परिवहन वाहनों को यातायात में प्राथमिकता, पैदल यात्रियों के लिये फुटपाथ, चौराहों पुटपाथ पर रेलिंग व्यवस्था, सडकों पर यातायात के लिये चिन्ह अंकित करना, नागरिकों को यातायात की जानकारी, स्कूल एवं कॉलेजो में यातायात प्रशिक्षण आदि को सम्मिलित किया जाना आवश्यक है।

4.7.1 चौराहों का विकास

नगर के व्यस्तम मार्ग संगमों पर यातायात सिंग्नल लगाये जाकर उन्हें सिन्क्रोनाइज किया जावे तथा इनके नियंत्रण हेतु केन्द्रीय यातायात नियंत्रण योजना तैयार की जाना प्रस्तावित है। भविष्य की आवश्यकताओं, यातायात दबाब तथा स्थल विशेष की वर्तमान परिस्थितियों को मद्देनजर रखते हुये प्रमुख मार्ग संगमों पर फ्लाय ओवर, निर्मित किया जाना प्रस्तावित है ।

4.7.2 पुलों का निर्माण

नगर से गुजरने वाली नदी/नालो तथा रेल्वे लाइन के उपर विद्यमान पुलों का चौडीकरण एवं नवीन पुलों का निर्माण प्रस्तावित है।

4.8 जल आपूर्ति

भिण्ड नगर जल समस्या मूलक क्षेत्र है। वर्तमान जल प्रदाय व्यवस्था का प्रमुख स्त्रोत ट्यूबवेल एवं हैण्डपम्प है। भिण्ड निवेश क्षेत्र की वर्तमान जनसंख्या लगभग 2.5 लाख है। विकास योजना 2031 तक निवेश क्षेत्र की जनसंख्या चार लाख प्रसतावित है। इतनी वडी जनसंख्या को जल प्रदाय के लिये स्थाई स्त्रोत होना आवश्यक है।

वर्तमान में नगर में सात लाख गैलन क्षमता की पानी की टंकिया विद्यमान है, जिन्हें 42 ट्यूबवेलों द्वारा भरा जाकर जल प्रदाय किया जाता है। नगर में भूमिगत जल स्तर बढाने हेतु गौरी तालाब के गहरीकरण एवं फीडर चैनल का रख–रखाव किया जाना प्रस्तावित है। इसके साथ ही वर्षा जल संग्रहण प्रणाली को जनभागीदारी एवं स्थानीय निकाय के संयुक्त प्रयासों से क्रियान्वित किया जाना प्रस्तावित है। जिससे नगर के जल स्तर को कम होने से रोका जा सके।

नगर पालिका के पास उपलब्ध जल वितरण नलिकाओं की क्षमता जनसंख्या की बसाहट के अनुसार नहीं होने स`जल का एक समान वितरण नहीं हो पाता है। इस कारण कुछ स्थानों पर हैण्डपम्पों एवं नगर पालिका द्वारा टैंकरों के माध्यम से जल आपूर्ति की जाती है।

विकास योजना 2031 की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिये जल संबंर्धन की योजना क्वारी/चंबल नदी के स्थाई स्त्रोत से जल प्रदाय, जल वितरण नीति का सृदृढीकरण एवं फैलाव तथा पानी की टंकियों की क्षमता 16 लाख गैलन तक बढाई जाना प्रस्तावित है।

4.9 जल–मल निकास

भिण्ड नगर में जल–मल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं होने से जल मल का अधिकांश भाग सेप्टिंक टैंकों से छोटे नालों/नालियों से होता हुआ नगर के मध्य से राजहोली नाले से गुजरता है। यह जल–मल बिना उपचार के ही क्वारी नदी में मिल जाता है।

नगर पालिका द्वारा तैयार की गई जल–मल निकास योजना का क्रियान्वयन किया जाकर नगर के जल–मल को क्वारी नदी में प्रवाहित होने से पूर्व 10 एम0एल0डी0 क्षमता के जल–मल शोधन संयंत्र का निर्माण किया जाकर शोधित किया जाना प्रस्तावित है।

4.10 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

भिण्ड नगर में ठोस अपशिष्ट के प्रमुख स्त्रोत आवासीय बसाहट, वाणिज्यिक संस्थान, होटल एवं जल–पान गृह है । इस ठोस अपशिष्ट का प्रबंधन करने की जिम्मेदारी नगर पालिका भिण्ड की है। जबकि हास्पिटल एवं औद्योगिक कचरे के निष्पादन की जिम्मेदारी संबंधित संस्थान की होती है। वर्तमान में नगर से 450 ग्राम प्रतिदिन प्रति व्यक्ति के मान से लगभग 100 टन कचरा प्रतिदिन निकलता है। नगर पालिका द्वारा लगभग 70 प्रतिशत कचरा उठाया जाता है। शेष 25 प्रतिशत कचरा गलियों एवं खुले स्थानों पर पर्यावरण प्रदूषण उत्पन्न होता है, जिससे आवासीय क्षेत्र का पर्यावरण प्रदूषित होता है। अतः कचरे का वैज्ञानिक ढंग से प्रबंधन एवं उपचार किया जाना आवश्यक है। विकास योजना में कचरा प्रबंधन के लिये भूमि प्रस्तावित की गई है।

4.11 विद्युत आपूर्ति

भिण्ड नगर विद्युत ग्रिड से 220 के0व्ही0 क्षमता की लाइनो से जुडा हुआ है। नगर में 220/132 के0व्ही0 क्षमता का एक विद्युत केन्द्र स्थापित है। विद्युत केन्द्र में विद्युत सप्लाई औरैया एवं ग्वालियर के राष्ट्रीय ग्रिड के माध्यम से होती है । नगर में 132/33 के0व्ही0 क्षमता के 12 उपकेन्द्र भी स्थापित है। यह विद्युत केन्द्र वर्तमान विद्युत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु पर्याप्त है। वर्ष 2031 की विद्युत आवश्यकताओं की पूर्ति के लिये 220/132 के0व्ही0 क्षमता का एक विद्युत केन्द्र एवं 132/33 के0व्ही0 क्षमता के उपकेन्द्रों हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है।

4.12 सामाजिक अधोसंरचना

सामाजिक संविधाओं के विकास में शिक्षा, स्वास्थ्य, सुरक्षा, मनोरंजन, बाजार सुंविधा, संचार सेवा आदि सम्मिलित है।

4.12.1 शिक्षा –

स्थानीय एवं क्षेत्रीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु नगर में विज्ञान, कला एवं वाणिजियक महाविद्यालय तथा प्रबंधन संस्थान उपलब्ध है।

स्कूल स्तर की शैक्षणिक सुविधाओं के लिये अनेक विद्यालय संचालित है। नगर में शैक्षणिक एवं कोचिंग गतिविधियां आवासीय क्षेत्रों में संचालित होने से पाक्रिग की समस्यायें पैदा होती है। विकास योजना 2031 की आवश्यकताओं के लिये शैक्षणिक गतिविधियों के विस्तार के लिये भूमि प्रस्तावित की गई है।

4.12.2 स्वास्थ्य

भिण्ड नगर के नगरीय एवं क्षेत्रीय स्वास्थ्य आवश्यकताओं की पूर्ति का प्रमुख केन्द्र भिण्ड जिला अस्पताल है। इसमें 300 बिस्तरों की सुविधा उपलब्ध है। जिसमें जनसंख्या वृद्धि के साथ स्वास्थ्य सेवाओं का विकास नहीं होने के फलस्वरूप स्वास्थ्य आवश्यकताओं की पूर्ति नहीं हो पाती है। जिसके कारण आवासीय क्षेत्रों में निजी नर्सिग होम विकसित हो रहे है। जिला चिकित्सालय की क्षमता 500 बिस्तर किये जाने एवं सेंवाओं की गुणवत्ता बढाने एवं ह्दय रोग, केंसर जैसी गंभीर बीमारियों के जांच एव उपचार हेतु अत्याधुनिक उपकरण प्रदाय किये जाने की आवश्यकता है। इसके साथ ही 500 बिस्तर क्षमता के एक अन्य चिकित्सालय का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।

4.12.3 संचार –

नगरीय अर्थव्यवस्था में संचार का एक महत्वपूर्ण स्थान है। इक्कीसवी सदी में देश की संचार सेवाओं में क्रांतिकारी परिवर्तन हुआ है। मोबाइल टेलीफोन, अब प्रत्येक व्यक्ति की अनिवार्य आवश्यकता बन चुका है। लैण्ड लाइन पर ब्राडबैण्ड की सुविधा द्वारा संचार सम्पूर्ण भूमण्डल को सेवाओं से जोडने में सक्षम हो गया है।

भिण्ड नगर में आप्टीकल फाइवर केवल का विकास भारतीय दूर संचार निगम तथा निजी कम्पनी द्वारा किया गया है। मोबाइल कम्पनियों द्वारा टॉवर लगाये जाकर मोबाइल टेलीफोन सेवा उपलब्ध कराई गई है। भिण्ड नगर में 2031 की आवश्यकताओं के लिये दूर संचार सेवाओं से संबंधित निम्न मापदण्ड प्रस्तावित है।

1. 4 लाख की जनसंख्या के लिये एक हेक्टेयर क्षेत्र का एक दूरभाष केन्द्र।
2. एक लाख की जनसंख्या के लिये 1000 वर्गमीटर का एक सामुदायिक केन्द्र।
3. मुख्य डाकघर सह प्रशासनिक एवं वितरण केन्द्र के लिये 2500 वर्गमीटर स्थान।
4. उप डाकघर हेतु 15 हजार की जनसंख्या के लिये 600 वर्गमीटर स्थान।

4.12.4 अग्नि शमन सेवा –

भिण्ड नगर मे अग्निशमन सेवा नगर पालिका भिण्ड द्वारा संचालित है। यह सेवा आग लगने की दुर्घटनाये, मकानों के गिरने आदि आपात स्थितियों की आवश्यकता की पूर्ति करती है। नगर पालिका द्वारा नगर पालिक क्षेत्र की सीमा से बाहर के लिये भी यह सुविधा उपलब्ध कराई जाती है। वर्तमान में इस सेवा में नगर पालिका के पास दो वाहन है। जिनमें से एक ही चालू है। यह अग्निशमन केन्द्र शहर की जनसंख्या एवं भवनों की ऊंचाई के मान से अपर्याप्त है।

वर्ष 2031 की जनसंख्या एवं भवनों की ऊंचाई के लिये नगर में एक अग्निशमन केन्द्र तथा एक उपकेन्द्र की आवश्यकता होगी। जिसमें प्रत्येक केन्द्र के लिये आवासीय सुविधा सहित एक हेक्टेयर भूमि की आवश्यकता होगी।

4.12.5 दुग्ध वितरण सेवा –

वर्तमान में भिण्ड नगर में दूध का वितरण ग्वालियर दुग्ध संघ, निजी डेयरियों एवं दुग्ध विक्रेताओं द्वारा किया जाता है। एवं अनुमान के अनुसार 2031 तक नगर में 1.5 लाख लीटर दूध वितरण की आवश्यकता होगी। विकास योजना में प्रत्येक निवेश इकाई के सेवा केन्द्रो में दुग्ध उत्पादन एवं वितरण केन्द्रो की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये प्रावधान करना आवश्यक होगा। नगर की आवश्यकतानुसार नगर सेवा केन्द्रो एवं ग्रामीण उपयोग में दुग्ध उत्पादन संयंत्रों एवं डेयरियों हेतु स्थान आरक्षित किया जाना होगा।

भिण्ड नगर में मुख्य वितरण केन्द्र के लिये 150 वर्गमीटर तथा अन्य वितरण केन्द्रो के लिये 5 वर्गमीटर क्षेत्र की आवश्यकता होगी।

4.12.6 सुरक्षा सेवाये –

नगर में बढती हुई आपराधिक गतिविधियों के कारण सुरक्षा व्यवस्था की मांग बढ रही है। निवेश क्षेत्र में दो पुलिस थाने एवं पुलिस चौकिंया है। पुलिस बल की कमी एवं शासन में उच्च पदस्थ व्यक्तियों की व्यक्तिगत सुरक्षा की मांग से जन सामान्य की सुरक्षा प्रभावित हो रही है। नगर की वर्तमान एवं भविष्य की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु सामुदायिक स्तर पर एक लाख की जनसंख्या पर एक पुलिस थाना तथा स्थानीय केन्द्र पर 10 से 15 हजार की जनसंख्या पर एक पुलिस चौकी की स्थापना किया जाना प्रस्तावित है।

4.12.7 सामाजिक एवं सार्वजनिक सुविधायें –

भिण्ड नगर सामाजिक विविधताओं का केन्द्र रहा है। भिण्ड विकास योजना में भिण्ड नगर की कला एवं सांस्कृतिक केन्द्रों की गुणवत्ता वृद्धि हेतु विचार किया गया है। विकास योजना कालावधि 2031 के लिये नगर में एक बहु आयामी कला एवं सांस्कृतिक केन्द्र का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। सामुदायिक स्तर में 25 हजार की जनसंख्या पर एक सामाजिक केन्द्र का निर्माण प्रस्तावित है।

v/;k;& 5

fodkl fu;eu

5-1 çorZ'khyrk

इन नियमनों का उद्देश्य भिण्ड नगर वासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। यह नियमन निम्नलिखित गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे।

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

5-2 {k=kf/kdkj

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक–23 सन् 1973) की धारा 13 (1) एवं 13 (2) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे म0 प्र0 भूमि विकास नियम–2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जावेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधन करना पडे, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा। जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थल स्वरूप के है तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये है। उदाहणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्रों में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र नागरिकों के लिये आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि वर्तमान वृक्ष समूहों

द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये है।

4. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्व से विधिवत स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत् रहेंगें।

5. झुग्गियों मे रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवाकार्य से जुड़े होते हैं, यदि झुग्गी–झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद–प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी–झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।

6. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की लम्बाई–चौड़ाई अथवा क्षेत्रफल को नहीं नापा जाये। लम्बाई–चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही खसरा/सर्वे मानचित्र, जो 1:4000 की माप पर हो के आधार पर नापा जाये (वर्तमान भूमि उपयोग में स्थल की यथा स्थिति के अनुसार ही खसरा मानचित्र) पर अंकित किये जायेगें। इस संबंध में स्थल निरीक्षण/अभिलेख का परीक्षण कर अंतिम निर्णय लिया जा सकेगा।

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

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

9. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है, अर्थात म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अर्न्तगत अथवा म.प्र. भू–राजस्व संहिता कि धारा 172 के अर्न्तगत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत की गई है एवं उनकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैद्य है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास/स्वीकृत विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।

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

11. भिण्ड निवेश क्षेत्र कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2031 के प्रस्तावों के परिप्रेक्ष्य में म.प्र. भू–राजस्व संहिता, 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।
12. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना, नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे।
13. विकास योजना में विभिन्न उपयोगों, परिक्षेत्रों तथा उपयोग परिक्षेत्रों के विकास हेतु उल्लेखित नियमों में यदि कोई विरोधाभास की स्थिति निर्मित होती है अथवा किसी स्पष्टीकरण/व्याख्या की आवश्यकता होती है, तो इस संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी होगा।
14. वर्तमान भूमि उपयोग अंतर्गत दर्शाए गए सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक, हरित क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, उपयोगिता, मार्ग का सत्यापन स्थिति के अनुसार मान्य होगा तथा विकास योजना में मुद्रित मानचित्र के आकार से भिन्न होने पर खसरे के आधार पर ही विस्तृत मानचित्र में भूमि उपयोग निर्धारित किया जावेगां।
15. वर्तमान भूमि उपयोग का प्रकाशन म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 15 के अंतर्गत किया गया है। यदि कोई भूमि स्वामी वर्तमान भूमि उपयोग में दर्शाए गए उपयोग को भूमि व्यपवर्तन आदेश के आधार पर चुनौती देता है, तो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, ऐसे भूमि व्यपवर्तन आदेश जो कि वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र प्रकाशन के पूर्व का हो, की विधिवत् जांच करते हुए वर्तमान भूमि उपयोग का निर्धारण कर सकेगा।
16. ग्रामीण सड़कों की प्रस्तावित चौड़ाई यदि विकास योजना में उल्लेखित नहीं है, तो स्थल पर उपलब्धता अनुसार निर्धारित की जावेगी, परन्तु यह 12 मीटर से कम नहीं रखी जावेगी।
17. विकास अनुज्ञा के लिए प्रस्तुत मानचित्रों में यदि संशोधन आवश्यक हों तो संबंधित अधिकारी द्वारा सुधार कर पुनः प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को वापस किया जायेगा। विकास अनुज्ञा संबोधित मानचित्र पर ही दी जा सकेगी।

5-3 ifjHkk"kk;sa

mi;ksx ifj{ks=%& मुख्य भू–उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्य कलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।

mi;ksx ifjlj%& उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उप विभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गति विधि के लिये स्पष्ट किया गया है।

vfHkU;kl%& अभिन्यास से तात्पर्य भूमि की उपविभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित है।

Hkwfe mi;ksx%& सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग कहलायेगा।

ifj{kf=d ;ktuk%& निवेश क्षेत्र में एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित है।

uxjh; xke%& भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाय एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रिको के अन्तर्गत आनेवाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेगे।

uxjh; fojklr%& नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उनके आसपास का परिसर सम्मिलित हो तथा संबंधित अधिनियम के अन्तर्गत आधिसूचित हेतु।

cgÃdkb Ò[kMh; fodkl%& नवीन क्षेत्रों में भूखण्डीय विकास विशेषतः म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ठ रूप से रूपंकित किये जायेंगे। सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के पश्चात क्रियान्वित किये जाने वाले इस विकास में आवश्यक सेवायें एवं सुविधायें प्रावधित की जावे। ऐसे विकास हेतु भूखण्ड का आकार 288 वर्गमीटर से कम नही होना चाहिये एवं उनके समक्ष न्यूनतम 7.50 मी. चौड़ा मार्ग स्थित प्रावधित होना चाहिये।

