

**अध्याय-एक
नगर परिचय एवं अध्ययन****1.1 स्थिति**

रायसेन जिले का प्रशासनिक जिला मुख्यालय है। यह राजधानी भोपाल से 45 किलोमीटर दूर 23°20' उत्तरी अक्षांश एवं 77°47' पूर्वी देशांतर पर स्थित है। नगर से होकर भोपाल-सागर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 गुजरता है। नगर से होकर कोई रेलवे लाइन नहीं गुजरती है। समीपस्थ रेलवे स्टेशन सलामतपुर है। रेल यात्रा हेतु अधिकांशतः यात्री भोपाल से रेल यातायात का उपयोग करते हैं।

1.2 निवेश क्षेत्र

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13(1) के अंतर्गत म.प्र.शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-81-बत्तीस दिनांक 5 अक्टूबर 2005 द्वारा वर्ष 1976 में गठित निवेश क्षेत्र की सीमा में वृद्धि की गई है। जिसका प्रकाशन म.प्र.राजपत्र दिनांक 28 अक्टूबर 2005 में किया गया है।

रायसेन निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 5668.37 हेक्टर एवं वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार जनसंख्या 42819 है। निवेश क्षेत्र में नगरपालिका क्षेत्र सहित 15 ग्राम सम्मिलित हैं। सारणी 1-सा-1 में निवेश क्षेत्र का विवरण दिया गया है।

रायसेन : निवेश क्षेत्र**1-सा-1**

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2001
1	2	3	4
(अ)	नगरपालिका क्षेत्र	1908.00	35702
(ब)	ग्रामीण क्षेत्र		
1.	गोपालपुर (आंशिक)*	108.00	—
2.	खेराबाद (आंशिक)*	83.66	—
3.	नबाबपुर (आंशिक)*	68.01	—
4.	ताजपुर महल (आंशिक)*	149.08	—
5.	खनपुरा	182.04	345
6.	आम्बा	283.15	428
7.	मोहनिया खेड़ी	192.01	202



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

1	2	3	4
8.	बम्होरी	243.31	544
9.	धनियाखेड़ी	194.50	623
10.	रंगपुरा इमलिया	228.83	218
11.	रतनपुर	315.24	654
12.	बनखेड़ी	71.83	73
13.	खरगोवली	799.39	687
14.	पठारी	644.38	2396
15.	सदालतपुर	196.94	947
	योग (ब)	3760.37	7117
	कुल निवेश क्षेत्र (अ+ब)	5668.37	42819

*नगरपालिका क्षेत्र में अंशतः सम्मिलित है ।

1.3 नगरपालिका क्षेत्र

रायसेन नगरपालिका की स्थापना 1.3.1966 को हुई थी तथा म.प्र.शासन की स्थानीय समिति का गठन हुआ था, जिसके संरक्षण में जल-मल निकास व्यवस्था संचालित थी । स्थानीय शासन विभाग की अधिसूचना क्रमांक 187/अठारह-तीन/94 भोपाल, दिनांक 12 अगस्त 1994 द्वारा नगरपालिका रायसेन की सीमाओं में वृद्धि की गई । नगरपालिका रायसेन में वर्तमान में कुल अठारह वार्ड हैं एवं क्षेत्रफल 19.08 वर्ग किलोमीटर है तथा इसे नगर का दर्जा वर्ष 1961 में मिला ।

1.4 भौतिक स्वरूप

रायसेन निवेश क्षेत्र मालवा के पठार पर स्थित है । पौराणिक वेत्रवती (बेतवा नदी) रायसेन से 14 किलोमीटर दूर पश्चिम दिशा में प्रवाहित है तथा यह नदी उपजाऊ कछारी मैदान का निर्माण करती है ।

1.5 जलवायु

दक्षिण-पश्चिम मानसून ऋतु को छोड़कर यहां की जलवायु शुष्क है । ग्रीष्म काल में अधिकतम तापमान 46 डिग्री तथा शीतकाल में 15 डिग्री सें. तक हो जाता है। इसी प्रकार औसत रूप से अधिकतम एवं न्यूनतम तापमान क्रमशः 43.1 डिग्री सें. एवं न्यूनतम 8.4 डिग्री से. पाया गया है । इस क्षेत्र में औसत वार्षिक वर्षा 1550 मिलीमीटर के लगभग होती है, जिसमें से 1460 मिलीमीटर वर्षाऋतु में होती है । वर्षा सामान्य रूप से जुलाई एवं अगस्त में अधिक एवं जून-सितम्बर में धीमी गति में होती है। हवाएं सामान्यतः नम होती हैं और ग्रीष्म ऋतु के उत्तर काल में और मानसून ऋतु के प्रारंभिक भाग में उनकी गति कुछ तेज हो जाती है । शीत ऋतु में उत्तरपूर्वी हवाएं चलती हैं । जनवरी से दोपहर के बाद पश्चिमभिमुखी से उत्तर पश्चिमभिमुखी



हवाएं चलने लगती हैं तथा ग्रीष्म ऋतु तक ये हवाएं सुबह तथा दोपहर के बाद दोनों समय चलती हैं ।

1.6 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

रायसेन नगर का नाम उसके नाम के विशाल किले के कारण पड़ा है, जो संभवतः राजवासिनी या राजसयन अर्थात् राजप्रसाद का अपभ्रंश है ।

इतिहासकार मानते हैं कि रायसिंह ने यहां शासन किया और उसी के नाम पर यह नगर विख्यात हुआ । एक धारणा यह भी है कि प्रत्येक राजा को मध्यकाल में राय कहा गया है, वहीं राय को गोस्वामी तुलसीदास ने यत्र-तत्र “राय” संबोधित किया है। दूसरी धारणा है कि रायसेन नाम “राम” से ही आया है । वनागमन के समय राम ने रामछज्जा में शयन किया था । इस कारण इस नगर का नाम रामशयनी पड़ा जो कालांतर में रायसेन के रूप में स्थापित हुआ । विक्रम संवत् 12 (सन् 1143) के परमार भूदान पत्र में उल्लेखित “राजसयन” भी यही स्थान हो सकता है, जिसका अपभ्रंश रायसेन प्रतीत होता है ।

एक अन्य धारणा यह भी है कि इस नगर का प्राचीन नाम “सोमेश्वर” रहा है । सोमेश्वर नाम की पुष्टि में कहा जाता है कि रायसेन किले पर सोमेश्वर मंदिर है । यह मंदिर शताब्दियों तक तीर्थ स्थल के रूप में जाना जाता रहा है । शिव भक्त, दुर्ग के पतनकाल सन् 1532 तक वेत्रवती (बेतवा) चरणतीर्थ विदिशा का जल लाकर भगवान सोमेश्वर का अभिषेक करते थे । इसका उल्लेख पद्म पुराण (जैन वाग्दमय), स्कंध पुराण में भी आया है । यह किला अपने निर्माण काल के संबंध में आज तक जानकारी के लिए अनिश्चय का कारण बना हुआ है । सन् 1932 में प्राप्त एक शिलालेख का अध्ययन करने वाले इसे दूसरी सदी का मानते हैं । किले के शिव मंदिर में प्राप्त कार्तिकेय, गणेश एवं नंदी आदि की मूर्तियों की स्थापत्य कला भी इसकी प्राचीनता को दर्शाती है । जनश्रुतियों के अनुसार यह किला हिन्दू राजा रामसिंह द्वारा बनवाया गया था । गौड़ों के राज्य के नाम से विख्यात यह क्षेत्र गौड़ राजाओं के अधीन रहा, रामसिंह या रायसिंह नाम का राजा भी गौड़ शासकों में से एक था ।

महाभारत काल में यह क्षेत्र पर्यात्र का अथवा दशरण्य का भूभाग था, जिसकी राजधानी विदिशा थी । ऐसा प्रतीत होता है कि महाभारत काल में राजधानी विदिशा थी तथापि राजपुरुषों के निवास एवं कार्यालय रायसेन के दुर्ग स्थल पर सुरक्षित रहे हों। विदिशा राजधानी के राजकीय कार्यालय यहां दुर्ग क्षेत्र में हो, तब इसका नाम राजवासनी रहा हो ।

पौराणिक काल में इस नगर का नाम सोमेश्वर धाम मिलता है । यह नगर नर्मदा से उत्तर में वर्णित है । स्कन्ध पुराण में उल्लेख मिलता है कि सोमेश्वर धाम में भगवान शिव का लिंग स्थापित था । वक्तजन वेत्रवती (बेतवा) नदी के चरण तीर्थ से पवित्र जल लाकर भगवान शिव का अभिषेक करते थे । जनधारणा है कि दुर्ग पर स्थित शिवमंदिर ही सोमेश्वर धाम है ।



रायसेन मध्य काल में मालवा का दरवाजा कहा जाता था । इसका यह नामकरण इसकी भौगोलिक स्थिति के कारण हुआ । मध्यकाल में इसका कितना महत्व था, इसका प्रमाण यह है कि बाबरनामा, तारीख-ए-शेरशाही, आईना-ए-अकबरी, अकबरनामा, तुजकावरी, वाकेआते मुसताफी, तबक्कात-ए-अकबरी, ताजुल इकवाल आदि ग्रंथों में इस स्थान पर हुए युद्धों का विवरण मिलता है ।

1.7 क्षेत्रीय महत्व

मध्य प्रदेश शासन, नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-40-1-2610-1-49/33/73 दिनांक 22.10.1973 द्वारा प्रदेश को आठ प्रादेशिक (रीजन) में विभक्त किया गया है । रायसेन भोपाल राजधानी प्रदेश (रीजन) के अंतर्गत आता है ।

यहां की मिट्टी जो मध्य विन्ध्य पर्वतमाला से उत्तर तथा दक्षिण की ओर बहने वाली सरिताओं के कारण बनी है । यहां पर कलमार, दुमट, मलेट, घटिया कलमार, भीवर आदि प्रकार की मिट्टियां पाई जाती हैं । यहां रबी की प्रमुख फसलें- गेहूं, चना, मसूर हैं एवं खरीफ में सोयाबीन एवं ज्वार का उत्पादन भी होता है ।

रायसेन जिले का लगभग आधा क्षेत्र वनों से आच्छादित है, जिसे दो वन मंडलों में विभक्त किया गया है - 1. रायसेन वन मंडल, 2. भोपाल वन मंडल ।

रायसेन की प्रमुख वनउपज इमारती लकड़ी, तेंदूपत्ते, शहद, गोंद, लाख आदि हैं । रायसेन तथा सुल्तानपुर में बांस की अधिकता है । खैर नामक वृक्ष, सलईभीरा, महुआ, सागौन, साज, बौरकरोंदे, लेंडिया आदि वृक्ष भी इस भू-भाग में प्राप्त होते हैं । पलास के वृक्ष संपूर्ण रायसेन क्षेत्र की भारी मिट्टी में उगते हैं । इसके अतिरिक्त शीशम, नाम, बबूल आदि महत्वपूर्ण प्रजाति के वृक्ष भी इस क्षेत्र में पाए जाते हैं ।

औषधि वनस्पतियों में इस मंडल में अर्जुन, अशोक, कचनार, अमलतास, खैर, वकायन, वहेडा, विल्वादी वृक्षों के साथ-साथ शाका अली, नागरमौथा, कटकारी, वैवाच, वीजा, मौरगी, गोखुरी, नाप निर्गुडी, धतूरा, जवासा, आक, घौडवारी आदि प्रचुर मात्रा में पाए जाते हैं ।