,dy@l;Dr ifjokj %& अपने सभी समानांतर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ–साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य परिवार हेतु भूखण्डीय विकास (अभिन्यास) का भूखण्डो में उपविभाजन, 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।

vU; ifjHkk"kk;s%& म.प्र. भूमि विकास नियम–2012 में वर्णित अनुरूप है।

lonu'khy {k=%& परिस्थितिजन्य पर्यावरणीय इकोलाजीकल एवं विरासत के आधार पर सीमांकित क्षेत्र संवेदनशील क्षेत्र कहलायेगा। इसके अर्न्तगत नदी, तालाबों के निकटवर्ती क्षेत्र भी सम्मिलित होगे।

fu;f=r {k=%& नाली विभाजक तलाबों के ग्राह्रम क्षेत्र एवं परिदृश्य गुणवत्ता की संभावना के आधार पर निर्धारित किये गये क्षेत्र।

5-4 Hkfe mi;kx ifj{k=

भिण्ड निवेश क्षेत्र को 9 उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किये गये है। प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग, गतिविधियों की शर्तो या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नही है, का प्रतिबंध विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के भू–उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा।

निर्धारित मुख्य 9 भू–उपयोगों के अनुरूप ही उपयोग परिक्षेत्र रहेगें। यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक–अर्द्ध सार्वजनिक एवं उपयोगिता, आमोद–प्रमोद, यातायात एवं परिवाहन एवं कृषि ।

fHk.M % mi;kx ifj{k=

5&lk&1

Ø-	mi;kx Jf.k;k	mi;kx ifj{k=
1	2	3
1.	आवासीय	ग्राम आबादी को सम्मिलित करते हुये आवासीय परिक्षेत्र
2.	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक परिक्षेत्र
3.	औद्योगिक	औद्योगिक परिक्षेत्र
4.	आमोद–प्रमोद	आमोद–प्रमोद परिक्षेत्र
5.	सर्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सर्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र
6.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
7.	सर्वजनिक उपयोगिताऐं और सुविधाऐं	सर्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा परिक्षेत्र
8.	जल निकाय	तलाब, नाले, नहर एवं नदियां
9.	कृषि	कृषि भूमि, ग्राम आबादी विस्तार

5-5 uohu vkokl h; {k= gr| fodk l fu;eu

1. इन नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित है। ऐसे अभिन्यासों से जुडे सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें जलप्रदाय, जलमल निकास आदि नगर पालिक उपनियमों के अनुरूप होगे।

2. सामान्यतः भूखण्ड की चौडाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 से 1:3.0 होना चाहिये।

3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ.ए.आर., भूतल आच्छादन, भवन निर्माण की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाइयों के मानको की आवश्यकता होती है। सारणी 5–सा–2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।

4. एक भूखण्ड में चार इकाइयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी, जब आवश्यक प्रावधान जैसे–

जलप्रदाय, जल–मल निकासी तथा वाहन विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा उसके समक्ष न्यूनतम 7.50 मी. चोड़ा मार्ग स्थित अथवा प्रावधानिक होना चाहिए।

5. म0प्र0 भूमि विकास नियम–2012 के परिशिष्ट (त्र) (नियम–99) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।

6. वर्तमान विकसित क्षेत्र में पूर्णतः या आंशिक रूप से विकसित एकल/संयुक्त परिवार ईकाई को आवश्यक सेवा तथा सुविधाओं के भोतिक सत्यापन के पश्चात बहु इकाई भूखण्डीय विकास में परिवर्तन करने की अनुमति दी जा सकती हैं।

7. आवासीय अभिन्यासों में राज्य शासन द्वारा निर्धारित मापदण्ड एवं समय–समय पर प्रसारित आदेशानुसार समाज के कमजोर वर्ग/निम्नवर्ग, आनौपचारिक वर्ग तथा अन्य किसी वर्ग हेतु भखण्ड/भवन का आरक्षण प्रावधान करना होगा।

fHk.M % vkokl h; Hk[k.Mk d fodk l ekinM

5& lk&2

Ø-	Hk[k.M dk vkdkj ¼ehVj e½	{k=Qy oxZehVj e	fodkl dk izdkj	Hkry ij fufeZr {k= çfr'kr	lhekar [kyk {k= ehVj e				Q'kZ {k= vuqikr
					vxz	i"B	vktw	ckt	
1-	2-	3-	4-	5-	6-	7-	8	9-	10
1	4.0X8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.5
2	4.0X12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.5
3	5.0 X15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.5
4	7.0X15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.5
5	9.0X15.0	135	अर्धपृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.5
6	11.11X18.0	200	अर्धपृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.5
7	11.11X18.0	200	पृथक्कृत	41	3.5	2.5	3.0	1.5	1.5
8	12.0 X18.0	216	अर्धपृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9	12.0X24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
10	15.0X24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25

11	15.0 X 27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
12	18.0 X 30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
13	20.0 X 30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
14	25.0 X 30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

टीप –

(1) उपरोक्त सारणी एकल एवं/संयुक्त परिवार के भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।

(2) सारणी के अनुक्रमांक 9 से 14 में दर्शाये गये भू–खण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना भूमि विकास नियम 2012 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे।

(3) ऐसे भूखण्ड जिनका आकार नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी के एम.ओ.एस. आच्छादित क्षेत्र एफ.ए.आर. के साथ अथवा नियोजन 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 एफ.ए.आर. में न की जावे।

(5) भवन की अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिये। यदि भू–तल पर आच्छादित पार्किंग के लिए उपयोग में लाया गया हो तो भवन की अधिकतम ऊंचाई 14.4 मीटर तक हो सकेगी ।

(6) एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।

(7) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 76 के अनुरूप बैसमेंट स्वीकार्य होगा। भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जावेगी। जो सिर्फ पार्किंग उपयोग हेतु लाया जावेगा।

(8) एक कर्मचारी आवास एवं एक गैरेज का अधिकतम आकार 25 वर्गमीटर होगा। जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई जिसमें कुकिंग, बरांडा, बाथरूप में शौचालय होना आवश्यक होगा।

(9) घनत्वीय गणना हेतु एक इकाई आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 3.0 का रहवास माना जावेगा।

(10) 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीट पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिये।

(11) निर्धारित एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास एवं एक गैरेज हेतु एवं 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवास एवं दो गैरेज स्वीकृत योग्य होगें।

(12) झुग्गियों की पुर्नस्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

(13) भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 425 वर्गमीटर अथवा अधिक है, पर स्वीकार्य निर्माण क्षेत्र के भूतल पर 2.4 मीटर ऊंचाई तक आच्छादित पार्किंग का प्रावधानित क्षेत्र निर्माण करने की स्थिति में, निर्मित क्षेत्र फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं भवन की ऊंचाई की गणना से मुक्तरखा जावेगा। इस क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण कार्य स्वीकार्य नहीं होगा।

(14) म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81 उपनियम (4) के तहत छत पर वर्षा के जल के उपयोग के लिये रुफ टाप वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था परिष्टि (ज–1, ज–2, ज–3) अनुसार उन समस्त निर्माणाधीन भवनों में की जावेगी। जिनका भू–खण्ड क्षेत्रफल 140 वर्गमीटर से अधिक हो।

विभिन्न आकारों के भूखण्डों पर अच्छादित क्षेत्र एम.ओ.एस. व एफ.ए.आर. ऊंचाई आदि नियोजन मापदण्ड म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार किए जा सकेंगे।

5-5-1 12-5 ehVj l Åp Òou l cèkh fu;eu

म.प्र. विकास नियम 2012 के नियम 42 के प्रावधान अनुसार मान्य होंगे। यह प्रावधान सभी भू–उपयोगों (आमोद–प्रमोद एवं कृषि को छोड़कर) में मान्य होंगे।

5-6 Qke gkm l

म.प्र. विकास नियम 2012 के नियम 17 के प्रावधान अनुसार मान्य होंगे।

5-7 Ñf"k i;Vd lfoèkk

म.प्र. विकास नियम 2012 के नियम 17 (क) प्रावधान अनुसार मान्य होंगे।

5-8 vu©ipkfjd oxl dk fy, çkoèkku

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथ ठेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिए निम्न सारणी में दिये गये मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान किये गये हैं।

vu©ipkfjd oxl dk fy, çkoèkku

5 lk&3

क्र.	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटकर व्यापार – खंड केन्द्र – उपखंड केन्द्र – सुलभ शापिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें

2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा परिसर	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	बस विराम स्थल	1 इकाई प्रति 2 बस स्थान
6.	विद्यालय – प्राथमिक – माध्यमिक / उच्चतर माध्यमिक	 3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
7.	उद्यान – क्षेत्रीय / नगर उद्यान – पासवर्ती उद्यान	 8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
8.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
9.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
10.	प्रमुख रेल्वे स्टेशन	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

टीपः– प्रत्येक इकाई 2.5 से 5 वर्गमीटर के आकार की नियत होगी।

5.9 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगेः–
फुटकर दुकाने – वाणिज्यिक कार्यालय
सेवा केन्द्र – सुविधायें
संस्कृति परिसर – होटल

भू–दृश्यीकरण घटक – थोक व्यापार (जहॉ उपलब्ध कराया गया हो)

कुछ परिस्थिति में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना सम्भव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एंव उसके विकने, कार्यविधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की सम्भावना नहीं हो सकती है। सुविधाओं, होटल तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतः अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय, संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग की भू–दृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों के या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकनकार के ऊपर छोड देना उचित होगा। नगर / निवेश इकाई केन्द्र के

भाग के रूप में भू–दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद–प्रमोद क्षेत्र से जोडकर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिए।

नगर निवेश इकाई केन्द्र के चारो ओर आवासीय क्षेत्रों का पादचारी, पहुंच या उपमार्गो द्वारा निर्धारित होना चाहिए।

भिण्ड : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड

5–सा–4

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1.	नगर केन्द्र	नवीन केन्द्र	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	2.0
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाइ केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.75
3.	वृत्त खंड स्तर केन्द्र / सामुदायिक	परिक्षेत्रिक योजना	80 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.5
4.	स्थानीय केन्द्र	–तदैव–	80 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.25
5.	सुविधाजनक दुकाने	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	60 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.25
6.	गोदाम एवं भंडार	–	70 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.75
7.	थोक बाजार	–	70 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.50

* परिसारों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा।

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

टीप :–

1. नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 5–सा–3 के प्रावधान लागू होंगे तथा अभिन्यास अनुमोदन आदि के लिए सारणी 5–सा–4 के प्रावधान लागू होंगे।
2. उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 76 के प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा।

3. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में मार्ग, फुटपाथ, वाहन विराम इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोडी जाती है, तो एसी दशा में उक्त भूखंड पर निर्माण किए जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोडी गई भूमि पर निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात का दुगना, फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकार्य होगा। इससे भवन के आगें सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोडने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोडी गई भूमि की छतिपूर्ति भी हो सकेगी।

4. इटावा–ग्वालियर राष्ट्रीय राज्यमार्ग की सीमा से संलग्न भूमि पर प्रस्तावित वाणिज्यिक पट्टी पर विकास के निम्न मापदण्ड लागू होंगे।

सीमांत खुला क्षेत्र

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

पृष्ठ – 3.00 मीटर (न्यूनतम)

ऊंचाई – 6.50 मीटर (अधिकतम)

भिण्ड : वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

5–सा–5

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भूखंडों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिभ्रमण एंव वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत (8% + 2%)
4.	मार्गो की चोडाई – बजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौडाई – दुकानों के सामने ट्रकों के खडे होने एवं मुडने के लिए न्यूनतम चौडाई – दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौडाई	12 मीटर 18 मीटर 3मीटर
5.	– दुकानों के आकार – नीलामी चबूतरा – खंड लम्बाई	मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10 X 30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

5.10 ईंधन भराव एवं भराव–सह–सेवा केन्द्र, छविगृह, होटल, मेरिज गार्डन

ईंधन भराव, छविगृह, होटल मेरिज गार्डन के एवं अल्पाहार गृह/रेस्टोरेन्ट नियमन, म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार मान्य होंगे।

5.11 औद्योगिक विकास मानक

औद्योगिक विकास हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 कि नियम प्रभावशील होंगे।

5.12 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार है :–

भिण्ड : सेवा–सुविधाओं हेतु मापदण्ड

5–सा–6

क्र.	प्रकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1	**शैक्षणिक**		
	अ. पूर्व माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.00
	ब. प्राथमिक शाला	33 प्रतिशत	1.00
	स. उच्चतर माध्यमिक शाला	30 प्रतिशत	1.00
	द. माविद्यालय	25 प्रतिशत	1.00
	ई. शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20 प्रतिशत	0.80
2.	**स्वास्थ्य**		
	अ. स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	33 प्रतिशत	1.00
	ब. प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33 प्रतिशत	1.00
	स. अस्पताल	33 प्रतिशत	1.00
3.	**सेवा एवं सुविधाएं**		
	अ. आरक्षी चौकी	35 प्रतिशत	0.70
	ब. आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25 प्रतिशत	1.00
	स. सामुदायिक भवन		
	द. उप अग्निशमन केन्द्र	30 प्रतिशत	1.00
	ई. अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.75
	फ. डाक एवं तार	25 प्रतिशत	0.75
	ग. विद्युत भवन	30 प्रतिशत	1.00

		30 प्रतिशत	1.00
4.	**धार्मिक भवन**	30 प्रतिशत	1.00
5.	**शासकीय / अर्द्ध–शासकीय भवन**	25 प्रतिशत	1.50
6.	**आध्यात्मिक / योगा केन्द्र**	25 प्रतिशत	0.75

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

5.13 सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड सामुदायिक सुविधाओं एवं अन्य उपखण्डीय आवश्यकताओं हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियमन 49 (1) के प्रावधान लागू होंगे।

भिण्ड : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

5–सा–7

सेवा / सुविधाएं	जनसंख्या	प्रतिसुविधा के लिए अनुशंसित क्षेत्र (हेक्टर)
1	**2**	**3**
शैक्षणिक		
नर्सरी, पूर्व प्राथमिक, क्रेच	2500–3000	0.08–0.1
प्राथमिक शाला	3000–4000	0.40–0.60
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500–10000	1.60–2.0
महाविद्यालय	0.80 लाख	4.0
विविध शिल्प कला मंदिर	1–2 लाख	0.2–0.5
विशेषीकृत महाविद्यालय	2.00 लाख	5.0–10.0
स्वास्थ्य		
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08 से 0.2
नर्सिंग होम	45000	0.2 से 0.5
इंटरमीजिएट चिकित्सालय	1 लाख	1.0 से 3.0
सामान्य चिकित्सालय	1 लाख	1.0 से 3.0
सामाजिक एंव सास्कृतिक		
कला विथिका एवं संग्रहलाय	नगर	0.5 से 1.0
आडीटोरियम (नाटयगृह)	1 से 2 लाख	0.5 से 1.0
केन्द्रीय पुस्तकालय	नगर	0.5 से 1.0

क्लब सामुदायिक भवन एवं पुस्तकालय धार्मिक भवन/आध्यात्मिक केन्द्र	1 से 2 लाख 15000 5000	0.5 से 1.0 0.2 से 0.4 0.04 से 0.05
सुरक्षा आरक्षी चौकी आरक्षी केन्द्र जिला पुलिस कार्यालय जिला जेल अग्निशमन केन्द्र	 40000 से 50000 0.75 से 0.90 नगर नगर नगर	 0.16 1.15 से 1.50 2.0 से 5.0 8.0—10.0 0.5—2.00
अन्य दुग्ध वितरण केन्द्र दूरभाष केन्द्र तार कार्यालय मुख्य डाक घर तरल पेटोलियम गैस गोदाम टेक्सी एंव तिपाहिया वाहन स्थल कब्रिस्तान/श्मशान घाट विघुत उपकेन्द्र (66 कि.वा.) विघुत उपकेन्द्र (11 कि.वा.)	 5000 1 से 2 लाख नगर नगर 40000 से 50000 15000 1.50 लाख 1 लाख 7500 से 10000	 0.002 0.8 से 1.0 0.2 से 0.5 0.06 से 0.1 0.5 से 0.6 0.05 2.0 1.0 0.05

टीपः— निम्न मूल्य स्थलों के लिये उच्च तथा उच्च मूल्यों के लिये निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे।

1. **शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र (आठ हेक्टर से अधिक क्षेत्र के बडे परिसर)**

इसके अंतर्गत चिकित्सा, यांत्रिकी महाविघालयों एंव अन्य शैक्षणिक अनुसंधान संस्था के बडे परिसर शामिल किये गये है। परिसर को तीन भागों में विभक्त किया गया है तथा नियमन निम्नानुसार होंगे :

(अ) शिक्षा संबधी प्रशासन सहित (कुल भूमि का 45 प्रतिशत मार्गो सहित)

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अकादमी एवं प्रशासकीय क्षेत्र का (45 प्रतिशत का) 20 प्रतिशत अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.80 अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा । यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एंव सेंवाओं के अंतर्गत किया जायेगा तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नही की जावेगी।

(ब) आवासीय (कुल भूमि का 25 प्रतिशत मार्गो सहित) **यह** क्षेत्र 400 व्यक्ति प्रति हेक्टर की कुल सघनता के साथ विकसित किया जायेगा आवासीय से संबद्व सुविधाओं हेतू 9.2 वर्गमीटर

प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जायेगी। समूह आवास हेतु उप विभाजन नियमन लागू होगे।

(स) खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां (कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत) अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के क्षेत्र का 15 प्रतिशत कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.15

(द) उद्यान एवं भू–दृश्यीकरण (कुल भूमि का 15 प्रतिशत) क्षेत्र के लिए उपयुक्त भू–दृश्यीकरण योजना तैयार की जाएगी।

(इ) जहां विशेष नियम नही दिये हो वहां सार्वजनिक अर्द्वसार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिए निंम्न मापदण्ड लागू होंगे। अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 25 % अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1.00

अन्य नियंत्रण

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे स्वीकार्य होगा। यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अन्तर्गत किया जाता है तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना नहीं होगी।

5.14 खुले क्षेत्र एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

खुले क्षेंत्रो एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे।

भिण्ड : खुले स्थलों एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

5–सा–8

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी.)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
टॉटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	48	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्तखंड उघान	0.20	1.50	100	15000	0.30
जिला क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	0.5 से 2 लाख	–
नगर उघान	0.30	4.00	150	0.5 से 2 लाख	–
अन्य	0.10	5.00	300	0.5 से 2 लाख	5.00

टीपः– टॉटलाट, क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीडांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उघानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकतायें शमिल है।

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

5.14.1 अमोद–प्रमोद उपयोग अन्तर्गत–स्वीकार्य अन्य गतिविधियों हेतु मापदण्डः–

(अ)	न्यूनतम भूमि का क्षेत्रफल :–	1 हेक्टर
(ख)	अधिकतम ग्राउण्ड कवरेजः–	15 प्रतिशत
(स)	अधिकतम एफ.ए.आर.	1:0.2
(द)	अधिकतम भवन की ऊंचाई	7.5 मी. ढलुआ छत के साथ
(इ)	एम.ओ.एस.न्यूनतम	सामने 30 मीटर अन्य ओर 10 मीटर

5.15 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) छात्रावास –

भूखण्ड का न्यूनतम आकार	–	800 वर्ग मीटर
अधिकतम भू–आच्छदान क्षेत्र	–	33.33 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	–	1.00
अधिकतम ऊॅचाई	–	12 मीटर

अन्य नियंत्रण सामने सडक की चौडाई (मार्गाधिकार) 12 मीटर

(ब) अतिथिगृह, लॉजिग गृह

भूखंड न्यूनमत आकार	–	500वर्ग मीटर
अधिकतम भू–आच्छादन क्षेत्र	–	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊॅचाई	–	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	–	1:1.0

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौडाई –(मार्गाधिकार) 12 मीटर

(स) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	–	800 मीटर
अधिकतम भू–आच्छादन क्षेत्र	–	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊॅचाई	–	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	–	1:1.0

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई –(मार्गाधिकार) 12 मीटर

5.16 मल्टी प्लैक्सः– म.प्र. भूमि नि. 2012 के अनुसार मान्य होगा।

5.17 शापिंग मॉलः– म.प्र. भूमि नि. 2012 के अनुसार मान्य होगा।

5.18 सामुदायिक खुले स्थान एवं सुविधायेः– म.प्र. भू. वि. नियम 2012 के उप नियम 47 के अनुसार होगे

5.19 यातायात एवं परिवहन

यातायात नगर के मानक

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

भिण्ड : यातायात नगर/मैकेनिक नगर में मानक

5–सा–9

क्र.	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर
1	**2**	**3**	**4**
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30–40	29–440
2.	कलपुर्जों की दुकानें	10–15	9–72
3.	यांत्रिक एवं विद्युत वक्रशाप	15–25	7.5–13.5
4.	टायर–ट्यूब बिक्री दुकानें	12–20	7.5–90
5.	ढाबा	5–7	30–90
6.	चाय–नाश्ता दुकान	8–19	9–14
7.	पान–सिगरेट दुकान	10–14	2–5
8.	नाई–सिलाई दुकान	1	10–15

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

सुविधाएं

निम्न मानकों के अनुरूप हो :–

भिण्ड : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदंड

5–सा–10

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

टीपः–

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

2. परिभ्रमण तंत्र

अभिन्यास में प्रमुख मार्ग – 18 मीटर चौडे

द्वितीयक मार्ग – 9–12 मीटर चौडे

खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग – 12–18 मीटर चौड़े

3. पार्किंग एवं खुले स्थान

36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग बे या खुले यार्ड के रूप में।

(अ) मार्गो /गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

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

भिण्ड : निकास मार्गो की न्यूनतम चौड़ाई

5—सा—11

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

नोट :—

1. 6 मीटर से कम के मार्गो पर छज्जा स्वीकार्य नहीं होगा।
2. भवन रेखा प्रस्तावित मार्ग चौडाई के साथ न्यूनतम खुले क्षेत्र के पश्चात ही मान्य होगी।

¼c½ c l LFkkud

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

1. भूतल पर निर्मित क्षेत्र — 25 प्रतिशत
2. भवन की अधिकतम ऊंचाई — 7.5 प्रतिशत
3. कार/टेक्सी विराम सुविधा — 25 कार
4. सीमान्त खुला क्षेत्र अग्र अन्य तीनो ओर 9—9 माटर — 15 मीटर
5. फर्शी क्षेत्र अनुपात — 0.50
6. स्थानीय दुकाने — 2X2 मीटर आकार की

7. सार्वजनिक प्रशासन सुविधा — 20 वर्ग मी. की–2 इकाईया

8. रेन बसेरा/अल्पाहार गृह — 1 इकाई

(स) कार एवं बसों के सड़को पर पार्किंग हेतु मानक

बस स्थानक का आकार

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

विश्राम स्थल की गहराई

- एक बस स्थानक 4.5 मीटर
- दौहरा बस स्थानक 7.0 मीीटर

जन सुविधाओं के निकट बस बे के मापदंड (आई.आर.सी) निम्नानुसार होगे, इन्हे मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जावेगा।

- चौडाई 3 मीटर
- लबांई 30 मीटर
- अंतिम टेपर 15 मीटर

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

भिण्ड : सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

5–सा–12

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

(द) परिसरों में वाहन विराम के मापदंड

सभी परिसरों में वाहन विराम के मापदंड म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार मान्य होगे।

5.20 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

वे उपयोग जो 8 प्रमुख परिक्षेत्रों के अंतर्गत है तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाने पर स्वीकार्य है, वे निम्नानुसार है :–

भिण्ड : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

5–सा–13

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं वोर्डिंग हाऊस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रय गृह, यातायात, उद्यान, शिशु सदन, बाल–बिहार पाठशालाएं, धार्मिक स्थान आमोद–प्रमोद क्लब सार्वजनिक सेवाएं, टेक्सी व स्कूटर स्टेण्ड, बस स्थानक, मैन्स पार्लर/ब्यूटीपार्लर, स्वल्पाहार, पुस्तकालय, सुलभ कॉम्पलेक्स, झूलाघर, सर्किटहाउस, औषधालय, पुलिस चौकी, नेचरोपेथिक केन्द्र, साप्ताहिक बाजार, वाटर पंपिग स्टेशन।	व्यवसायिक कार्यालय, घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, महाविद्यालय, शोध केन्द्र, प्रयोग शालाए, अर्द्धशासकीय कार्यालय स्थानीय दुकानें, आटा चक्की, पेट्रोल पम्प, हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें खुला रंगमंच संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, पेकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोग भंडार, मल्टीप्लेक्स, कोचिंगसेंटर, हेल्थसेंटर, कालेज होस्टल, पार्किंग, वृद्धाश्रम, मैरिज हाल (बारात घर), धर्मशाला, शापिंग माल।
2	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, सुविधाजनक दुकानें वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर सेवाएं एवं सुविधाएं छात्रावास, उपहार गृह, लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह, मेन्स पार्लर, ब्यूटी पार्लर, विद्युत उपकेन्द्र, दूरभाष केन्द्र, मिल्क बूथ,	धर्मशाला, बारात घर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय, प्रयोगशाला, मोटर गैरेज एवं

		थोक व्यापार, गोडाउन, छविगृह सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, धार्मिक परिसर, मोटर गैरेज कार्यशाला, कबाड़खाना, मंडी, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवाऐ, यातायात नगर, शोरूम, प्रदर्शनी स्थल, बैंक।	वर्कशाप, पेट्रोल पम्प सामान्य बाजार आवासीय प्रकोष्ठ मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में वर्णित गतिविधियां, मल्टीप्लेक्स, आवासीय प्लेट्स, होस्टल, मैरिजगार्डन, शासकीय/अर्द्धशासकीय कार्यालय व्यवसायिक कार्यालय, मेला स्थल, क्लीनिक, नर्सिंगहोम, विश्राम गृह, क्लब, आडीटोरियम, सिनेमा, फायर स्टेशन, मल्टीप्लेक्स, उच्च शिक्षा संस्थान, शांतिगृह, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर कर्मशाला, पेट्रोल पम्प, होटल, शॉपिंग मॉल, ओपन मॉल।
3	औद्योगिक	हल्के उद्योग जैसे आरामिल दाल तेल मिल, दूध डिब्बे बनाना मरम्मत कर्म शाला, सेवा केन्द्र सार्वजनिक सेवा भवन, ट्रीटमेन्ट प्लान्ट, सामान्य भारी एवं मध्य उद्योग गैस गोडाऊन शीत गृह एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट रासायनिक उद्योग चमड़े के उद्योग मद्य निर्माणशाला एवं अन्य उद्योग।	पेट्रोल पम्प, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा करकट स्थान, शोरूम, दुकानें, उपहार गृह, माल गोदाम, गैस गोदाम, शासकीय कार्यालय , टावर, पुलिस स्टेशन, बसस्टाप, ए. टी.एम, बैंक, अग्रेषण अभिकरण, तथा सूचना तकनीक से संबंधित उद्योग, स्टेडियम, धार्मिक भवन, भवन–निर्माण सामग्री, अस्पताल, एस.ई.जेड. प्रशिक्षण केन्द्र, अनुसंधान केन्द्र एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में वर्णित गतिविधियां। आवश्यक श्रमिक आवास, हानिकारक उद्योगों से मिलते–जुलते उद्योग कर्मचारी आवास, बस डिपो, वर्कशाप, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह रेल्वे, माल गोदाम, पेट्रोल पम्प सेवा कर्मशाला गोदाम, आवासीय (उद्योग से संबंधित), सेवाएं।
4	आमोद–प्रमोद	भवन।समस्त आमोद–प्रमोद स्थल, जैसे–क्रीड़ागण तरण–पुष्कर मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, खुला रंग मंच पिकनिक स्थल, उद्यान शूटिंग रेन्ज	अग्निशमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडीफार्म, रख–रखाव हेतु, पेट्रोल पम्प, उपहार गृह, भोजनालय, होटल, मनोरंजन से संबंधित

		पक्षी अभ्यारण, एम्यूजमेंट पार्क, ओपन ऐयर थियेटर, मल्टीलेवल पार्किंग।	प्रासंगिक स्थान सेवाएं, आवास, क्लब, सेवा दुकानें, पेट्रोल पम्प, मोटल, रात्रि, विश्राम–गृह, धर्मशाला ए.टी.एम. क्लीनिक, फायर स्टेशन।
5	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय अर्द्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय वाणिज्यिक कार्यालय सार्वजनिक उपक्रम परिचर्चा हाल व्याख्यालय फुटकर एवं दुरस्ती की दुकानें औषाधालय ग्रंथालय संग्रहालय, सांस्कृतिक संस्थाएं कला विथिका कला प्रदर्शन कक्ष शिक्षा संस्थाएं जैसे विश्वविद्यालय, महाविद्यालय शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं शोध प्रयोगशालाएं साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय चिकित्सा प्रयोगशालाएं स्वास्थ्य केन्द्र सार्वजनिक सेवाएं, सभा गृह, पुलिस पोस्ट, कलाविथिका, शिक्षा संस्थाएं, शोधकेन्द्र, होस्टल, बैंक, आई.टी. उद्योग, म्यूजियम, सामुदायिक भवन, ओडिटोरियम, इन्डोरस्टेडियम, सभा	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पम्प सह सर्विस स्टेशन, आवासगृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपहार गृह एवं खेल के मैदान, कला केन्द्र, बैंक, डाकघर, सुविधा प्रोद्योगिकी, संबंधित उद्योग, सभाभवन, नेचरोपैथी, प्रदर्शनी स्थल, विश्रामगृह, उपहार–गृह, कर्मचारी आवास, सुलभ काम्पलेक्स, फायर स्टेशन, मल्टीप्लेक्स, इलैक्ट्रानिक प्रिंटिंग प्रेस, आई.टी.उद्योग, कम्यूनिटी हाल, पुलिस फायरिंग रेंज।
6	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन माल प्रांगण समाचार प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस सौंसर कर्मशाला ट्रक स्टेण्ड, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम, हवाई अड्डा एवं हवाई पट्टी सेवाएं, यातायात नगर।	अग्रेषण अभिकरण, मालगोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह, मोटल भोजनालय, होटल, नेचरोपैथी सेंटर, हेल्थ सेंटर, जिम, सांस्कृतिक केन्द्र।
7	**सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सुविधाएं**	दमकल स्टेशन, दूर संचार केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, पुलिस स्टेशन, जल–मल अपशिष्ट उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान, शमशान घाट, विद्युत दाह गृह, विद्युत सब स्टेशन, ट्रेचिंग ग्राउण्ड, रेडियो/टीवी स्टेशन, अग्नि	दूर संचार, टावर एवं स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टाप, जल/बेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र सुलभ शौचालय, अन्य सार्वजनिक सेवायें/गतिविधियां, आक्सीकरण ताल, सौर उर्जा

		नियंत्रण स्टेशन।	संयंत्र।
8	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत आते हैं। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र प्रदर्शनी एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड विद्युत/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र खुले डिपो।	पेट्रोल पम्प, कब्रिस्तान, समशान, ट्रेचिंग उद्योग ग्राउंड, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईंट भट्टे एवं कुम्हारी खनन से संबंधी उद्योग। पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम, वेयर हाउस, मैरिज गार्डन, लाजिंग एवं बोर्डिग, वृद्धाश्रम, छात्रावास, सुविधा जनक दुकाने, पुलिस स्टेशन, बस–स्टाप, डीजल स्टोरेज, बैंक, ए.टी.एम,रेस्टोरेन्ट, ढाबा, मोटल, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएं, पेट्रोल डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 300 मीटर तक आवासीय तथा साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र कृषियांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शासकीय/अर्द्धशासकीय/पंजीकृत संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक प्रतिष्ठान, खेल–कूद संस्थान एवं ट्रेनिंग सेन्टर, चारागाह, वृक्षारोपण, खाद्य एवं बीज संग्रहण केन्द्र, ढाबा, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, साप्ताहिक बाजार, ट्रक पार्किंग, पशुहाट, पशुवध गृह, वाटरपार्क, आमोद–प्रमोद पार्क, फार्महाउस, जेल, पोल्ट्रीफार्म, नर्सरी, ओपन मॉल, कृषि आधारित पर्यटन, आई. टी.उद्योग, गेर प्रदूषणकारी, सौर ऊर्जा संयंत्र, योग केन्द्र, मल स्थल से उद्योग।

विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत मल्टीप्लेक्स स्वीकृति हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधान लागू हैं।

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

5.21 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

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

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास निम्न मापदंडों से नियंत्रित होगा।

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

5–सा–14

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	1.25
180 वर्ग मीटर से अधिक	50 प्रतिशत	1.00

(ब) आवासीय विकसित कॉलोनियों हेतु मापदंड

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

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

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

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

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

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

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

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

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

– 25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भू–खण्ड	100 प्रतिशत
– 25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भू–खण्ड	80 प्रतिशत
– फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.50 प्रतिशत

टीपः– 1. वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जायेगी।

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

(द) वर्तमान मार्गो पर वाणिज्यिक गतिविधियां

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

क. वाणिज्यिक मार्ग (सी)

ख. वाणिज्यिक–सह–आवासीय मार्ग (आर.सी.)

स. इन मार्गो पर पुर्ननिर्माण एवं परिवर्तन हेतु निम्न मापदंड निर्धारित किये जाते है।

भिण्ड : वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गो का वर्गीकरण एवं फर्शी क्षेत्राअनुपात

5–सा–15

क्र.	मार्ग का नाम	oxhZdj.k	प्रस्तावित मार्ग चौडाई (मीटर)	अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4	5
1.	ग्वालियर–इटावा मार्ग	सी.	40	1.5
2.	अटेर मार्ग	सी.	40	1.5

3.	लहार मार्ग	सी.	40	1.5
4.	डायवर्सन मार्ग	सी.	40	1.5
5.	कलेक्ट्रेट मार्ग	सी. आर.	40	1.5
6.	पुराना स्टेशन रोड (सब्जी मंडी रोड) मार्ग	सी. आर.	12	1.5
7.	बजरिया रोड	सी.	12	1.5
8.	भूता बाजार मार्ग	सी.	12	1.5
9.	वताशा बाजार मार्ग	सी.	12	1.5
10.	महावीरगंज मार्ग	सी.आर.	30	1.5
11.	सदर बाजार मार्ग	सी.	24	1.5
12.	जेल रोड	सी.आर.	12	1.5
13.	किला रोड	सी.	12	1.5
14.	राज टॉकीज मार्ग	सी.आर.	12	1.5
15.	हाउसिंग कॉलोनी मार्ग	सी.आर.	12	1.5
16.	बंगला बाजार मार्ग	सी.	12	1.5

1. उपरोक्त मार्ग खण्डों के वर्तमान उपयोग के आधार पर कालम 3 अनुसार मार्गो का वर्गीकरण किया गया है। अतः निधारित मापदंड अथवा वाणिज्यिक सह आवासीय उपयोग अन्तर्गत वर्तमान मार्ग खण्ड के लिए ही लागू होंगे।

2. भू–खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र वाहन विराम हेतु खुला छोडना होगा।

3. वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक–सह–आवासीय मार्गो एवं वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चोडाई से दो गुना या 30 मीटर गहराई तक, जो भी कम हो स्वीकार होगा।

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

	भूखण्ड का क्षेत्रफल		**भू–तल पर निर्मित क्षेत्र अधिकतम**
1.	अधिकतम 200 वर्ग मीटर तक	–	80 प्रतिशत
2.	200 वर्ग मीटर से अधिक 400 वर्ग मीटर तक	–	70 प्रतिशत
3.	400 वर्ग मीटर से अधिक	–	60 प्रतिशत

(इ) सार्वजनिक तथा अर्द्ध–सार्वजनिक

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

भिण्ड : सार्वजनिक तथा अर्द्ध–सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड

5–सा–16

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

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

5.22 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित हैं :

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

– नदी, नाला एवं तालाबों के किनोर छोडा जाने वाला कम से कम क्षेत्र म. प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अनुसार होगा।

– कीचड, मल निकास, सेप्टिक टेंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।