1.8 पर्यटन एवं धार्मिक स्थल

पर्यटन एवं धार्मिक दृष्टि से भी रायसेन अपना एक विशेष स्थान रखता है । पुरातात्विक संपदा रायसेन मंडल में नर्मदा एवं वैत्रवती के तट पर पौराणिक तथा सांची सहित विभिन्न स्थलों पर चैत्रत, सतकुण्डा, सतधारा आदि बौद्धकालीन तीर्थ स्थल हैं एवं शैव तथा साक्त महत्व के तीर्थ स्थल, सोमेश्वर मंदिर रायसेन परमारकालीन शिव मंदिर, भोजपुर, आशादेवी का मंदिर आशापुर, शिवमठ मिलगढ़ धनवानी (वाड़ी) महाभारतकालीन स्थल जामगढ़ (बरेली) पार्श्वनाथ जैन मंदिर (वाड़ी) एवं हरसिद्धि माता का मंदिर परवरिया में है । प्रमुख पर्यटन स्थल निम्नानुसार हैं -



(अ) रायसेन का किला

रायसेन किले के खंडहर खुद बता देते हैं कि इमारत पूर्व में कितनी बुलंद थी। इस दुर्ग का वास्तुशिल्प कहीं ईसा पूर्व की वास्तु निर्माण शैली का है, तो कहीं उत्तर मध्यकालीन अथवा राजपूत शैली का है।

नगर का किला वलुआ पत्थर की चट्टान के बाहर किनारे पर स्थित है। जबकि नगर इसकी तलहटी में बसा हुआ है। इस किले के चारों ओर बड़ी-बड़ी चट्टानों की दीवारें हैं, इस दीवार में नौ द्वार हैं और उसमें चारों ओर तेरह बुर्ज हैं। इस किले में एक मस्जिद और शाला सहित अनेक भवनों के भग्नावेश हैं। इसके अतिरिक्त किले में हिंदू शासकों द्वारा निर्मित तीन महल हैं। स्थानीय रूप से इन्हें वादल महल, राजा रोहणी का महल तथा अंतरदान का महल कहा है। इसके चार तालाब तथा 48 कुएं हैं। किले की दीवारों में अनेक शिलालेख विद्यमान हैं जिसमें से अधिकांश देवनागरी में है तथा कुछ फारसी में भी हैं। इसके अतिरिक्त यहां कुछ विलक्षण शिलाचित्र भी हैं।

इस दुर्ग में सोमेश्वर मंदिर, वारादरी, इत्रदान, मदरसा एवं मस्जिद, रानीमहल, सतीकुंड, जौहर स्थली, हवामहल, मंझरी महल, बादल महल, धोबीमहल, कचहरी, सुरई मंदिर, स्तूप और मठ जलाशय सिलहदी की मजार देखने योग्य है।

(ब) दरगाह शरीफ (शहसाहेमालवा)

हजरत शाह फतेहउल्लाह साहब चिश्ती अल हुसैनी, चिश्तिया खानदान से संबंधित ख्वाजा मुईनुद्दीन (अजमेर वाले) के भानजे हैं। रायसेन-भोपाल रोड पर रायसेन से लगभग तीन किलोमीटर दूर पीर फतेह उल्लाह साहब की दरगाह है। सूफियों के चिश्ती संघ ने इस क्षेत्र में इस्लाम के प्रचार एवं प्रसार का दायित्व पीर फतेह उल्लाह साहब पर छोड़ा था।

लगभग 750 वर्ष पूर्व जब समाज में हर प्रकार की बुराईयां थीं और लोग अंध विश्वासी, दकियानूसी एवं अज्ञान की प्रवृत्तियों में लिप्त थे, तभी आप नूरानी शकल में उन बुराईयों को मिटाने के लिए रायसेन में आए और बुराईयों के खिलाफ लड़ते रहे। यही आपकी मृत्यु हो गई। आज भी लोग उनकी मजार से वही फैज (लाभ) हासिल करते हैं, जो पूर्व में आपके जीवनकाल में आपसे मिलते थे।

भोपाल से रायसेन आने और जाने वाली हर गाड़ी यहां एक क्षण को रूकती है और हर यात्री उनको सलाम करने और आशीर्वाद लेने को (दुआ के लिए) दोनों हाथ उठाते हैं तो उनकी यात्रा सकुशल पूरी होती है और उनके मन की मुराद भी पूरी हो जाती है। यहां हर साल 7 से 10 मई तक सालाना उर्स लगता है तब हजारों की संख्या में लोग अपनी मान्यता और मुरादों को पाने के लिए साल में एक बार जमा होते हैं। रोजाना 300 से 400 आदमी अपनी मान्यताएं एवं मुरादें पाने के लिए हाजरी देते हैं। यहां फल-फूल, लोवान, चादरें, अगरबत्तियों तथा प्रसाद (तबररुक) एवं इत्र आदि की दुकानें लगायी जाती हैं।



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

दरगाह शरीफ के पहिले मजार का मीनारा एवं वावड़ी जिसमें अटूट पानी भरा रहता था तथा एक छोटी सी मस्जिद तथा मस्जिद के सामने एक सराय की इमारत थी, जिसकी सुरक्षा एवं रख-रखाव भोपाल राज्य की बेगम नवाव सुल्तान जहां करती थीं । सन् 1950 के बाद ओकाफ शाही की तरफ से एक कमेटी की स्थापना की गई, जो उसका प्रबंध करती है ।

हुजरे के तीन तरफ जो तख्तियां लगी हैं, उनमें जो लिखा है, वह पीर साहब की हस्ती और उनके रुतवे एवं मरतवे पर प्रकाश डालता है । उस दरगाह शरीफ का जिक्र महान इतिहासकार फरिश्ता ने भी अपने ग्रंथ में किया है । यह स्थान जहां मजार शरीफ या दरगाह शरीफ के हुजरे निर्मित हैं । उस स्थान को खैरावाद कहा जाता है । सच तो यह है कि यहां सुबह से शाम तक अर्थात् दिन रात खैर ही खैर है।