– पेट्रोलियम आधारित उर्वरको का उपयोग कर जल स्त्रोंतों के जल ग्रहण क्षेत्र में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घास–फूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां,

जो भूमि कटाव करती हैं, को रोका जा सके। सम्बन्धित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।

- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद–प्रमोद, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबन्धित होंगे।
- तालाबों के किनारे के क्षेत्र.ों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टेंक, ग्रिडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोडना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। वशर्ते की पूर्व में सक्षम प्रधिकारी द्वारा अनुमति दी गई हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख रखाव के विस्तार सम्बंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।

ऐतिहासिक महत्व

- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन।
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी।
- समय–समय पर उत्खनित/खोजे गये विरासतीय भवन।

5.23 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

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

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

– प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए।

– मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को सुरक्षित रखा जाना चाहिए एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथा स्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिए।

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

– प्रत्येक विरासत भवन से 300 मीटर तक के क्षेत्र में भवन निर्माण स्वीकृति उक्त भवनों की सुरक्षा एवं सौन्दर्य बनाए रखते हुये नियंत्रित की जाएगी।

5.24 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

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

1. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन पत्र प्रस्तुत करना चाहिए।

1. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।

2. मध्यप्रदेश कालोनाइजर का रजिस्ट्रेशन तथा शर्तें नियम, 1998 तथा 1999 के अनुसार

3. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सडक/सडकों के नाम जिस पर या जिस के सामने संपदा स्थित हो एवं भू सीमाए)।

4. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की वाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लालरंग से चिन्हित की जाये।

5. .विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू'–खण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।

6. .स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही मुख्य पहुॅच मार्ग, भूमि के आस–पास वर्तमान भू–उपयोग एंव महत्वपूर्ण भवन।

8. 1 : 500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्डे, पहाडियॉ, वृक्ष यदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन

भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्चदाव विद्युत लाइन, राइट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग विद्युत एंव टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी सम्बन्धित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो।

9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शनता प्लान/मानचित्र।

10. प्रस्तावो के यथोचित परिक्षण हेतू भवन के वास्तुविधिय विवरण प्रस्तुत करना है।

11 विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यक,औद्यौगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।

18. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानो के अनूरूप विकास/ निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शींघ्र जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए।

19. अधिनियम के अर्न्तगत आवश्यक प्रमाण/ जानकारी या अधिनियम के अन्तर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रो के अनूरूप प्रमाण/ जानकारी एवं प्रश्नाधिन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए ।

20. म.प्र. भूमि विकास नियम–2012 की धारा 49 (4) में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत प्रश्नाधित भूमि का विकास योजना मे प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करे ।

21. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/ नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू–दृश्यीकरण प्लान,जहॉ आवश्यक हो, वहॉ का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो , को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगे ।

टीपः–

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय–समय पर आधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रसारित निर्देशं एंव मार्ग दर्शन का कड़ाई से पालन किया जाएगा।

2. भूमि विकास/ निवेश अनुज्ञा म.प्र. भूमि विकास नियम–2012 के प्रावधानों को भी घ्यान मे रखना होगा।

5.25 विकास योजना के प्रस्तावो की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित–भू–उपयोग)

1. परिशिष्ट 1(द) के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र ।

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

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

अध्याय–6

विकास योजना क्रियान्वयन

6.1 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन हेतु समयबद्ध निरन्तर प्रयासों की आवश्यकत होती है ताकि नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हो सके।इस परिप्रेक्ष्य में भिण्ड विकास योजना 2011 के क्रियान्वयन का मल्यांकन यह दर्शाता है कि कई महत्वपुर्ण विकास के घटकों का अपेक्षित क्रियान्वन नहीं हो पाया है,जिसके फलस्वरूप योजना के मूल प्रस्तावों का भौतिक रूप में रूपांतरण नहीं हो पाया है। सक्षम प्रबंधन की कमी ही योजना के प्रभावित होने का प्रमुख कारण रहा है। भिण्ड विकास योजना के क्रियान्वयन का दायित्व नगरपालिका भिण्ड का है तथा अन्य विकास/निर्माण संस्थाएं सहभाग करेगी।

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

1. भूमि का कुशलतम उपयोग।
2. सेवायें एवं अधोसंरचना का विकास।
3. भूमि की निरन्तर उपलब्धता एवं अधोसंरचना विकास में संस्थागत/निजी सहभागिता।
4. प्रकृतिक पर्यावरण संरक्षण एवं संवर्धन।
5. सांस्कृतिक धरोहर क्षेत्रों का संरक्षण एवं संवर्धन।

भिण्ड विकास योजना 2031 क्रियान्वयन पर रूपये 147855 लाख का व्यय अनुमानित है, जिसका विवरण सारणी 6–सा–1 में दिया गया है। भूमि अर्जन की औसत दर 25 लाख रूपये प्रति हेक्टेयर की दर से आंकलित की गई है।

भिण्डः योजना क्रियान्वयन की लागत (लाख रूपये में)

6–सा–1

क्र.	भूमि उपयोग विवरण	विकसित क्षेत्र (हेक्टेयर में)			भू–अर्जन लागत	अर्जित भूमि का 60 प्रतिशत			कुल लागत (लाख रूपये में)
		प्रस्तावित	वर्तमान	भू–अर्जन	रू 25 लाख प्रति हेक्टेयर	क्षेत्रफल	विकास दर	लागत	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	आवासीय	1832	846	986	24650	591.6	100	59160	83810
2.	वाणिज्यिक	140	71	69	1725	41.4	100	4140	5865
3.	औद्योगिक	140	42	98	2450	58.8	100	5880	8330
4.	आमोद–प्रमोद	256	75	181	4525	108.6	50	5430	9955
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	320	145	175	4375	105.0	50	5250	9625
6.	यातायात एवं परिवहन	480	130	350	8750	192.0	100	19200	27950
7.	सार्वजनिक उपयोगिताएं औरं सुविधायें	32	8	24	600	14.4	50	720	1320
8.	ओवर ब्रिज/पुलों का निर्माण	–	–	–	(Lump Sum)	–	–	1000	1000
	योग–	**3200**	**1317**	**1883**	**47075**	**1111.8**	–	**100780**	**147855**

नोट– उपरोक्त लागत सॉकेतिक है।

6.2 नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा सुविधाओं संबंधी नीति

नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा सुविधाओं संबंधी योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उददेश्यों की प्रप्ति के लिए रखा गया है–

(अ) नियंत्रित विकास के द्वारा भूमि की निरंतर उपलब्धता के लिये उपयुक्त भूमि प्रबंधन की व्यवस्था तथा नगर विकास की आवश्यकताओ की पूर्ति हेतु अधोसंरचना भूमि बैंकक के लिये पर्याप्त मा़त्रा में भूमि का अधिग्रहण।

(ब) विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन।

(स) भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में निजी एवं सार्वजनिक परियोजनाओं के नियोजन तथा रूपांकन में भूमि का युक्तियुक्त उपयोग।

(द) नगरवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिप्रेक्ष्य में भौतिक,आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्तकरण।

6.3 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व

– नियंत्रित विकास।

– अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन।

– अधोसंरचना विकास निधि का गठन।

– एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना।

– विकास नियमन हेतु बहुआयामी दृष्टिकोण।

6.3.1 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू–स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र की प्राप्ति की जाएगी।यहॅा समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी।सार्वजनिक संस्थायें,प्रमुख सेवायें एवं यातायात तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी।परिसीमन विकास,संयुक्त क्षेत्रों पर सहभागियों के संसाधनों के समन्वय द्वारा किया जाएगा।इस प्रकार विकसित भूमि का आबंटन,अधोसंरचना भूमि बैंक एवं अधोसंरचना विकास निधि बनानक हेतु किये गये योगदान को ध्यान में रखते हुये भू–अंश एवं अन्य निवेश के सहयोग के अनुपात में किया जायेगा।उपरोक्त व्यवस्था क्रियान्वयन हेतु शासन के अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

6.3.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम में सहभागी सार्वजनिक संस्थाओं एवं निजी संस्थाओं की विभिन्न परियोजनाओं में निहित भूमि में अनुपातिक एवं समान आधार पर भूमि पर अंशदान की सहायता हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है।

मुख्य नगर मार्गो एवं सार्वजनिक खुले क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक में अंशदान करने वालों को राज्य शासन की स्वीकृति से प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ प्रदत्त किया जाना प्रस्तावित है।

6.3.3 अधोसंरचना विकास निधि का गठन

विकास योजना में प्रस्तावित नगर स्तर की अधोसंरचना विकसित करने हेतु एक विकास निधि का गठन किया जाना प्रस्तावित है।

6.3.4 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करवाना

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

1. योजना के क्रियान्वयन हेतु वार्षिक क्रियान्वयन कार्यक्रम तैयार किया जाएगा।जिसमें निर्धारित चरणबद्ध नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा।मूलतः यह क्रियान्वयन कार्यक्रम तैयार किया जायेगा।जिसमें निर्धारित चरणबद्ध नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा। मूलतः यह क्रियान्वयन कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रो के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रो के लिये विकास कार्यक्रम होगा।

2. नगर विकास प्रक्रिया में सहभगिता की पहल एवं समन्वय द्वारा वार्षिक विकास क्रियान्वयन कार्यक्रम तैयार किया जाएगा। यह कार्यक्रम भूमि अधिगृहण लक्ष्य,भूमि विकास,वृत्त खण्ड एवं उपवृतखझड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शाएगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। निवेश योजना की एकीकृत नीति,आवश्कता क्षेत्रों में शहरी अधोसंरचना विकास हेतु समुचित वित का सामयिक प्रबंध करेगा।

3. योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका प्रदायकर्ता के रूप में होगी। इस हेतु समन्वित पद्धति तैयार करने की आवश्यकता है।

4. परिक्षेत्र योजनायें,स्थानीय संस्थाओं द्वारा विकास योजना लागू होने के तुरंत बाद बनाई जायेगी।

5. नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिये एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा। इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न

सार्वजनिक संस्थाओं की बजट उपलब्धता एवं अन्य स्त्रोतों को एकत्रित करते हुये नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य पुर्ति करना प्रस्तावित है।

- एकीकृत नगरीय विकास योजना के अंतर्गत विकास के घटको का निर्धारण।
- कार्यक्रम के समन्वयक प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिये सर्वसम्मत क्षेत्रों का निर्धारण।
- विकास योजनाओं की प्राथमिकता का निर्धारण।
- एकीकृत नगर विकास की परियोजना तैयार करना।
- निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो निजी निवेश अथवा सहभागिता का उपयोग करते हुये क्रियान्वित किये जा सकते है।
- समन्वय प्राधिकारियों एवं अन्य संस्थाओं के लिये क्रियान्वयन लक्ष्यों का निर्धारण।

6.3.5 विकास नियमन हेतु बहुआयामी दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम उपयोग एवं प्रबंधन नीतियों की आवश्यकताओं के अनुरूप विकास नियमनों को पुनर्परिभाषित किया जाना आवश्यक है।जीपन शैली में आने वाले परिवर्तनों के अनुरूप विकास को नियंत्रित एवं निर्देशित करने के उद्‌देश्य से संशोधित एवं लचीले विकास नियमन वर्णित किये गये है।

6.4 योजनायें एवं कार्यक्रम

विकास योजना का क्रियान्वयन दो चरणों में करने का प्रावधान है। प्रथम चरण सन 2021 तक की आवश्यकताओं हेतु तथा शेष अवधि द्वितीय एवं तृतीय चरण की आवश्यकतओं की पूर्ति हेतु रखी गई है।योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं सामुहिक समूहों,निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से स्त्रोत गतिशीलता का प्रभावी कार्यक्रम एवं वार्षिक विकास दर एवं वित्तीय कार्यक्रम बनाना आवयक है।

योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीतियो को सुविधाजनक बनानक में राज्य शासन की भूमिका सहयोगी संस्था के रूप में होगी। इन उद्‌देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों मे नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जावेगा–

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिये नीति तैयार कर उसे नवीन प्रस्तावित क्षेत्रों में लागू करने हेतु अंतिम स्वरूप दिया जायेगा।
2. नवीन क्षेत्रों में अत्यावश्यक मार्गों के विकास कार्यक्रम निर्धारित करना,जो अन्य सभी गतिविधियों को भी गति दे सके।

3. नगरीय क्षेत्र में भूमि स्वामियों,विकासकर्ताओं सामूहिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी द्वारा क्रियान्वयन को दृष्टिगत रखते हुये भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियॉ तैयार करना।

4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ पांच से दस हेक्टेयर के अर्द्ध विकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओ के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना।

5. वर्तमान जल के स़्त्रोतों की क्षमता में वृद्धि करना तथा नये स्त्रोतों के माध्यम से प्रस्तावित योजना के दोनों चरणों की पूर्ति करना।

6. नवीन उपनगरीय क्षेत्रों में नगरीय विकास में प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु मूल–भूत अधोसंरचना, पावा ग्रिड एवं जल निकास व्यवस्था का विकास।

7. प्रस्तावित नवीन उपनगरीय क्षेत्रों में भूमि विकास कार्यक्रम,नगरीय विकास परियोजनाओं के साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनज्ञा तंत्र तैयार करना।

8. परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार किया जाना आवश्यक है, जिससे उपनगरों के विकास तथा सहभागियों के स्त्रोत में वृद्धि तथा गतिशीलता लाई जा सके।

9. लक्षित समूहों के मध्य कोर हाउसिंग का विकास,समृद्धिशाली जनसंख्या के लिये विशेष आवासीय क्षेत्र मध्यक्षेत्र के लिये बाजार का विकास तथा उपनगरीय क्षेत्रों में सार्वजनिक सुविधाओं का विकास ।

10. अर्द्ध विकसित क्षेत्रों को मिलाकर सभी रहवासी क्षेत्रों में जन–यातायात प्रणाली का विस्तार करना।

6.5 पर्यावरण संरक्षण एवं प्रबंधन कार्यक्रम

6.5.1 पर्यावरण संरक्षण

पर्यावरण संरक्षण के अंतर्गत जलाशयों का संरक्षण, उनकी जल गुणवत्ता, जल फैलाव क्षे़त्र एवं जल स़्त्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्रों की भूमि पर विकास नियं़त्रण सम्मिलित है। अन्य पर्यावरणीय समस्याओं जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार,निर्वतन एवं पुनर्चक्रीकरण तथा नगरीय विस्तार के परिप्रेक्ष्य में जनसंख्या के विस्थापन से उत्पन्न समस्याओं का निराकरण सम्मिलित है।

जलाशयों के किनारे होने वाले नगरीय विकास के दबाव को कम करने के लिये विकास नियंत्रण आवश्यक है। जलाशय प्रदूषण एवं मिट्टी के कटाव को,उपलब्ध वित्तीय संसाधनों के परिपेक्ष्य में रोका जाना आवश्यक है।इसी तरह से जल ग्राहय क्षेत्रों में भूमि उपयोग नियंत्रण की नितांत आवश्यकता है, जिसे पर्यावरण स्तर में और अधिक गिरावट का रोका जाकर वांछित पर्यावरण का स्तर प्राप्त हो सके।

उपरोक्त संवेदनशील क्षेत्रों के संरक्षण हेतु निम्नानुसार कार्यवाही प्रस्तावित है–

1. जलाशयों के जलमल प्रवाह को रोकने हेतु सीवर लाइनों की व्यवस्था।

2. जल ग्रहण क्षेत्रों में भू–उपयोग प्रबंधन से जलाशयों का प्रदषण।

3. जल फैलाव क्षेत्र एवं सीमावर्ती संवेदनशील क्षेत्रों में प्रदुषण एवं अन्य पयार्वरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वित व्यवस्था सुनिश्चित करना।

4. सीवर लाइन से बहने वाले प्रदूषित पानी को रोकने हेतु जल–मल शोधन संयंत्रों का निर्माण एवं परिचालन सुनिश्चित करना।

6.5.2 प्रबंधन कार्यक्रम

विकास योजना क्रियान्वयन में प्रबंधन कार्यक्रमों, विकास अनुज्ञा प्रक्रिया का सरलीकरण एवं क्रियान्वयन संस्थाओं के प्रयासों की महत्वपुर्ण भूमिका होती है, जो निम्नानुसार है–

6.5.3 विकास अनुज्ञा प्रणाली का सरलीकरण

विकास अनुज्ञा के प्रकरणों के समयबद्ध निराकरण हेतु संबंधित संस्थाओं से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करने की वर्तमान प्रथा का सरलीकरण किया जाना आवश्यक है।

अतः वर्तमान प्रचलित पद्धति का एकल खिडकी प्रणाली द्वारा परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है।जहां आवेदक विकास अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपना आवेदन प्रस्तुत कर सके।प्रथम आवेदन का परीक्षण आवेदन के साथ वांछित दस्तावेजों की पूर्णता हेतु किया जाकर दस्तावेजों के अपूर्ण होने पर आवेदन वापिस कर दिया जायेगा तथा दस्तावेजों के पूर्ण होने पर संबंधित विभागों का पंद्रह दिवस की समय सीमा मे प्रस्तावित निर्माण के संबंध में अनापत्ति प्रस्तुत करने हेतु भेजा जाएगा।निर्धारित समय–सीमा में अनापत्ति प्राप्त होने पर आपत्ति का निराकरण करने के पश्चात तथा निर्धारित समय–सीमा में आपत्ति प्राप्त न होने पर संबंधित विभागों की अनापत्ति मानी जाकर विकास अनुज्ञा प्रकरण का निराकरण म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012, विकास योजना प्रावधानों के अनुसार समय–सीमा के अंदर सुनिश्चित किया जावेगा।

आवेदकों को सुविधा प्रदान करने की दृष्टि से एकल खिडकी प्रणाली के अंतगत **भूमि सबंधी जानकारी केन्द्र** की स्थापना किया जाना भी प्रस्तावित है। यह केन्द्र भमि से संबंधित जानकारी,क्षेत्रफल,भूमि उपयोग,स्वीकार्य गतिविधियां प्रभावशील नियाजन एवं रूपांकन मापदण्ड,भूमि किसी अनुमोदित अभिन्यास का भाग अथवा शासकीय परियोजना का भाग है अथवा नहीं, की जानकारी उपलब्ध कराएगा।उक्त जानकारी निर्धारित समय–सीमा में उपलब्ध कराई जाएगी।

6.5.4 क्रियान्वयन संस्थाओं की विकास प्रेरक भमिका

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रमों की प्राप्ति के लिये निम्नानुसार मार्गदर्शी सिद्धांत प्रस्तावित है।

i. भूमि की उपलब्धता में कमी तथा अपर्याप्त अधोसंरचना के कारण विकास मे अवरोध न हो,यह सुनिश्चित करना।

ii. उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि स्त्रोत का अधिकतम उपयोग करना।

iii. अविकसित एवं बिखरे हुयें नगरीय क्षेत्रों के लिये पहुंच मार्गों का विकास करना

iv. अद्धविकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में मलभूत अधोसंरचना का उन्नयन ।

v. जन–यातायात प्रणाली में सुधार एवं उन्नयन तथा वित्तीय क्षमता के अनुरूप विभिन्न स्तरां की यातायात व्यवस्था का प्रावधान।

vi. विकसित क्षेत्रों मे विकास कार्य कर सक्रियत हेतू अधोसंरचना उपलब्ध कराना।

vii. भू–स्वामियों,सार्वजनिक समूहों एवं निजी विकाकर्ताओं की सक्रियता कार्य में सहभागिता के दृष्टिाकोण को ध्यान में रखते हुये भूमि विकास कार्यक्रम पर अमल करना।

viii. निजी भूमि के सार्वजनिक सेवाओं के अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक कार्यो के लिये अर्जन करने के स्थान पर भूमि स्वामी को विकास हेतु प्रोत्साहित करने अथवा विकसित भूखण्डउपलब्ध कराने का प्रयास करना।

6.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

प्रथम चरण कार्यक्रम में सार्वजनिक विकास संस्थाओं,सहकारी समितियों एवं सहभागी संस्थाओं के प्रयासों को सम्मिलित करते हुये प्राथमिकता के अनुरूप विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

प्रथम चरण में प्रस्तावित घटाको का विवरण निम्नानुसार है–

1. बायपास मार्ग का निर्माण।
2. कमजोर आय वर्ग के लिय भवनों का निर्माण।
3. सीवर लाइनों का निर्माण।
4. उच्च स्तरीय पानी की टंकियों का निर्माण।
5. आंशिक विकसित क्षेत्रों में नगर एवं जोडं मार्गो का निर्माण।
6. सघन एवं भारी यातायात वाले मार्गों का सुधार एवं चौडीकरण।
7. पुनर्घत्वीकरण योजना के अंतर्गत वाणिज्यिक निर्माण।
8. आंशिक विकसित क्षेत्रों में आवश्यक सेवा सुविधाओं का विस्तार।

9. पर्यावरण संरक्षण कार्यक्रमों के अंतर्गत गौरी तालाब का संरक्षण एवं आमोद–प्रमोद हेतु नौकायन सुविधा का विकास।

10. यातायात नगर का विकास।

प्रथम चरण में प्रावधानित विकास प्रस्तावों मे नवीन नगरीय विस्तार हेतु 680 हेक्टेयर क्षेत्र का विकास प्रस्तावित है। प्रस्तावित क्षेत्र की भूमि अधिग्रहण लागत सहित क्षेत्र के विकास की वर्तमान अनुसार लागत रूपए 52700 लाख अनुमानित है।

भिण्डः प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत

6–सा–2

क्र.	भूमि उपयोग	भू–अर्जन की लागत (25 लाख रूपये प्रति हेक्टेयर)		अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत का विकास व्यय		कुल लागत (लाख रूपये में)
		क्षेत्रफल (हे.)	लागत	क्षेत्रफल	लागत	
1.	2.	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**
1.	आवासीय	300	7500	180	18000	25500
2.	वाणिज्यिक	30	750	18	1800	2550
3.	औद्योगिक	30	750	18	1800	2550
4.	आमोद–प्रमोद	100	2500	60	3000	5500
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	50	1250	30	1500	2750
6.	यातायात एवं परिवहन	150	3750	90	9000	12750
7.	सार्वजनिक उपयोगिताएं और सुविधायें	20	500	12	600	1100
योग–		**680**	**17000**	**408**	**35700**	**52700**

नोट– उपरोक्त लागत सॉकेतिक है

6.7 संसाधन गतिशीलता

नगर नियोजन वास्तव में संसाधन के उत्सर्जन,विकास एवं प्रबंधन का अभ्यास है।वर्तमान में नगर विकास एवं निवेश हेतु समुचित प्रयास किये गये है,जिसके परिणाम स्वरूप संसाधनो का समुचित दोहन नहीं हुआ है।अतः नियोजन के एकीकृत प्रयास एवं संसाधनों के उचित उपयोग द्वारा विकास को गतिशील किया जाना प्रस्तावित है।शहरी शासकीय भूमि स्वयं महत्वपूर्ण संसाधन है।वर्तमान में भूमि संसाधनों के नगर विकास में निवेश के प्रयास तदर्थ एवं असमन्विजत रहे है।

भिण्ड नगर की नगरीय वृद्धि एवं नगरीयकरण के फलस्वरूप भूमि के बाजार मूल्यों पर नियंत्रण रखते हुये,संसाधनो के बहुल अवसरों एवं क्षमताओं का दोहन किया जा सकता है,जिसके अंतर्गत स्थानीय राजस्व को सृजित करने हेतु एक निश्चित तंत्र की आवश्यकता है,जो नगर में कार्यरत नगर भूमि व्यवसाय को नियंत्रित करने में मदद कर सकता है।इस हेतु संभावित निम्न उपाय किये जाना प्रस्ताव है–

बेटरमेंट शुल्क,भू–उपयोग व्यपवर्तन शुल्क,स्वीकार्य गतिविधि शुल्क(आवसीय के अतिरिक्त) हस्तांतरण शुल्क,लीज शुल्क,भूमि शुल्क,निर्माण शुल्क,खुले क्षेत्रों के उपयोग का शुल्क आदि।इन विभिन्न शुल्कों द्वारा संकलित राशि का उपयोग आलोच्य क्षेत्रों में अधोसंरचना विकास हेतु ही किया जाना प्रस्तावित है।

वार्षिक आधार पर भूमि विकास क्षेत्रों हेतु चिन्हित किये गये विकास में भी सहभागियों के निवेश की गतिशीलता हेतु एक कार्यक्रम का निर्धारण किया जाना चााहिये।यह प्रक्रिया भौतिक अधोसंरचना के तत्वों को अत्यंत तीव्रता से उत्पन्न कर संसाधन संकलिज करने में सहयोग प्रदान करेगी।

6.8 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

विकास योजना की सफलता विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन एवं प्रथम चरण कार्यक्रम के अनुसार संसाधनों की उपलब्धता,संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करती है।यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ–साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरांत तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र,स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्नानुसार तैयार करना प्रस्तावित है–

i. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।
ii. आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण।
iii. प्रथम चरण क्रियान्वयन कार्य योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रम में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध बजट का पर्यवेक्षण करना।
iv. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण।
v. आलोच्य क्षेत्रों की सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका का निर्धारण।
vi. समुचित संस्थागत तंत्र की स्थापना ।
vii. वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम निर्धारण।
viii. सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुये एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिभाषित करना।

योजना पर्यवेक्षण तंत्र से योजना का पर्यवेक्षण निम्न माध्यम से प्रस्तावित है–

(अ) स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण

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

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

(द) शासन को वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करना।

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

6.8.1 नियोजन पर्यवेक्षण समिति का गठन एवं कार्य

म.प्र. शासन, आवास एव पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ–3/130/32/97 दिनांक 20.01.1998 एवं आदेश क्रमांक एफ–3–55/32/98 दिनांक 12.08.1998 द्वारा " नियोजन एवं पर्यवेक्षण " समिती का गठन स्थानीय स्तर पर जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में किया गया है।इस समिती में नगरीय विकास प्रक्रिया से संलग्न संस्थाओं के प्रतिनिधि शामिल है।नगर तथा ग्राम निवेश के जिले कार्यालय का प्रभारी इस समिती का सदस्य सचिव होगा।इसके साथ ही संचालक नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञाप क्रमांक 2876 दिनांक 15.05.1998 में उल्लेखित कार्यपद्धिति को अपनाते हुए यह पर्यवेक्षण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन स्थिती का सूक्ष्म पर्यवेक्षण करेगी।

(अ) भूमि की मांग/वितरण

(i) नगरीय अधोसंरचना।

(ii) आवास।

(iii) लक्ष्य समूह हेतु आश्रय कार्यक्रम।

(iv) सार्वजनिक खुले क्षेत्र।

(v) कार्यकेन्द्र।

(अ) भूमि विकास प्रस्ताव

(i) नवीन उपनगरीय क्षेत्रों का लक्ष्य रखते हुये परिसीमा अधोसंरचना के साथ भूमि का विकास।

(ii) आवास एवं आश्रय परियोजना।

(iii) निवेश इकाई क्षेत्र मे अन्य सामाजिक सुविधायें।

(iv) आमोद–प्रमोद क्षेत्रों का विकास तथा सुरक्षित खुले क्षेत्र।

(v) वृत्त खण्ड एवं उप वृत्त खण्ड का विकास।

समिति हर तीन माह में निम्न क्षेत्रों में प्रगति की समीक्षा करेगी–

(i) कार्यक्रम बनाना।

(ii) परियोजना तैयार करना।

(iii) परियोजना की वित्तीय परियोजना।

(iv) परियोजना का क्रियान्वयन।

(v) मूल्यांकन के आधार पर सुधार प्रस्तावों का क्रियान्वयन।

6.8.2 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

वार्षिक विकास प्रतिवेदन द्वारा नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति के वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जाएगा,जिसमें नियोजन/क्रियान्वयन के सभी पहलुओं के साथ ही सुधार हेतु अनुशासित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे।

वार्षिक विकास प्रतिवेदन, समिती द्वारा अपनी अनुशंसा सहित संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश को विचार हेतु प्रस्तुत किया जाएगा।संचालक द्वारा अपनी टिप्पणी सहित प्रतिवेदन शासन को प्रस्तुत किया जाएगा।

6.9 योजना की व्याख्या

भिण्ड विकास योजना मूलतः नीतिगत दस्तावेज है।विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत एवं सांकेतिक स्वरूप के है। अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या हेतु निम्नलिखित मापदंड निर्धारित किये गये है–

(i) विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना प्रतिवेदन में उल्लेखनीय विषयवस्तु के साथ–साथा भूमि विकास नियम, 2012 का अनुसरण आवश्यक है।की गई व्याख्या अंतिम मानी जावेगी।

(ii) यह एक नीतिगत दस्तावेज है,विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र में भूमि की आवश्यकता से संबंधित व्याख्या विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय स्थिती अनुसार वास्तविक आवश्यकता के अनुसार पुनर्समायोजित की जा सकती है।

(iii) यह एक नीतिगत दस्तावेज है,विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र में भूमि की आवश्यकता से संबंधित व्याख्या विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय स्थिती अनुसार वास्तविक आवश्यकता के अनुसार पुनर्समायोजित की जा सकती है।

(iv) प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र में गतिविधियों का संचालन अध्याय–5 में दिये गये विकास नियमनों एवं भूमि विकास नियम,2012 के अंतर्गत होगा।

(v) विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन के समय प्रस्तावित प्रमुख मार्गों की संरचना मे आंशिक स्थल परिवर्तन अपरिहार्य होता है।स्थल की स्थिती तथा अभियांत्रिकी आवश्यकताओं के आधार पर मार्ग संरचना का वास्तविक रेखांकन किया जाएगा।भूमि का उपयोग संस्पर्शी उपयोग अनुरूप मार्ग रेखांकन पर आधारित होगा। इस संबंध में राज्य शासन द्वारा लिया गया निर्णय अंतिम एवं विकास योजना प्रावधानों का भाग माना जावेगा।

(vi) आवास एवं पर्यावरण नीति 2007 के क्रियान्वयन हेतु राज्य शासन द्वारा जारी आदेश/निर्देश बंधनकारी होंगे।

परिशिष्ट—1

(नियम 14 देखिये)

fdlh Hkou dk fodkl] fuekZ.k iqufuZek.k vFkok mlds fdlh Hkkx esa ifjorZu djus ds fy;s izFke vkosnu&i= dk izk:i

प्रति,

....

....

....

महोदय,

मैं, एतद् द्वारा यह सूचना देता हूं कि मैं नगर .... मौहल्ला, बाजार सड़क .... बस्ती मार्ग .... में भवन क्रमांक .... अथवा प्लाट क्रमांक .... में पर तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 16 के .... के अनुसार विकास निर्माण पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता हूं और मैं इसके साथ मेरे तथा .... जो उस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित और विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूं :—

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

मैं, निवेदन करता हूं कि विकास निर्माण को अनुमोदित किया जाये और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति प्रदान की जाये।

स्वामी के हस्ताक्षर ....

स्वामी का नाम ....

(स्पष्ट अक्षरों में) ....

स्वामी का पता ....

तारीख ....

fo'k"k fooj.k i=d

iLrkfor Hkou dk fo'k"k fooj.k

1. भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल .... वर्गफुट/वर्गमीटर

2. कुल निर्मित क्षेत्र ....

विद्यमान भू–तल .... वर्गफुट/वर्गमीटर, प्रस्तावित .... वर्गफुट/वर्गमीटर

विद्यमान प्रथम मंजिल, मंजिल .... वर्गफुट/वर्गमीटर, प्रस्तावित .... वर्गफुट/वर्गमीटर

विद्यमान द्वितीय मंजिल, मंजिल .... वर्गफुट/वर्गमीटर, प्रस्तावित .... वर्गफुट/वर्गमीटर

3. उद्देश्य कार्य जिसके लिए भवन का उपयोग प्रस्तावित है।

4. विशेष विवरण जो निम्नलिखित के निर्माण में उपयोग में लाया जायेगा :–

(1) नींव

(2) दीवालें

(3) फर्श

(4) छत

5. भवन में अन्तर्विष्ट होने वाली मंजिलों की संख्या ....

6. ऐसे व्यक्तियों की लगभग संख्या, जिन्हें कि वास स्थान दिया जाना प्रस्तावित है।

7. उन शौचालयों की संख्या जिनकी व्यवस्था की जायेगी।

8. क्या स्थल पर पूर्व में ही निर्माण हुआ है, यदि ऐसा हुआ हो, तो पूर्ववर्ती भवन रहने के लिये कब से उपयुक्त नहीं रहा ....

9. भवन निर्माण के प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने वाले जल का स्त्रोत।

परिशिष्ट–3

(नियम 12 देखिये)

fodkl ;ktuk d iLrkok dk iklr dju dk ik:i

प्रति,

प्राधिकारी ....

....

....

मध्यप्रदेश,

महोदय,

मैं, एतद् द्वारा नगर .... मौहल्ला, बाजार .... बस्ती / कॉलोनी / गली .... भूखण्ड क्रमांक .... खसरा क्रमांक .... की भूमि के विकास / पुनर्विकास करने का इच्छुक हूं, क्षेत्र में संबंधित विकास योजना / परिक्षेत्रिक विकास योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिए उपखण्ड आयोजना तैयार करनू के लिये उपलब्ध किये जा सकेंगे, विकास योजना / परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त करने के लिए आवश्यक भुगतान किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है।

भूस्वामी के हस्ताक्षर

भूस्वामी का नाम

....

(स्पष्ट अक्षरों में)

स्थान .... भू–स्वामी का पता –

दिनांक ....

....