दरगाह शरीफ के क्षेत्र में प्राप्त होने वाले शिला लेखों से ज्ञात होता है कि यह मजार एक वली कामिल का है । ख्वाजा गरीब नवाज का नाम भी इस कुनबे में आया है । शमसुद्दीन इल्तुतमिस बादशाह की जिस तारीख को मृत्यु हुई, वहीं दिन ख्वाजापीर साहब की वफात का भी है ।

1.9 जनसंख्या परिवर्तन

किसी भी नगर की जनसंख्या वृद्धि नगर की आर्थिक स्थिति एवं नगर में उपलब्ध रोजगार के संसाधनों की स्थिति स्पष्ट करती है । नगर की जनसंख्या में हुए परिवर्तन का विवरण सारणी 1-सा-2 में दिया गया है ।

रायसेन : जनसंख्या दशक वृद्धि

1-सा-2

क्रमांक	वर्ष	जनसंख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	1971	9138	—
2.	1981	15914	74.15
3.	1991	24145	51.72
4.	2001	35702	48.00

स्रोत : भारत की जनगणना 2001.

1.10 आर्थिक रूपरेखा एवं व्यवसायिक संरचना

नगर की आत्मनिर्भरता नगर में उपलब्ध रोजगार में संलग्न श्रमिकों की संख्या से आंकी जाती है । द्वितीय एवं तृतीयक क्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले श्रमिकों के आंकड़ों की समीक्षा करने पर नगर की आर्थिक स्थिति की जानकारी प्राप्त की जा सकती है । वर्ष 1991 में प्रति हजार जनसंख्या के पीछे श्रमिकों की संख्या 254 थी, जबकि वर्ष 2001 की जनगणना के आधार पर



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

रायसेन नगर में प्रति हजार जनसंख्या के पीछे श्रमिकों की संख्या 260 है । वर्ष 2001 में प्राथमिक क्षेत्र में 9.6 प्रतिशत श्रमिक/कार्यशील व्यक्ति कार्यरत पाये गये । जबकि द्वितीयक एवं तृतीयक क्षेत्र में क्रमशः 3.1 एवं 87.3 प्रतिशत रहा । वर्ष 2001 की व्यावसायिक संरचना सारणी 1-सा-3 में दी गई है ।

रायसेन : व्यवसायिक संरचना 2001

1-सा-3

क्रमांक	वर्ग/प्रकार	श्रमिक	1000 श्रमिकों के पीछे श्रमिकों का विभाजन	प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिकों का विभाजन
1	2	3	4	5
(अ) प्राथमिक क्षेत्र				
1.	काश्तकार	583	63	16
2.	खेतीहर मजदूर	306	33	9
	योग	889	96	25
(ब) द्वितीयक क्षेत्र				
3.	पारिवारिक उद्योगकर्मी	287	31	8
	योग	287	31	8
(स) तृतीयक क्षेत्र				
4.	अन्य कर्मी	8124	873	227
	योग	8124	873	227
	महायोग-	9300	1000	260

1.11 थोक व्यापार एवं कृषि उपज

रायसेन इस क्षेत्र का एक प्रमुख व्यवसायिक नगर है । यहां की कृषि उपजमंडी में कृषक सुदूर ग्रामों से अपनी कृषि उपज के फुटकर एवं थोक व्यापार हेतु इस पर निर्भर हैं । यहां की मंडी सी ग्रेड के अंतर्गत है । कृषि उपज मंडी से प्राप्त आंकड़ों से ज्ञात होता है कि नगर में सभी प्रकार की उपज का पर्याप्त क्रय-विक्रय होता है ।

रायसेन : कृषि उपज

1-सा-4

(मात्रा किंचंटल में)

क्र.	कृषि उपज	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05	2005-06
1	2	3	4	5	6	7
1.	तुअर	1011	816	686	348	1493
2.	मूंग	99	140	89	79	46



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

1	2	3	4	5	6	7
3.	सोयाबीन	99165	32237	34734	37889	41932
4.	गेहूं	173245	228448	216874	331065	456850
5.	चना	43392	87184	105416	114415	93040
6.	मसूर	12623	9417	4818	6457	12079
7.	तेवड़ा	2056	2132	727	242	1218
8.	अलसी	15	—	—	—	—
9.	सरसों	1251	1187	1685	1406	—
10.	वटली	177	16	—	—	—
11.	अन्य	—	78	—	—	—
12.	मटर	93	—	—	47	130
13.	ज्वार	—	440	183	—	—
14.	मक्का	—	26	—	247	—
15.	उड़द	—	31	27	—	—
	कुलयोग	333127	362152	365248	492195	606788

स्रोत : सचिव, कृषि उपज मंडी समिति रायसेन

1.12 नगरपालिका की वित्तीय स्थिति

किसी भी नगर की आर्थिक क्षमता का आंकलन उस नगर में कार्यरत स्थानीय संस्था के आय-व्यय के व्यौरे से किया जा सकता है । उसी तरह से नगर की सामाजिक-सांस्कृतिक उन्नति की जानकारी उस नगर की स्थानीय संस्थाओं द्वारा विभिन्न नगर विकास कार्यक्रमों में किए जा रहे व्यय से अनुमानित की जा सकती है । नगरपालिका का मुख्य दायित्व सार्वजनिक मार्गों, नालियों आदि का रखरखाव, जल प्रदाय व्यवस्था की देखरेख, नगर में साफ-सफाई तथा नगरवासियों को स्वस्थ पर्यावरण उपलब्ध कराना है । नगरपालिका के आय-व्यय से संबंधित विवरण सारणी 1-सा-5 में दर्शाया गया है ।

रायसेन : नगरपालिका परिषद् का आय-व्यय विवरण

1-सा-5

वर्ष	कुल आय	कुल व्यय
1	2	3
2000-01	129.82	131.23
2001-02	138.20	146.87
2002-03	143.33	79.00
2003-04	225.30	144.67
2004-05	224.16	234.06

स्रोत : नगरपालिका रायसेन (म.प्र.)