परिशिष्ट–4

मध्यप्रदेश राजपत्र (भाग 1) पृष्ठ क्रमांक 171, दिनांक 1–3–74 में प्रकाशित

मध्यप्रदेश शासन

uxj ,o xkeh.k fu;ktu foHkkx

vf/kIpuk

भोपाल, दिनांक 15 जनवरी 1974

145–एफ–1–8–तैंतीस–74,–मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य शासन, एतद् द्वारा भिण्ड नगर निवेश क्षेत्र का गठन करता है जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई है :–

vuIph

fHk.M fuo'k {k= dh Ihek,

1. उत्तर में– ग्राम दीनपुरा के खसरा क्रमांक 589, 588, 493, 494, 500, 501, 504, 505, 364, 363, 334, 333, 330, 329, 320, 318, 290, 293, 294, 310, 299, 298, संपूर्ण भिण्ड–इटावा मार्ग को पार करते हुए ग्राम दीनपुरा के खसरा क्रमांक 32, 33, 53, 51, 44, 43, 42 (समस्त खसरा संपूर्ण रूप से) पश्चात् ग्राम डिरी के खसरा क्रमांक 1537, 1538, 1540, 1541, 1273, 1274, 1272, 1276, 1277, 1278, 1257, 1288, 1289, 1300, 1303, 1304, 1305, 1306, 1310, 1311, 1316, 1317, 1321, 1322, 1323, 1322, 1323, 1325, 1326, 1327, 1328, 1331, 1333, 1335, 1342, 1343, 1344, 1348, 1349, 1350, 1355, 1357, 1363, 1362, 1366, एवं 1360 (समस्त खसरा संपूर्ण रूप से) ग्राम भिण्ड की सीमा को मिलाते हुए।
2. पूर्व में– ग्राम मानपुरा के खसरा क्रमांक 393, 394, 395, 401, 402, 408, 409, 410, 414, 416, 417, 312, 311, 306, 305, 301, 439, 440, 469, 470, 472, 473, 422, 508, 515, 514, 495, 273, 271, 270, 268, 267, 243, 242, 188, 186, 168, 174, 138, 36, 133, 37, 8, 11 एवं 1 (समस्त खसरा संपूर्ण रूप से) आकर ग्राम भिण्ड की सीमा में मिल जाते है।
3. दक्षिण में– ग्राम कीरथपुरा के खसरा क्रमांक 1, 2 पश्चात् ग्राम दबोहा के खसरा क्रमांक 65, 64, 63, 56, 53, 54, 76, 77, 75, 74, 71, 72 संपूर्ण पश्चात् भिण्ड–इटावा मार्ग को पार करते हुए ग्राम दबोहा के खसरा क्रमांक 371, 370, 369, 335, 334, 327, 582, 583, 599, 567, 568, 570, 571, 572, 573, 346, 349, 424, 425, एवं 421 समस्त खसरा संपूर्ण के पश्चात् ग्राम कीरतपुरा के खसरा क्रमांक 54, 30, 29, 97, 100, 104, 105, (समस्त खसरा संपूर्ण रूप से) नहर से लगे हुए ग्राम विक्रमपुरा की सीमा में मिल जाती है।
4. पश्चिम में– ग्राम भिण्ड एवं विक्रमपुरा की सीमाएं

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता. /–

¼uoypUn tu½
उपसचिव,

e/;in'k jkti= ¼Hkkx 1½ i"B Øekd 1341&42] fnukd 16&8&1974 e i dkf'kr dk;ky;] lpkyd] uxj ,o xkeh.k fu;kstu] Hkkiky

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 15 (3) के अनुसरण में सर्वसाधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट भिण्ड निवेश क्षेत्र में की भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तद्नुसार सम्यक् रूप से अंगीकृत किये जाते हैं, इस सूचना का मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन इस बात का निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक् रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

vuqlwph

fHk.M fuos'k {ks= dh lhek,a

1. भिण्ड का सम्पूर्ण नगर पालिका क्षेत्र तथा ग्राम भिण्ड एवं विक्रमपुरा संपूर्ण रूप से
2. ग्राम कीरथपुरा (भाग)
3. ग्राम दबोहा (भाग)
4. ग्राम मानपुरा (भाग)
5. ग्राम दीनपुरा (भाग)
6. ग्राम डिरी (भाग)

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 12 अगस्त 1974 से 19 अगस्त 1974 तक निम्नलिखित स्थान पर सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर खुला रहेगा।

fujh{k.k LFky %

1. कार्यालय, सहायक योजना अधिकारी, नगर तथा ग्राम नियोजन, उप क्षेत्रीय कार्यालय, किला रोड़ भिण्ड (म.प्र.)
2. कार्यालय मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद् भिण्ड,

हस्ता/–

¼d- dify'k½
अपर संचालक

e/;in'k jkti= Hkkx 3 ¼1½ i"B Øekd 227] fnukd 8&3&2002 e idkf'kr

e/;in'k 'kklu
vkokl ,o i;koj.k foHkkx

भिण्ड, दिनांक 26 फरवरी 2002

क्रमांक 579–ए– मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (2) के अधीन जिला योजना समिति एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए भिण्ड नगर निवेश क्षेत्र जो नगर तथा ग्राम निवेश विभाग की अधिसूचना क्रमांक 282/एफ/1–17/तैतीस/74, को दिनांक 24 जनवरी 1974 द्वारा गठित किया गया था, की सीमाओं में परिवर्तन करती है जिसकी पुनरीक्षित सीमाएं निम्न अनुसूची में परिनिश्चित की गई है,

vulph

1. उत्तर– ग्राम भिण्ड मुड़ियाखेड़ा एवं ग्राम दीनपुरा की सीमा तक,
2. पूर्व– ग्राम रतनपुरा की सीमा तक,
3. दक्षिण– ग्राम कीरतपुरा, विक्रमपुरा, दबोहा, मानपुरा, मंगदपुरा एवं जामना ग्राम की सीमा तक,
4. पश्चिम– ग्राम कुम्हरौआ एवं हेवतपुरा ग्राम की सीमा तक,

हस्ता/–

¼ey; JhokLro½

सचिव,

e/;izns'k jkti= Hkkx 3 ¼1½ i"B Øekad 151] fnukad 28 Qjojh 2003 esa izdkf'kr

dk;kZy; lgk;d lapkyd
uxj rFkk xzke fuos'k ftyk dk;kZy; fHk.M

भिण्ड, दिनांक 13 फरवरी 2003

Hkwfe ds orZeku mi;ksx ekufp= vaxhd`r.k ds izdk'ku dh lwpuk

क्रमांक 76– वि.यो.–नग्रानि–2003,– मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अनुसार में सर्व–साधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट भिण्ड नगर निवेश क्षेत्र में सम्मिलित अतिरिक्त (पूर्ण किये गये ग्राम व नये ग्राम) में की भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तद्नुसार सम्यक रूप से अंगीकृत किये जाते है, इस सूचना की प्राप्ति उक्त अधिनियम की धारा 15 (4) के अनुसरण में मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशित हेतु भेजी जा रही है जो इस बात का निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

vuqlwph

(अ)	पूर्ण किये गये ग्राम	:	1. दीनपुरा, 2. मानपुरा 3. कीरतपुरा, 4. दबोहा
(ब)	नये ग्राम	:	1. कुम्हरौआ, 2. रतनपुरा, 3. मुड़ियाखेड़ा, 4. जामना, 5. हेवतपुरा, 5. मंगदपुरा

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 19 फरवरी 2003 से 25 फरवरी 2003 तक कार्यालय, सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, भिण्ड व नगर पालिका कार्यालय, भिण्ड में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन को छोड़कर उपलब्ध रहेंगे।

fujh{k.k LFky %

1. कार्यालय, सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, अवंतीबाई चौराहा, लहार रोड़ भिण्ड (म.प्र.)

2. नगर पालिका कार्यालय, बस स्टेण्ड के पास, भिण्ड (म.प्र.)

हस्ता/–
¼vkj-ds- ik.Ms;½
उप संचालक

परिशिष्ट–8

dk;kZy; dyDVj ,oa ftyk ;kstuk lfefr
fHk.M ¼e-i-½
vkns'k

भिण्ड, दिनांक 10–3–2003

क्रमांक / 374 / जि.या.स. / भिण्ड दिनांक / सं.क्र. 07 / 2 / 2003, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (संशोधन 1996) की धारा 17–क–(1) के अंतर्गत भिण्ड विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है, यह समिति अधिनियम की धारा 17–क–(2) में उल्लेखित प्रावधानों के अंतर्गत कार्य करेगी।

अधिनियम की धारा 17 क (1) की उपधारा	पद / व्यक्ति का नाम	संस्था / पता
1	2	3
क.	अध्यक्ष	नगर पालिका परिषद् भिण्ड
ख.	अध्यक्ष	जिला पंचायत, भिण्ड
ग.	सांसद	संसदीय क्षेत्र, भिण्ड
घ.	विधायक	विधान सभा क्षेत्र, भिण्ड
	विधायक	विधान सभा क्षेत्र, अटेर
च.	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, भिण्ड
	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, अटेर
छ.	सरपंच	ग्राम पंचायत, दीनपुरा
	सरपंच	ग्राम पंचायत, जामना
	सरपंच	ग्राम पंचायत, कीरतपुरा
	सरपंच	ग्राम पंचायत, दबोहा
	सरपंच	ग्राम पंचायत, खादर गऊघाट
	सरपंच	ग्राम पंचायत, मुड़ियाखेड़ा
	सरपंच	ग्राम पंचायत, चत्थर
	सरपंच	ग्राम पंचायत, मानपुरा

ज. प्रतिनिधि	कलेक्टर	जिला भिण्ड
	अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)	तहसील, भिण्ड

1	2	3
	कार्यपालन यंत्री	लोक स्वास्थ्य यांत्रिकीय विभाग् भिण्ड
	प्रोफेसर वाय.पी. सिंह	विभागाध्यक्ष आक्रिटेक्चर विभाग
		एम.आई.टी.एस. ग्वालियर (म.प्र.)
	श्री पी.पी. अग्रवाल	एच.आई.जी. 10 होटल सिराज के पास
	एफ.आई.ई.	शिवाजी नगर, भोपाल (म.प्र.) 462016
	श्री शिवप्रतात सिंह के. कुशवाह	10, वीरेन्द्र नगर, ग्वालियर रोड़
		भिण्ड (म.प्र.) 477001
झ.	समिति का संयोजक	नगर तथा ग्राम निवेश
	संयुक्त संचालक	जिला कार्यालय, ग्वालियर

हस्ता / —

¼l rh'k feJ½

कलेक्टर एवं सचिव–जिला योजना समिति

एवं पदेन उपसचिव,

म.प्र. शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

e/;in'k 'kklu
vkokl ,o i;koj.k foHkkx
e=ky;

vkns'k
भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्रमांक एफ–3/130/32/97, राज्य शासन एतद् द्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनाएँ अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए निम्नानुसार 'नियोजन एवं पर्यवेक्षण' समिति का गठन करता है :–

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार
हस्ता/–
¼th-Ogh- mik/;k;½
उपसचिव
मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

परिशिष्ट—10

e/;izns'k 'kklu
vkokl ,oa i;kZoj.k foHkkx
ea=ky;

la'kks/ku

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्रमांक एफ 3/55/32/98, राज्य शासन एतद् द्वारा नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ. 3/130/32/97, दिनांक 20.1.98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है :—

1. समिति में निम्नलिखित भी सदस्य के रूप में शामिल किये जाते हैं :

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता/—

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

ifjljk dh ifjHkk"kk,a

1. **आवासीय भू–खण्ड, भू–खण्डीय आवास –**

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

2. **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।

3. **आवासीय फ्लेट –**

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

4. **आवासीय–सह–कार्य भू–खण्ड –**

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

5. **आवासीय परिसर – विशेष क्षेत्र –**

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

6. **छात्रावास (होस्टल) –**

   दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।

7. **अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह –**

   अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर।

8. **धर्मशाला एवं इसके समकक्ष –**

   वह परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अल्पावधि के लिये अस्थाई रहवासी जगह उपलब्ध हो।

9. **बारात घर –**

   सार्वजनिक संस्था द्वारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यो के उपयोग हेतु स्थान।

10. **रैन–बसेरा (नाइट शेल्टर) –**

    ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ स्थान उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय संस्था या स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो।

11. **फुटकर दुकानें –**

आवश्यक भण्डारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर।

12. **मरम्मत दुकान –**

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

13. **व्यक्तिगत सेवा दुकान –**

फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवायें उपलब्ध हों।

14. **बेडिंग बूथ –**

यांत्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसार जो कि एक बूथ के स्वरूप में हो।

15. **सुविधाजनक दुकान केंद्र –**

लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह।

16. **स्थानीय दुकान केंद्र –**

लगभग 15 हजार जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह।

17. **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।

18. **थोक व्यापार–**

ऐसा परिसर जहां से वस्तुयें एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुंचाई जाती हों।

19. **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।

20. **कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह) –**

आवश्यक तापमान बनाये रखने हेतु यांत्रिकी एवं विद्युत उपकरणों के उपयोग के साथ ऐसी बंद जगह जहां शीघ्र नष्ट होने वाली वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।

21. **गैस गोदाम –**

ऐसा परिसर जहां खाना पकाने की गैसे के सिलेण्डर या अन्य गैस सिलेण्डरों का भण्डारण किया जाता हो।

22. तेल डिपो –

स्बंधित सुविधाओं के साथ पैट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर।

23. कबाड़खाना –

अतिशेष वस्तुयें एवं सामग्री के क्रय–विक्रय के साथ बंद, अर्द्धबंद एवं खुला भण्डारण परिसर।

24. वाणिज्यिक कार्यालय –

लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।

25. बैंक–

ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों के कार्यालय स्थित हों।

26. मोटर गैरेज एवं कार्यशाला –

वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।

27. छविगृह –

दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह जहां चलचित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।

28. पैट्रोल पम्प –

ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पैट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।

29. रेस्टॉरेंट/उपाहार गृह –

ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यवसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिये किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बंद या दोनो प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।

30. होटल–

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

31. 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।

32. **फ्लेटेड समूह उद्योग –**

ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक लघु उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो, यह इकाईयां बहुमंजिला भवन में हो सकती है।

33. **सेवा केंद्र –**

ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युत उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थित हों, ताकि पड़ोसी आवासीय क्षेत्रों की आवश्यक सेवा प्रदाय हो सके।

34. **औद्योगिक भूखण्ड – हल्के उद्योग –**

अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।

35. **औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग –**

ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रॉनिक सामग्री आदि जैसी विशिष्अ उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।

36. **उद्यान (पार्क) –**

आमोद–प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भू–दृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय, फैंसिंग आदि संबंधित सुविधायें हों, इसमें लॉन, खुले एवं हरित क्षेत्र सम्मिलित होंगें।

37. **क्रीड़ांगन –**

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

38. **बाह्य खेल स्टेडियम –**

बाह्य खेलों के लिये ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिये संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।

39. **आंतरिक खेल स्टेडियम –**

खेलों के लिये ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शकदीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिये संबंधित सुविधायें उपलब्ध हो।

40. **आंतरिक खेल हाल –**

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हों।

41. **शूटिंग रेंज –**

ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधायें उपलब्ध हो।

42. **तरण पुष्कर –**

ऐसा परिसर जिसमें तैराकी की सुविधा एवं आकार, मानक एवं उद्देश्य के अनुपात में दर्शकों के बैठने की व्यवसीा हो।

43. **आमोद–प्रमोद क्लब –**

संबंधित सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जहां सामाजिक एवं मनोरंजन के उद्देश्य से व्यक्तियों के समूह का एकत्रीकरण होता हो।

44. **ऐतिहासिक स्मारक –**

ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन समय के खण्डहर एवं ढांचे स्थित हों।

45. **प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय –**

स्बंधित 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।

46. **पक्षी अभ्यारण्य –**

पक्षियों के सरंक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्वसुविधायुक्त परिसर।

47. **वनस्पति उद्यान –**

अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिये उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।

48. **पिकनिक हट/केम्पिंग साइट –**

ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद–प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिये परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।

49. **फ्लाईंग क्लब –**

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

50. **माल एवं टिकट घर –**

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

51. **रेल माल गोदाम –**

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

52. **रेल टिकट घर –**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेलवे टिकिट घर के रूप में किया जाता हों।

53. **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।

54. **वाहन विराम –**

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

55. **टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक –**

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

56. **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 लिये आवश्यक सुविधायें शामिल हो सकती है।

57. **बस स्थानक –**

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

58. **सार्वजनिक उपयोगिता परिसर –**

1. **पानी की टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
2. **भूमिगत टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण 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 ऑक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
4. **सेप्टिक टैंक** – ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टेंक स्थित हो।

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 अपशिष्ट पदार्थो के एकत्रीकरण एवं आगे गढ्ढो को भरने हेतु लदान किया जाता हो।

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

59. केंद्र शासन के कार्यालय –

ऐसा परिसर जिसका उपयोग केंद्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

60. स्थानीय शासन के कार्यालय –

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

61. सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय –

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

62. न्यायालय –

ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

63. शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)–

शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।

64. चिकित्सालय –

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

65. स्वास्थ्य केंद्र –

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

66. उपचार केंद्र –

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

67. औषधालय –

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

68. 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।

69. उपचार प्रयोगशाला –

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

70. 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।

71. 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।

72. पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल –

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

73. माध्यमिक शाला –

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

74. प्राथमिक शाला –

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

75. उच्चतर माध्यमिक शाला –

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

76. एकीकृत शाला –

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

77. एकीकृत आवासीय शाला –

ऐसा परिसार जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो तथा छात्रों के लिये बोर्डिंग सुविधा हो। इसमें अध्यापकों के आवास भी हो सकते है।

78. महाविद्यालय –

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

79. व्यावसायिक 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 है।

80. 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।

81. अनुसंधान एवं विकास केंद्र –

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

82. पुस्तकालय –

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

83. तकनीकी प्रशिक्षण केंद्र –

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

84. वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण –

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

85. संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केंद्र –

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

86. 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।

87. **वाहन चालन प्रशिक्षण केंद्र –**

ऐसा परिसर जिसमें ऑटो/वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो।

88. **बाल यातायात उद्यान –**

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

89. **संग्रहालय –**

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

90. **कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल –**

ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छाया चित्रों, मूर्तियों, भित्ती क्षेत्र, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।

91. **सभागृह (ऑडीटोरियम) –**

ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेत दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।

92. **खुला रंगमंच –**

ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिये दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो।

93. **सामुदायिक भवन –**

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

94. **मेला मैदान–**

ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिये प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हो।

95. **सांस्कृतिक एवं सूचना केंद्र –**

ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिये सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधायें हों।

96. **सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था –**

ऐसा परिसर जिसमें गैर–वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधायें हो।

97. **सुधार गृह –**

ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो।

98. अनाथालय –

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

99. धार्मिक –

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

100. योग, ध्यान, 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 हो।

101. पुलिस चौकी –

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

102. पुलिस स्टेशन –

ऐसा परिसर, जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।

103. जिला पुलिस कार्यालय –

अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर।

104. नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक –

आंतरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर।

105. न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला –

ऐसा परिसर जहां न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा प्राप्त हो।

106. जेल–

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

107. अग्निशमन पोस्ट –

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

108. अग्निशमन पोस्ट –

एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।

109. डाकघर–

सार्वजनिक उपयोग के लिये डाक सुविधायुक्त परिसर।

110. डाक एवं तार घर –

सार्वजनिक उपयोग के लिये डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

111. मुख्य डाकघर –

सार्वजनिक उपयोग के लिये 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, रिकॉर्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर। जिसमें अतिथि कलाकारों के लिये हॉस्टल व्यवस्था तथा प्रचार (ट्रांसमिशन) के लिये टावर्स जैसे सुविधायें भी सम्मिलित हो सकती है।

114. ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन –

ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिये टावर निर्माण हेतु किया जाता हो।

115. उपग्रह एवं दूरसंचार केंद्र –

ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिये 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 –

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 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 है।

125. कुक्कुट फार्म –

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

126. सुअर पालन –

सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें सुअरों के लिये अस्थायी स्वरूप के शेड्स सम्मिलित हो सकते है।