सारणी से स्पष्ट है कि विगत वर्षों में नगरपालिका की आय व व्यय में वृद्धि हुई है, किंतु जनसंख्या की दृष्टि से वर्ष 2004.05 में प्रति व्यक्ति आय रूपये 628/- के विरुद्ध व्यय रूपये 655/- दर्शाता है । अतः समृद्ध आर्थिक स्वरूप हेतु आय के स्रोतों में वृद्धि के साधन जुटाना होगा ।

1.13 नगर के प्रमुख कार्यकलाप

नगर के प्रमुख कार्यकलाप निम्न गतिविधियों पर आधारित हैं –

1. जिला स्तरीय प्रशासकीय मुख्यालय ।
2. वनोपज एवं कृषि उत्पाद संबंधी व्यापार-वाणिज्य केन्द्र ।
3. जिला स्तरीय शिक्षा एवं स्वास्थ्य केन्द्र ।
4. ऐतिहासिक एवं धार्मिक केन्द्र ।

1.14 निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली पंचायतें

रायसेन निवेश क्षेत्र के अंतर्गत कुल 7 ग्राम पंचायतें आती हैं –

1. ग्राम पंचायत कोटरा, 2. ग्राम पंचायत मऊपथरई, 3. ग्राम पंचायत पठारी, 4. ग्राम पंचायत धनियाखेड़ी, 5. ग्राम पंचायत वनगवां, 6. ग्राम पंचायत भदनेर, 7. ग्राम पंचायत सदालतपुर ।



अध्याय-2
भूमि उपलब्धता एवं वर्तमान भूमि उपयोग

2.1 भूमि उपलब्धता

रायसेन नगर भोपाल-सागर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 पर स्थित है । नगर के दक्षिण-पश्चिम में जिला सीहोर उत्तर-पश्चिम में भोपाल, उत्तर में विदिशा, उत्तर पूर्व में सागर, दक्षिण पूर्व में नरसिंहपुर, दक्षिण में होशंगाबाद एवं सिहोर है । नर्मदा नदी जिले के दक्षिणी-पूर्वी सीमा के साथ-साथ बहती है तथा उसे नरसिंहपुर एवं होशंगाबाद जिलों से अलग करती है । नगर से राष्ट्रीय राजमार्ग रायसेन-विदिशा तथा भोपाल-सागर गुजरने एवं कृषि प्रधान क्षेत्र होने के कारण इस नगर का विकास हुआ है। नगर के उत्तर में समीपवर्ती रेल्वे स्टेशन सांची एवं सलामतपुर हैं ।

निवेश क्षेत्र में नगरपालिका क्षेत्र में विकसित नगर बस्ती क्षेत्र एवं नगर की बाह्य सीमा पर विकसित नगर बस्ती के सीमावर्ती ग्रामों का विकसित क्षेत्र समावेश किया गया है । रायसेन निवेश क्षेत्र में 15 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित किया गया है, जिसमें नगर पालिका क्षेत्र 1908 हेक्टर सम्मिलित है । इस प्रकार निवेश क्षेत्र में निहित कुल 5668.37 हेक्टर भूमि सम्मिलित है, जिसमें 3439.86 हेक्टर भूमि नगरीय विकास हेतु उपलब्ध है। निवेश क्षेत्र के अंतर्गत भूमि का वर्गीकरण निम्न सारणी 2-सा-1 में दिया गया है ।

रायसेन : भूमि उपलब्धता

2-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित भूमि	268.70	4.75
2.	जल क्षेत्र	22.81	0.40
3.	वन क्षेत्र	1886.00	33.27
4.	रिक्त भूमि	51.00	0.89
5.	नगरीय विकास हेतु उपलब्ध क्षेत्र	3439.86	60.69
	महायोग -	5668.37	100.00

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

नगरीय समस्याओं के विश्लेषण एवं अध्ययन हेतु विभिन्न भू-उपयोग के अंतर्गत भूमि का क्षेत्रफल व उसके सह-संबंधों के अध्याय हेतु भूमि उपयोग को निम्नलिखित दस वर्गों में विभाजित किया गया है ।



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

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

उपरोक्त भूमि उपयोग वर्गीकरण के आधार पर रायसेन निवेश क्षेत्र के वर्तमान भू-उपयोग मानचित्र तैयार किए गए हैं तथा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15(1) के अंतर्गत वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र तैयार कर अधिसूचना क्रमांक 171/नग्रानि/भू.उ./रायसेन/06 द्वारा दिनांक 7.3.2006 को प्रकाशन किया जाकर अधिनियम की धारा 15(3) एवं 15(4) के अंतर्गत दिनांक 14.6.2006 को अंगीकृत किया गया ।

2.3 वर्तमान भूमि उपयोग 2006

किसी भी नगर के भावी स्वरूप एवं विकास योजना तैयार करने के लिए उसके वर्तमान भूमि उपयोग का अध्ययन आवश्यक है । अतः रायसेन निवेश क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15 की विभिन्न उपधाराओं की वैधानिक प्रक्रिया का पालन करते हुए प्रकाशन एवं तदनुसार धारा 15(4) के अंतर्गत म.प्र. राजपत्र भाग-3 दिनांक 23 जून 2006 में प्रकाशित अधिसूचना क्रमांक 440/शोध/2/भू.उ./नग्रानि/रायसेन/06 के द्वारा सम्यक रूप से अंगीकृत किया गया है । वर्ष 2006 में स्थिरीकृत वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों को अद्यतन किया गया है । वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण सारणी 2-सा-2 में दर्शाया गया है ।

रायसेन : वर्तमान भूमि उपयोग 2006

2-सा-2

(क्षेत्रफल हेक्टर में)