127. फार्म हाउस –

एक फार्म पर बनी आवासीय इकाई।

128. ग्रामीण केंद्र –

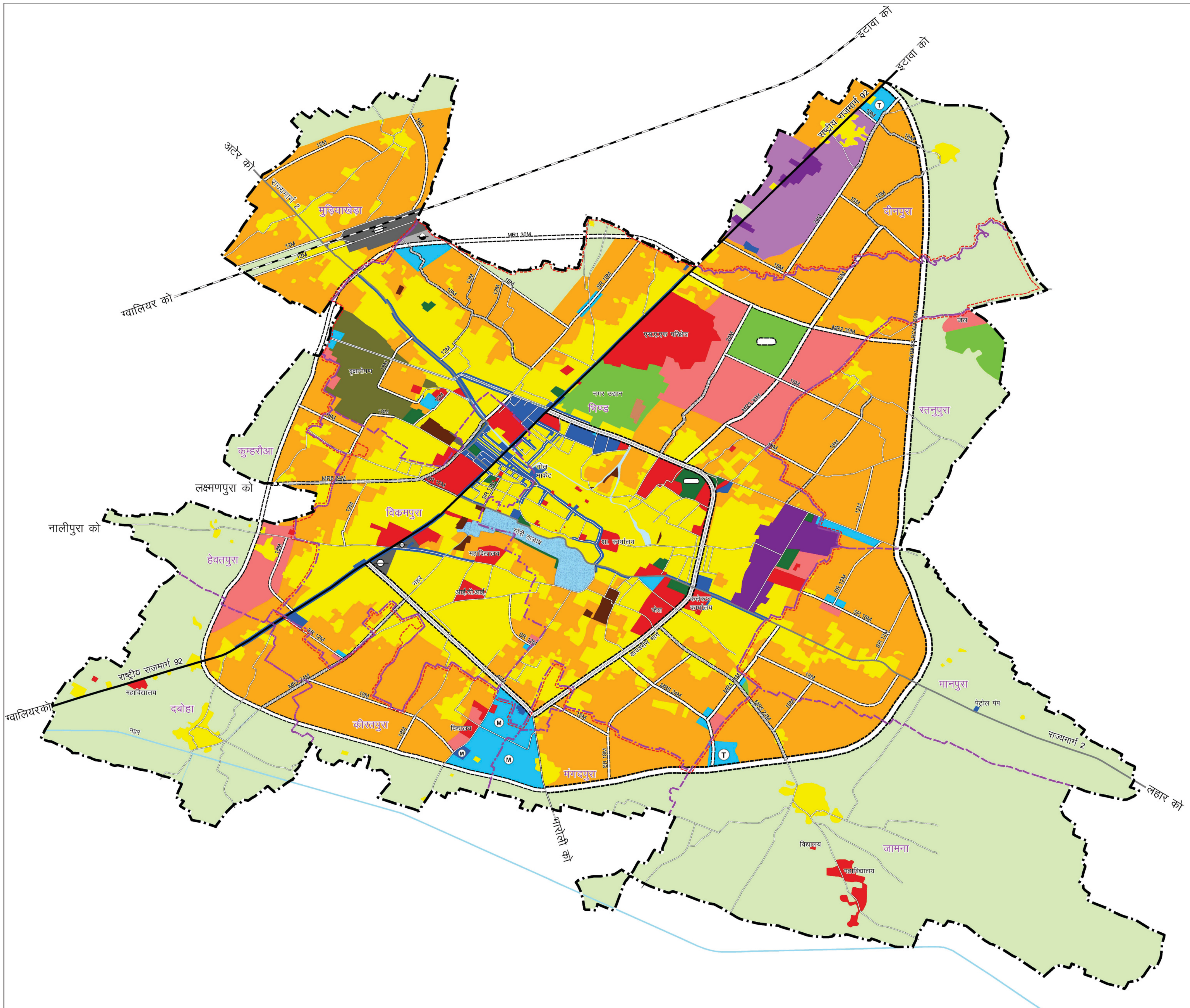
एक निश्चित संख्या के ग्रामों हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर।

BHIND

DEVELOPMENT PLAN (DRAFT) 2031

भिण्ड

3.1 विकास योजना (प्रारुप) 2031



संकेत

	EXISTING वर्तमान	PROPOSED प्रस्तावित	
RESIDENTIAL			आवासीय
COMMERCIAL			वाणिज्यिक
GENERAL			सामान्य
MANDI	M	M	मण्डी
TRANSPORT NAGAR		T	यातायात नगर
INDUSTRIAL			औद्योगिक
PUBLIC& SEMIPUBLIC			सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES			सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं
TRANSPORTATION			यातायात
NATIONAL HIGHWAY			राष्ट्रीय राजमार्ग
STATE HIGHWAY			राज्यमार्ग
ROADS			मार्ग
BUS STAND			बस स्थानक
RAILWAY STATION			रेल्वे स्टेशन
RAILWAY LINE			रेल्वे लाईन
RECREATIONAL			आमोद प्रमोद
PARK/ PLAY GROUND			उद्यान / खेल मैदान
STADIUM			स्टेडियम
AFFORESTATION			वृक्षारोपण
RIVER\ DRAINAGE			नदी / नाले
CANAL			नहर
WATERBODY			जलाशय
AGRICULTURAL			कृषि
BOUNDARY			सीमा
PLANNING AREA			निवेश क्षेत्र
VILLAGE AREA			ग्राम क्षेत्र
MUNICIPAL AREA			नगरपालिका क्षेत्र

N

0 0.275 0.55 1.1 1.65 2.2

Kilometers

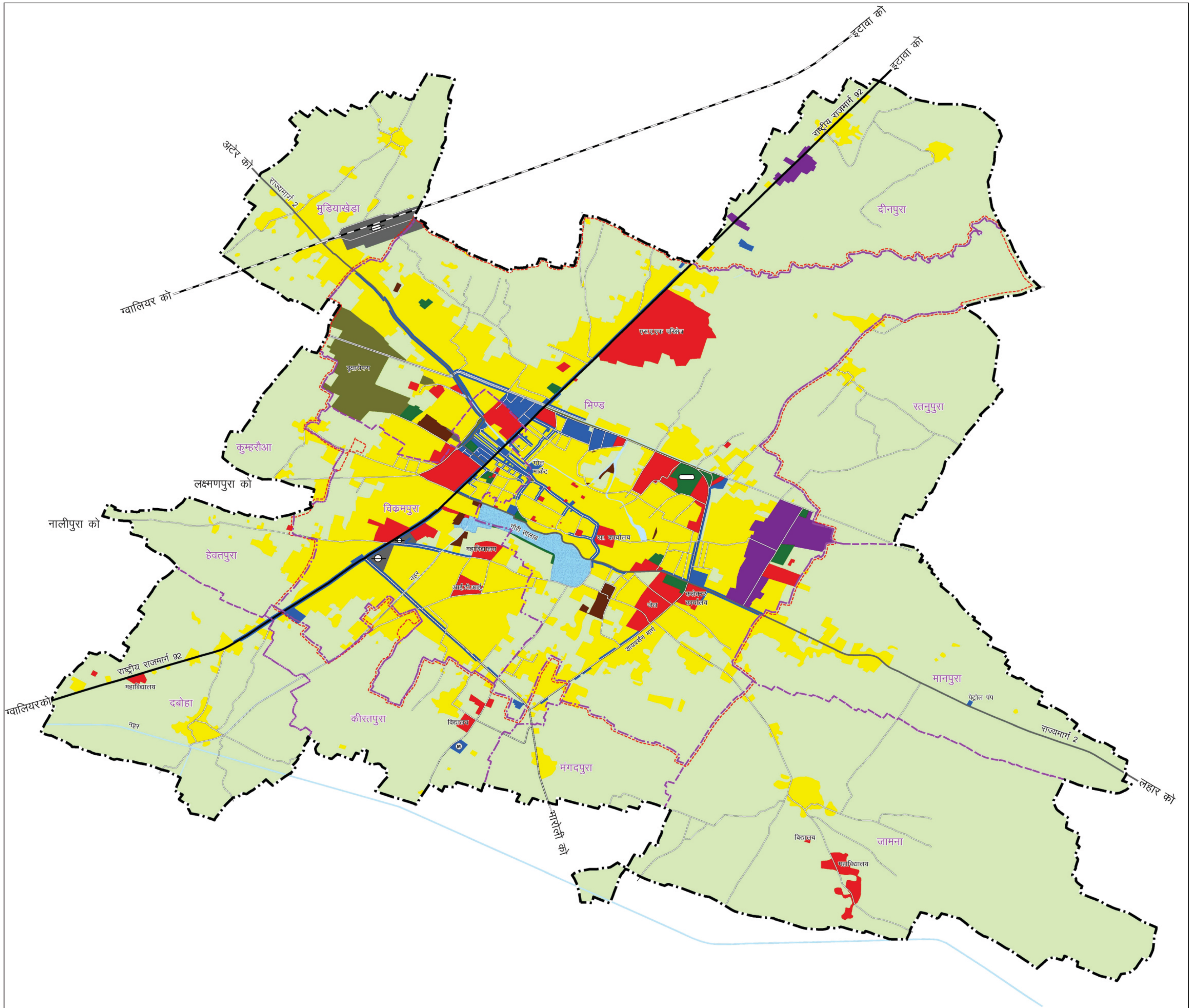
सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांक: 21.11.2016

नोट:– यह मानचित्र केवल नगर तथा ग्राम निवेश के आंतरिक उपयोग हेतु है, ताकि भिण्ड 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 किया जावेगा।

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

भिण्ड

1.1 वर्तमान भूमि उपयोग



संकेत

RESIDENTIAL		आवासीय
COMMERCIAL		वाणिज्यिक
GENERAL		सामान्य
MANDI	M	मण्डी
INDUSTRIAL		औद्योगिक
PUBLIC& SEMIPUBLIC		सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES		सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं
TRANSPORTATION		यातायात
NATIONAL HIGHWAY		राष्ट्रीय राजमार्ग
STATE HIGHWAY		राज्यमार्ग
ROADS		मार्ग
BUS STAND		बस स्थानक
RAILWAY STATION		रेल्वे स्टेशन
RAILWAY LINE		रेल्वे लाईन
RECREATIONAL		आमोद प्रमोद
PARK/ PLAY GROUND		उद्यान/खेल मैदान
STADIUM		स्टेडियम
AFFORESTATION		वृक्षारोपण
RIVER\ DRAINAGE		नदी/नाले
CANAL		नहर
WATERBODY		जलाशय
AGRICULTURAL		कृषि
BOUNDARY		सीमा
PLANNING AREA		निवेश क्षेत्र
VILLAGE AREA		ग्राम क्षेत्र
MUNICIPAL AREA		नगरपालिका क्षेत्र

N

0 0.225 0.45 0.9 1.35 1.8

Kilometers

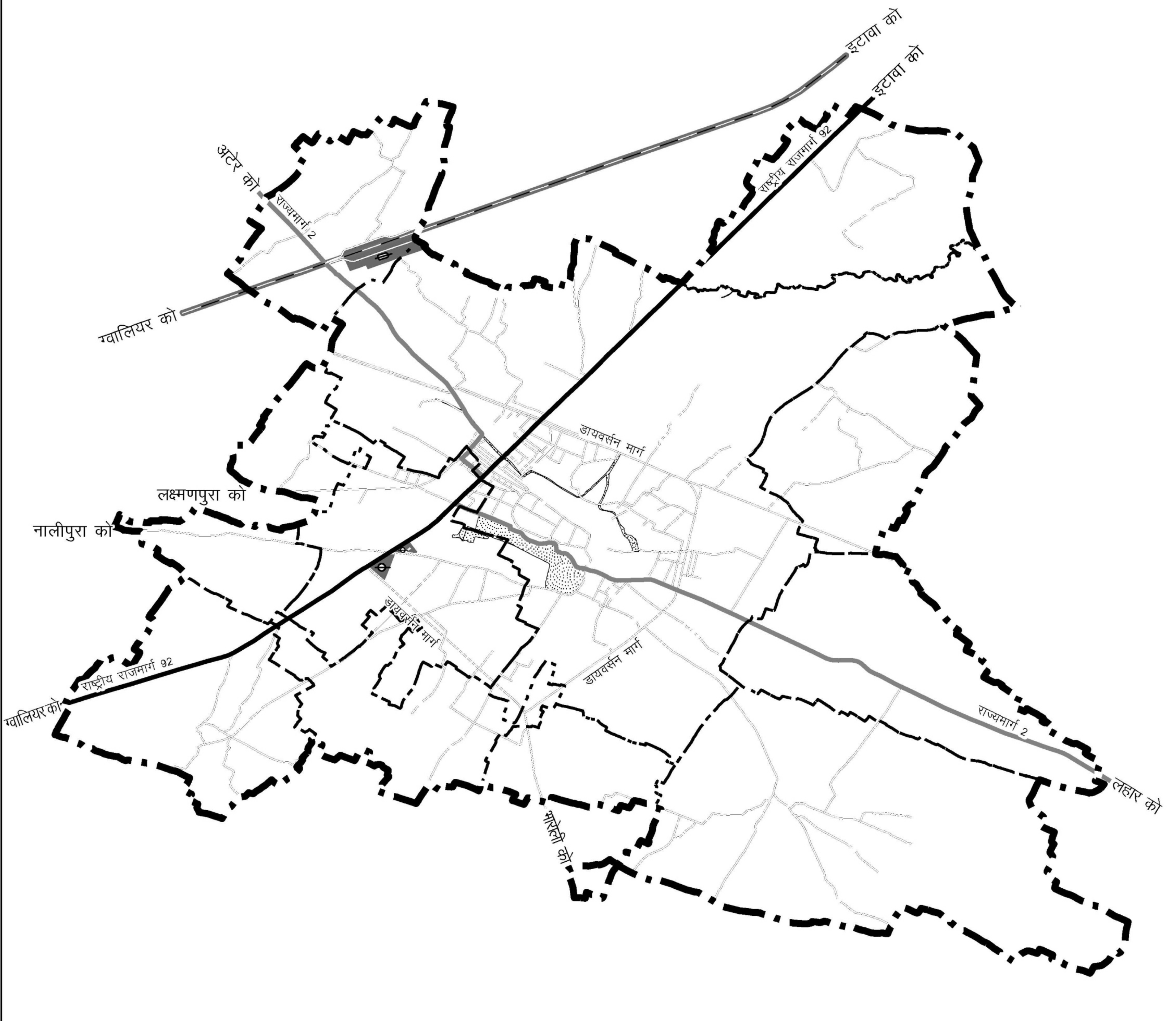
नोटः– यह मानचित्र केवल नगर तथा ग्राम निवेश के आंतरिक उपयोग हेतु है, ताकि भिण्ड का सुनियोजित विकास, विकास प्रस्तावों की निरंतरता सुनिश्चित करते हुए किया जा सकें। इस मानचित्र में दर्शित भूमि उपयोग प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के हैं। इन भू उपयोगों का उपयोग स्थल सत्यापन, स्थल पर विकास की सम्भावना/ व्यवहारिकता/तकनीकी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

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांकः 21.11.2016

भिण्ड

4.1 वर्तमान परिभ्रमण संरचना



संकेत

NATIONAL HIGHWAY		राष्ट्रीय राजमार्ग
STATE HIGHWAY		राज्य मार्ग
ROADS		मार्ग
BUS STAND		बस स्थानक
RAILWAY STATION		रेल्वे स्टेशन
RAILWAY LINE		रेल्वे लाईन
WATERBODY		जलाशय

N

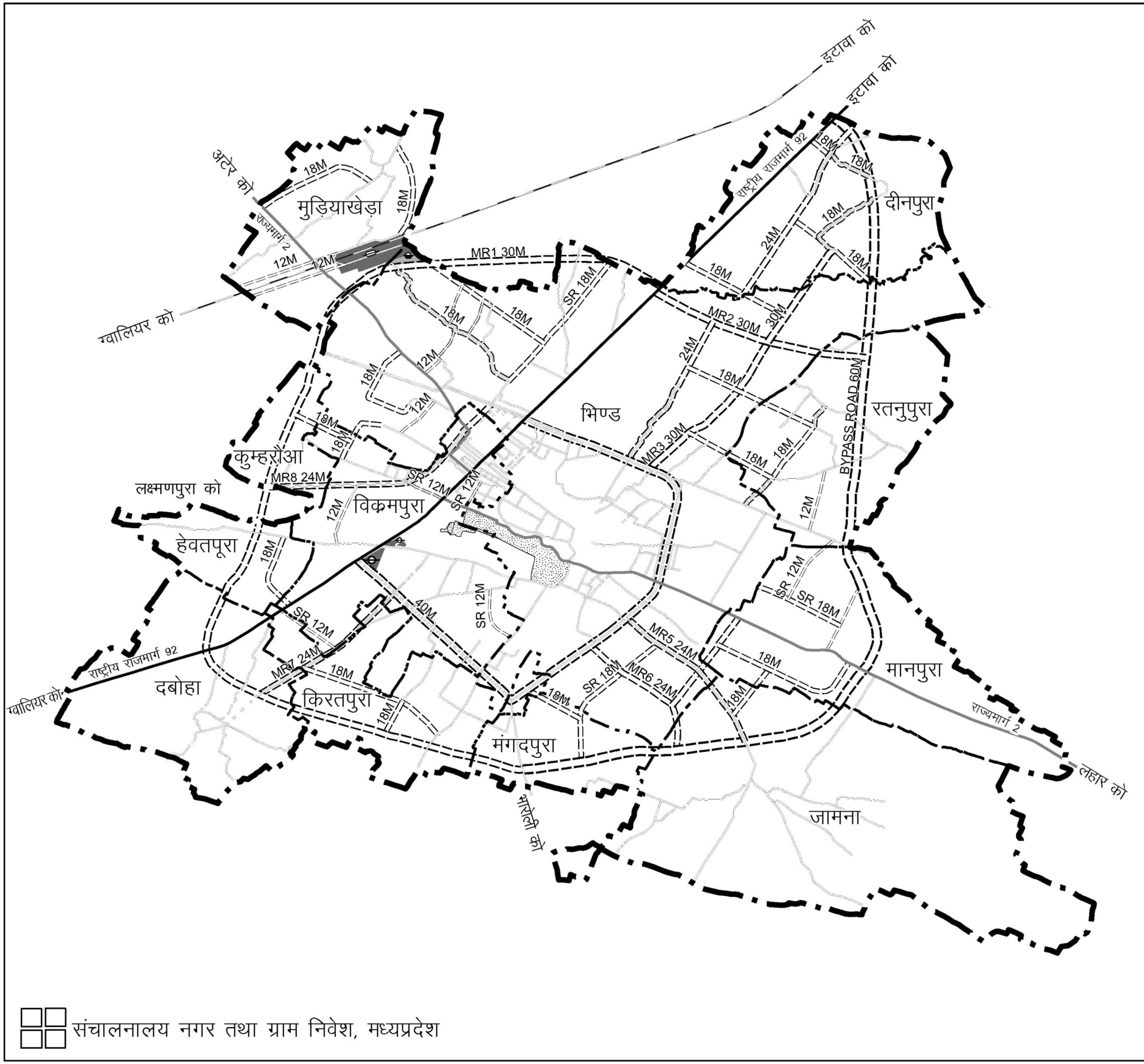
0 1 2 4 6
Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांक: 04.03.2016