क्र.	भूमि उपयोग वर्गीकरण	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	विकसित क्षेत्र		भू उपयोग दर
				क्षेत्रफल	प्रतिशत	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	91.83	34.17	91.83	34.17	2.19
2.	वाणिज्यिक	13.64	5.08	13.64	5.08	0.32
3.	औद्योगिक	2.05	0.76	2.05	0.76	0.05
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	61.36	22.84	61.36	22.84	1.47



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

1	2	3	4	5	6	7
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	14.55	5.41	14.55	5.41	0.34
6.	आमोद-प्रमोद	11.50	4.28	11.50	4.28	0.27
7.	यातायात एवं परिवहन	73.77	27.46	73.77	27.46	1.75
	योग-	268.70	100.00	268.70	100	6.39

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश ।

टीप -1. भूमि उपयोग दर वर्तमान विकसित क्षेत्र पर आधारित हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या आंकी गई है ।

2. वर्ष 2006 की अनुमानित जनसंख्या 42 हजार ।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि रायसेन नगर में आवासीय क्षेत्र सर्वाधिक 34.17 प्रतिशत है । उक्त के बाद द्वितीय स्थान यातायात एवं परिवहन का है, जिसमें 27.46 प्रतिशत भूमि आती है । सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक का तृतीय स्थान 22.84 प्रतिशत तथा वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग अंतर्गत क्रमशः 5.08 प्रतिशत एवं 0.76 प्रतिशत भूमि आती है । कुल मिलाकर नगर के वर्तमान भूमि उपयोग में असंतुलन है, जिसे विकास योजना प्रस्ताव तैयार करते समय ध्यान में रखा जाना आवश्यक है ।

मुख्यतः नगर की बसाहट नगरपालिका सीमा के अंदर फैली हुई है, अपितु कुछ नवीन विकास, रायसेन-सागर, रायसेन-सांची मार्ग एवं नगरपालिका सीमा के बाहर भी हुआ है, जिसे बाह्य वृद्धि क्षेत्र के रूप में माना गया है । इसमें मुख्यतः आवासीय उपयोग के अंतर्गत ही विकास हुआ है । इस प्रकार नगर का कुल विकसित क्षेत्र 268.70 हेक्टर है, जो 156 व्यक्ति प्रति हेक्टर की सकल घनता दर्शाता है । जबकि वर्तमान भूमि उपयोगिता दर 6.39 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या आती है । यह दर इस श्रेणी के अन्य नगरों की तुलना में कम है । इसका कारण नगर में मध्यम एवं निम्न घनत्व वाले क्षेत्रों की बहुलता तथा अन्य गतिविधियों का पर्याप्त विकास न होना है ।

2.4 आवासीय घनत्व

किसी भी नगर के विभिन्न भू-उपयोगों में आवासीय उपयोग के अंतर्गत सबसे अधिक क्षेत्र समाहित होता है । यह उपयोग नगर की संरचना, भौतिक स्वरूप, आर्थिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक व्यवस्था को प्रभावित करता है । नगर में विद्यमान आवासीय व्यवस्था के गुणात्मक एवं संरचनात्मक अध्ययन एवं जनसंख्या के आधार पर आवासगृहों की कमी, मकानों की दशा, आवासीय घनत्व, आवासीय क्षेत्र का वर्गीकरण आदि का अध्ययन किया जाता है ।

रायसेन नगर के आवासीय संरचना के अध्ययन से ज्ञात होता है कि नगरपालिका क्षेत्र सघन बसा हुआ है, इसका औसत आवासीय घनत्व 514 व्यक्ति प्रति हेक्टर है । वर्तमान में सबसे अधिक आवासीय घनत्व 2007 वार्ड क्रमांक 14 में तथा सबसे कम वार्ड क्रमांक 4 में 259 व्यक्ति प्रति हेक्टर है । आवासीय घनत्व सारणी 2-सा-3 में दर्शाया गया है -



रायसेन : आवासीय घनत्व (वार्ड अनुसार)

2-सा-3

वार्ड क्रमांक	वार्ड का नाम	वार्ड का कुल क्षेत्रफल (हेक्टर में)	आवासीय क्षेत्र (हेक्टर में)	जनसंख्या 2001	आवासीय (व्यक्ति/हेक्टर)
1	2	3	4	5	6
1	श्रीराम वार्ड	133	5.81	1895	326
2	अमीर भाई वार्ड	38	3.32	1504	453
3	महावीर वार्ड	53	1.60	1956	1222
4	नेहरू वार्ड	401	12.45	3226	259
5	इन्दिरा वार्ड	67	1.62	1391	858
6	महात्मागांधी वार्ड	31	4.98	1664	334
7	सुभाष वार्ड	47	4.15	1822	439
8	लक्ष्मीबाई वार्ड	27	4.56	1861	408
9	चन्द्रशेखर वार्ड	54	6.64	3472	522
10	स्वामी विवेकानंद वार्ड	33	2.00	1312	656
11	मुखर्जी नगर वार्ड	20	5.81	2566	441
12	राजीव नगर वार्ड	86	6.22	2286	367
13	शास्त्री वार्ड	441	3.73	2874	770
14	राहुल नगर वार्ड	73	2.14	4296	2007
15	अर्जुन वार्ड	53	3.94	2480	629
16	अली अहमद वार्ड	43	2.98	2087	700
17	डॉ. अम्बेडकर वार्ड	107	2.90	1601	552
18	संजय वार्ड	201	6.22	3707	595
	योग- न.पा.क्षेत्र	1908	81.70	42000	514

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि नगरपालिका क्षेत्र की बसाहट सघन तथा बाह्य वृद्धि क्षेत्र की बसाहट कम सघन है । नगरपालिका क्षेत्र में कुछ बस्तियां अत्यंत सघन बसी हुई हैं, जिसमें घनता के आधिक्य का कारण अधिवासी दर का अधिक होना एवं मकानों का पासपास संकीर्ण रूप से स्थित होना है । उक्त आवासीय घनत्व को तीन श्रेणियों में विभाजित किया जाता है ।