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

भिण्ड

4.2 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना



संकेत

RING ROAD		वृत्तीय मार्ग
MAIN ROADS		मुख्य मार्ग
OTHER ROADS		अन्य मार्ग
BUS STAND		बस स्थानक

N

0 1 2 4 6
Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांकः 21.11.2016

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

भिण्ड

6.1 प्रथम चरण

संकेत

RESIDENTIAL		आवासीय
COMMERCIAL		वाणिज्यिक
COMMERCIAL	M	वाणिज्यिक
INDUSTRIAL		औद्योगिक
PUBLIC& SEMIPUBLIC		सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
RECREATIONAL		आमोद प्रमोद
ROADS		मार्ग
BUS STAND		बस स्थानक
RAILWAY STATION		रेल्वे स्टेशन

N

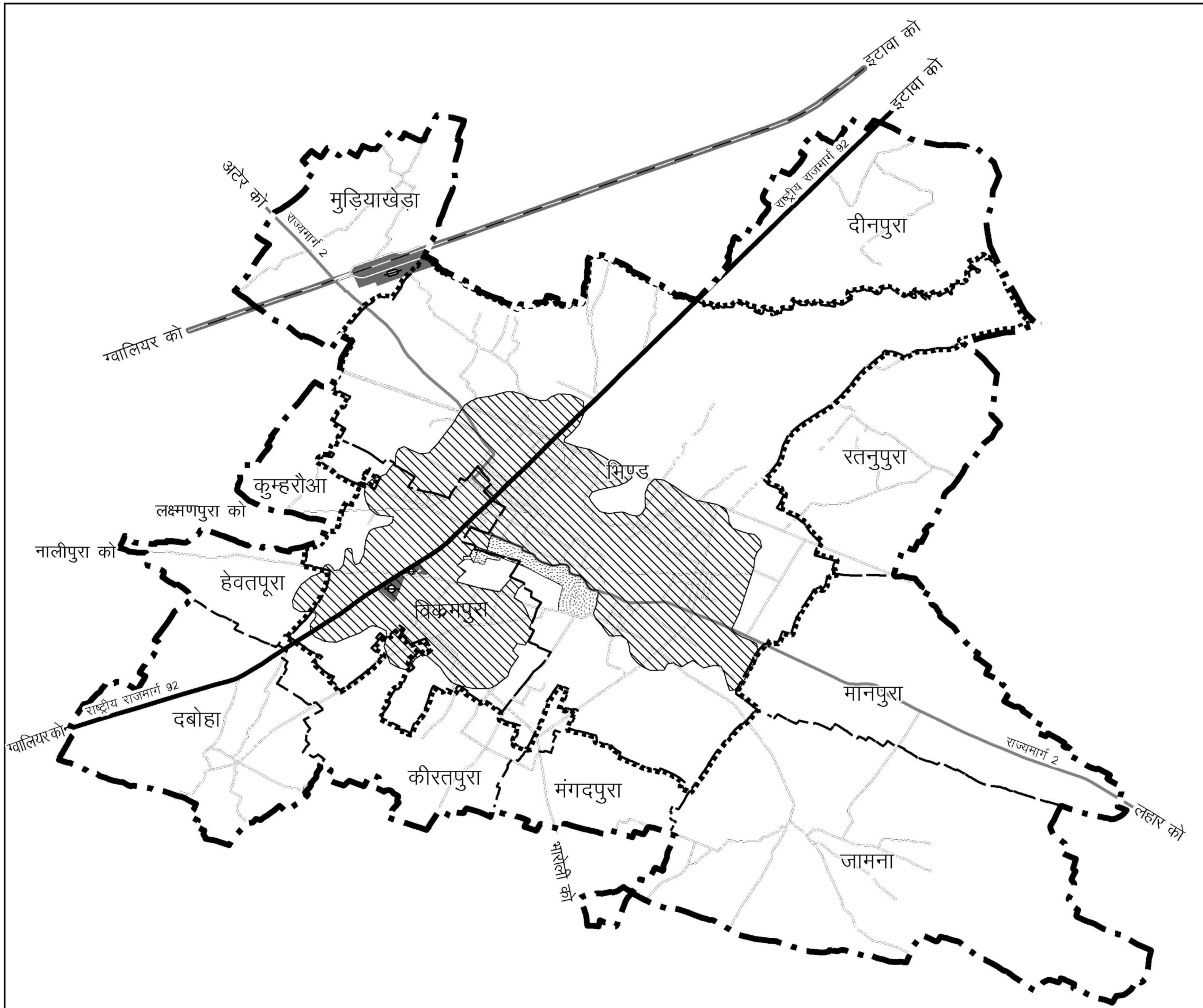
0 1 2 4 6
Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांक: 04.03.2016

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

भिण्ड

2.2 निवेश क्षेत्र



संकेत

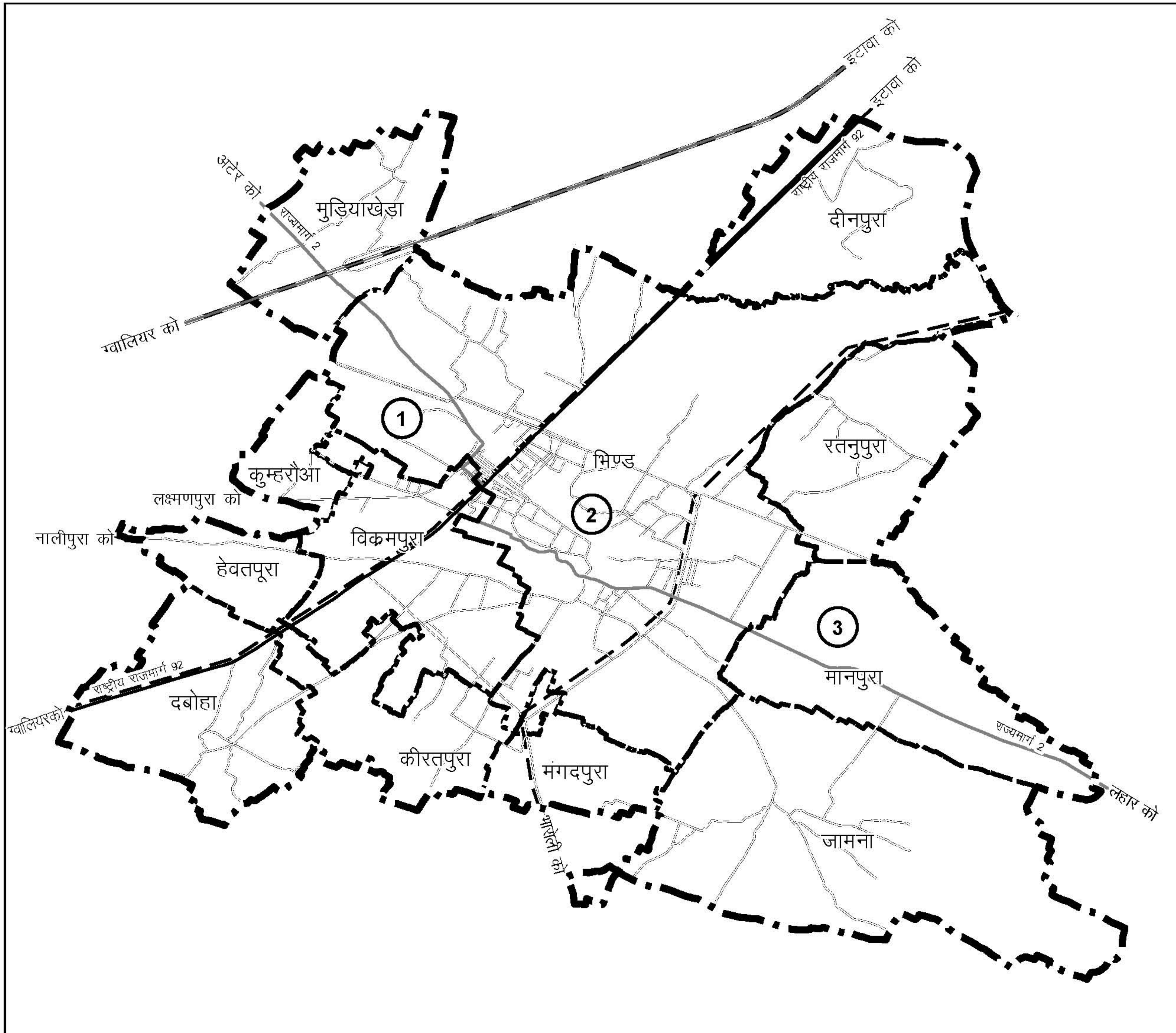
निवेश क्षेत्र सीमा	
ग्राम सीमा	
नगर पालिका सीमा	
विकसित क्षेत्र	
रेल्वे लाईन	

N

0 1 2 4 6
Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांकः 04.03.2016

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

भिण्ड

3.2 निवेश इकाई

संकेत

- निवेश क्षेत्र सीमा
- ग्राम सीमा
- नगर पालिका सीमा
- निवेश इकाई सीमा
- मार्ग

N

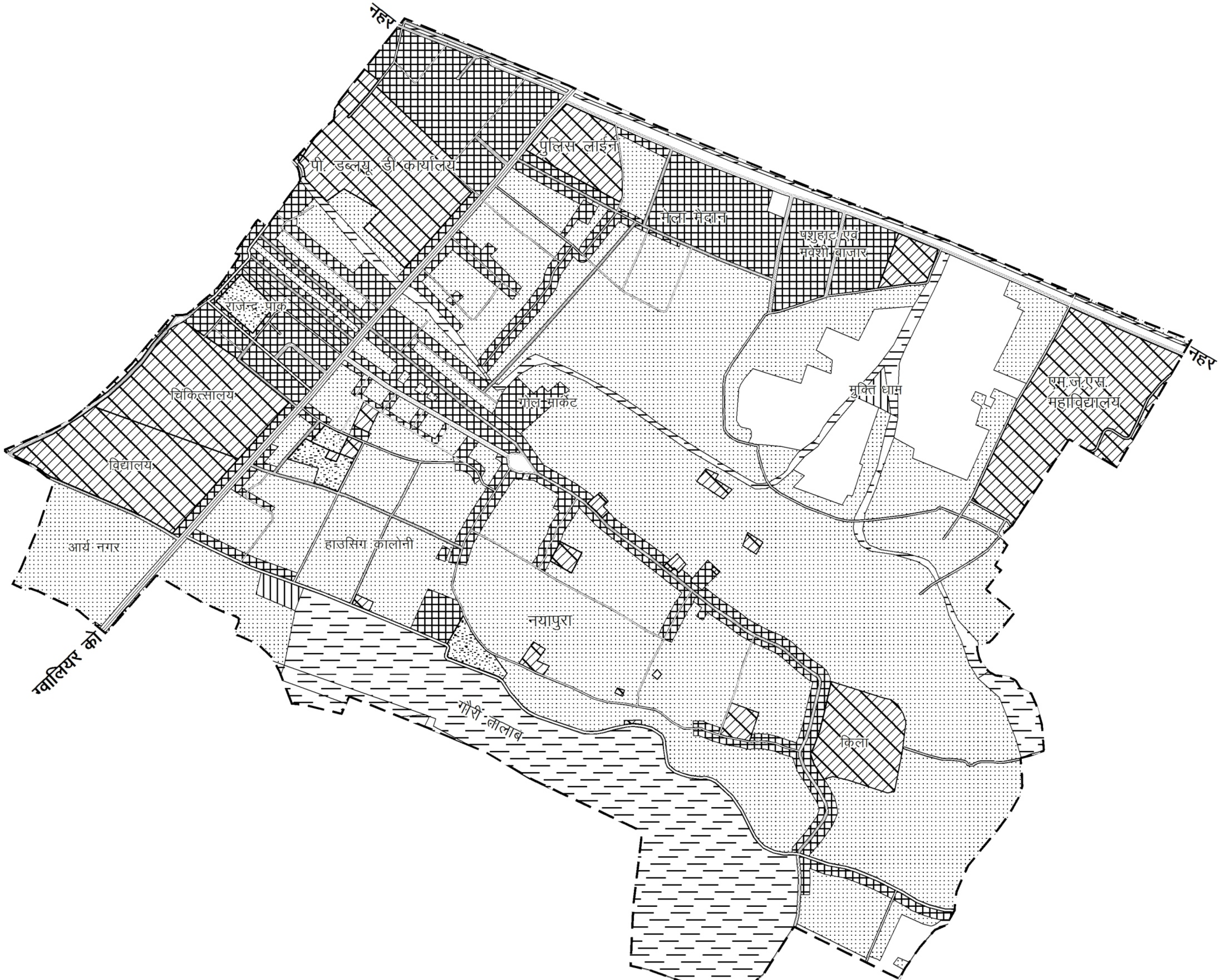
0 1 2 4 6
Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांक: 04.03.2016

भिण्ड

मध्य क्षेत्र

3.3 वर्तमान भूमि उपयोग



संकेत

RESIDENTIAL	आवासीय
COMMERCIAL	वाणिज्यिक
PUBLIC& SEMIPUBLIC	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES	सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं
RECREATIONAL	उद्यान/खेल मैदान
WATERBODY	जलाशय
CENTRAL AREA BOUNDARY	मध्य क्षेत्र सीमा
ROADS	मार्ग

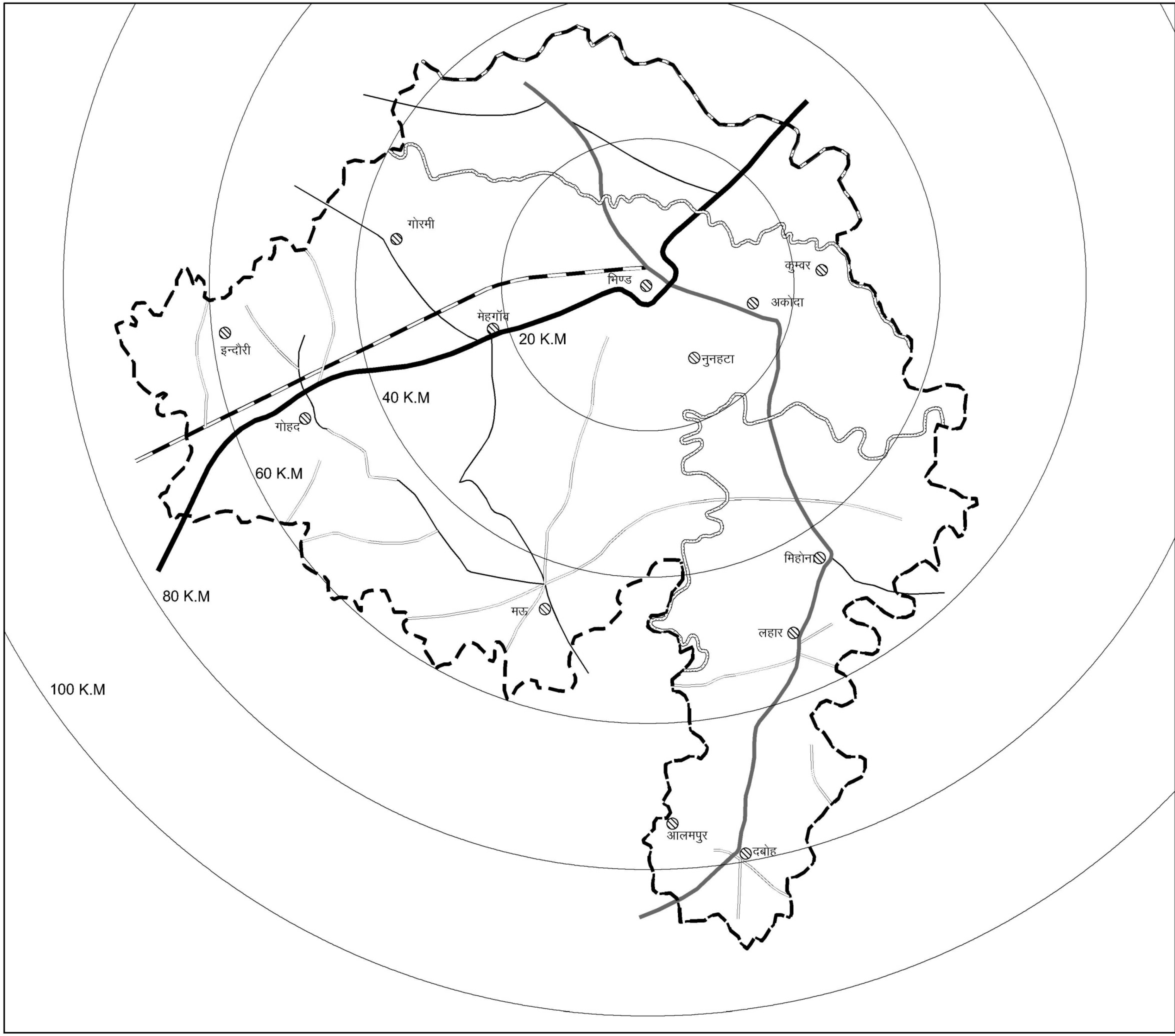
N

0 1 2 4 6
Kilometers

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

दिनांक: 04.03.2016

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश



भिण्ड

2.1 क्षेत्रीय बसाहट

संकेत

नगरीय केन्द्र

राष्ट्रीय राजमार्ग

राज्यमार्ग

मुख्य मार्ग

रेल्वे मार्ग

नदी

N

0 1 2 4 6

Kilometers

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल
दिनांकः 07.11.2016