रायसेन : घनता वर्गानुसार

2-सा-4

वर्गीकरण	व्यक्ति प्रति हेक्टर	जनसंख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
उच्च घनत्व	851 तथा इससे अधिक	7643	18.19
मध्यम घनत्व	451 से 850 तक	19037	45.33
निम्न घनत्व	450 तथा इससे कम	15320	36.48
कुल जनसंख्या		42000	100.00

नगरपालिका सीमा में नगर की जनसंख्या उच्च घनत्व वाले क्षेत्र में 18.19 प्रतिशत, मध्यम घनत्व वाले क्षेत्र में 45.33 एवं 36.48 प्रतिशत जनसंख्या निम्न घनत्व वाले क्षेत्र में निवासित है ।

2.4.1 भवनों की संरचनात्मक स्थिति

जनगणना 2001 के अनुसार रायसेन नगर की औसत अधिवासी दर 7.39 व्यक्ति प्रति आवास है । जबकि औसत परिवार आकार 5.5 है । उक्त आंकड़े परिवार के बड़े आकार एवं नगर में 1607 आवासों की कमी प्रतिपादित करते हैं । अतः विकास योजना में में आवासीय भू-उपयोग अंतर्गत अतिरिक्त क्षेत्र प्रस्तावित करना आवश्यक हैं ।

2.4.2 आवासों की स्थिति

नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा एकत्रित जानकारी के आधार पर नगर में लगभग 30 प्रतिशत आवास कच्चे वर्ग के अंतर्गत, जबकि शेष 70 प्रतिशत आवास पक्के अथवा अर्द्ध पक्के वर्ग के अंतर्गत आते हैं ।

2.4.3 गंदी बस्तियां एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्र

नगर में वर्तमान में 5 वार्डों में 18 गंदी बस्ती क्षेत्र हैं । इन गंदी बस्ती क्षेत्रों में अधिकांश आवास कच्चे अथवा झुग्गी-झोपड़ी के रूप में जीर्ण-शीर्ण दशा में हैं । इसका विवरण सारणी 2-सा-5 में दर्शाया गया है ।

रायसेन : गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ियां

2-सा-5

वार्ड क्रमांक	बस्ती का नाम	आवास संख्या	जनसंख्या 2001
1	2	3	4
1	नरापुरा स्कूल के पास	10	50
2	किले के पास पहाड़ी एरिया	15	75



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

1	2	3	4
4	गोपालपुर एवं कलेक्ट्रेट कालोनी के पीछे	47	255
5	काली टोल मोहल्ला के पास	10	48
6	पुरानी कलेक्ट्रेट के पास	12	62
11, 12	अयोध्या नगर (पटेल नगर के पीछे)	250	1550
13	ताजपुर रोड (ताजपुर)	40	190
14	पाटनदेव (राहुल नगर)	200	685
16	पुरानी तहसील मोहल्ला	75	390
17	पुरबिया पुरा एवं मंडी के पीछे	105	538
18	संजय नगर, चौपड़ा मोहल्ला, शिकारीपुरा	250	1562
	योग-	1014	5405

स्रोत : नगर पालिका, रायसेन

उपरोक्त गंदी बस्तियों में लगभग 5405 व्यक्ति निवासरत हैं, जो नगर की कुल जनसंख्या का 15.14 प्रतिशत है। इन बस्तियों में लगभग 1014 झुग्गी-झोपड़ी/कच्चे एवं अर्द्ध पक्के मकान हैं।

2.4.4 आवासों की कमी

जनगणना 2001 के अनुसार रायसेन नगर की जनसंख्या 35702 है, जिसके अंतर्गत 6432 परिवार 4825 आवासों में निवास करते हैं। जिसके मान से औसत परिवार आकार 5.5 व्यक्ति आता है। प्रत्येक परिवार के लिए एक स्वतंत्र आवास इकाई की आवश्यकता के आधार पर नगर में वर्ष 2001 में केवल 1607 आवासों की कमी पाई गई है। नगर स्थित गंदी बस्तियों/झुग्गी-झोपड़ियों का 80 प्रतिशत तथा वर्तमान आवासों के 2 प्रतिशत के पुनर्निर्माण को कमी के रूप में शामिल करते हुए कुल 2300 आवास इकाइयों की कमी है, जिसका विवरण सारणी 2-सा-6 में दिया गया है।

रायसेन : आवासों की कमी

2-सा-6

क्रमांक	विवरण	मकानों की संख्या	पुनर्स्थापना का प्रतिशत	आवासों की कमी
1	2	3	4	5
1.	वर्ष 2001 तक शेष पूर्ति			1607
2.	रहवास हेतु अनुपयुक्त आवास गंदी बस्ती/ झुग्गी-झोपड़ी	746	801	597
3.	जीर्ण-शीर्ण आवासों का पुनर्निर्माण	4825	2	96
	योग			2300



2.5 वाणिज्यिक

रायसेन नगर राष्ट्रीय राज्य मार्ग क्रमांक 86 पर स्थित होने एवं सड़क यातायात द्वारा भोपाल-सागर एवं विदिशा नगरों से जुड़ा होने के कारण, वाणिज्यिक गतिविधियों का एक प्रमुख केन्द्र है। यह गतिविधियां गंज बाजार एवं महामाया चौक पर स्थित हैं। भूमि उपयोग वर्गीकरण के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 13.64 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 5.08 प्रतिशत है।

2.5.1 थोक एवं फुटकर बाजार

नगर में विशेषीकृत बाजार एवं थोक व्यापार की सुविधाओं का अभाव है। वाणिज्यिक गतिविधियां लगभग मिश्रित स्वरूप में नगर के मुख्य मार्गों के दोनों ओर गंजबाजार, जय स्तंभ के पास, सागर रोड, मुकर्जी नगर, अर्जुन नगर एवं कृषि उपज मंडी क्षेत्र में संचालित है।

(अ) **कपड़ा बाजार** : यह बाजार नगरपालिका कार्यालय के समीप संचालित है।

(ब) **सब्जी एवं फल बाजार** : हनुमान मंदिर एवं जिला व्यापार एवं उद्योग केंद्र के आसपास के क्षेत्रों में फुटकर बाजार के रूप में संचालित है। इनके कारण यातायात में अवरोध होता है।

(स) **मांस एवं मछली बाजार** : यह बाजार पुराने बस स्टैण्ड के पीछे गंज बाजार, कलारी के पास एवं सागर रोड पर कसाई मोहल्ला मरकज के पीछे संचालित है, को अन्यत्र स्थापित किया जाना आवश्यक है।

(द) **अनाज बाजार एवं मंडी** : अनाज, दालें आदि का फुटकर व्यापार गंज बाजार एवं जय स्तंभ के पास केंद्रित है। यहां लगभग तीन वर्ष पूर्व मंडी स्थापित की गई है। जहां अनाज की आवक-जावक प्रारंभिक स्थिति में है। नगर एवं आसपास की भूमि कृषि उत्पादन हेतु अधिक उपजाऊ है। मुख्य कृषि उपज मंडी नए बस स्टैण्ड के पास भोपाल-सागर रोड पर स्थित है। नगर में साप्ताहिक बाजार "रविवार" को लगता है, जिसमें उपभोक्ता अपनी आवश्यकताओं के अनुरूप क्रय-विक्रय कर पूर्ति करता है।

2.5.2 दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

वर्ष 2001 में कुल 100 वाणिज्यिक प्रतिष्ठान स्थित थे, जो वर्ष 2006 में बढ़कर 330 हो गए हैं। वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों का विवरण सारणी 2-सा-7 में दिया गया है।

रायसेन : दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

2-सा-7

वर्ष	वाणिज्यिक प्रतिष्ठान	होटल/ भोजनालय/ रेस्टोरेंट	छविगृह	योग
1	2	3	4	5
2001	100	05	—	105
2002	150	08	—	158
2003	200	10	1	211



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

1	2	3	4	5
2004	270	13	1	284
2005	300	17	1	318
2006	330	20	1	351

स्रोत : नगरपालिका रायसेन

2.6 औद्योगिक

नगर में औद्योगिक इकाईयां नगण्य हैं । वर्तमान में ईट एवं अन्य कुम्हारी कार्य बेतवा नदी के किनारे संचालित हैं । यह स्थल इन गतिविधियों हेतु उपयुक्त नहीं है । इन्हें स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है । इसके अतिरिक्त नगर में विभिन्न स्थानों पर 3 पंजीकृत लघु उद्योग कार्यरत हैं । वर्तमान में इस उपयोग अंतर्गत लगभग 2.05 हेक्टर क्षेत्र है । इन इकाईयों के प्रकार, संख्या और रोजगार क्षमता की जानकारी निम्न सारणी में दर्शायी गयी है ।

रायसेन : पंजीकृत उद्योग एवं रोजगार

2-सा-8

क्रमांक	औद्योगिक इकाईयों का प्रकार	इकाईयों की संख्या	कर्मचारों की संख्या
1	2	3	4
1.	नमकीन निर्माण	01	07
2.	दाल मिल	01	20
3.	आईस फेक्ट्री	01	06

स्रोत : जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, रायसेन

2.7 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

नगर में वर्तमान में लगभग 61.36 हेक्टर भूमि हैं जो कुल विकसित क्षेत्र का 22.84 प्रतिशत है । इसके अंतर्गत शैक्षणिक, स्वास्थ्य, प्रशासकीय एवं सामाजिक/ सांस्कृतिक आदि गतिविधियां संचालित हैं ।

2.7.1 शैक्षणिक

नगर में महाविद्यालय-2, बी.टी.आई.-1, आई.टी.आई. 1, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय-3, माध्यमिक शाला-12 एवं प्राथमिक शालायें 13 हैं । महाविद्यालय में उपाधि तक शिक्षण व्यवस्था एवं कंप्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र स्थापित हैं ।



रायसेन : महाविद्यालय एवं तकनीकी शिक्षण संस्थायें

2-सा-9

क्र.	संस्था का नाम	वर्तमान स्थल	खेल का मैदान	भवन स्वामित्व	स्थान संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6
(अ) महाविद्यालय					
	1. स्वामी विवेकानंद शासकीय महाविद्यालय	पाटनदेव सागर मार्ग	हां	शासकीय	उपयुक्त
	2. शासकीय कन्या महाविद्यालय	रायसेन	हाँ	शासकीय	उपयुक्त
(ब) तकनीकी संस्थायें					
	2. शासकीय बुनियादी प्रशिक्षण संस्था	सागर मार्ग	हां	शासकीय	उपयुक्त
	3. औद्योगिक प्रशिक्षण संस्था	सागर मार्ग	हां	शासकीय	उपयुक्त

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण

रायसेन : शासकीय प्राथमिक शालायें

2-सा-10

क्र.	विद्यालय का नाम	वर्तमान स्थान	खेल का मैदान	भवन स्वामित्व	भवनों की दशा	स्थान संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6	7
1.	प्राथमिक शाला	कलेक्टोरेट कॉलोनी	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
2.	प्राथमिक शाला कन्या	सागर रोड	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
3.	प्राथमिक शाला बालक	तिपट्टा बाजार	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
4.	प्राथमिक शाला	नरापुरा	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
5.	प्राथमिक शाला कन्या	शिकारीपुरा	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
6.	प्राथमिक शाला बापू आश्रम	सागर रोड	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
7.	प्राथमिक शाला बालक	पाटनदेव	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
8.	प्राथमिक शाला नवीन	नरापुरा	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
9.	प्राथमिक शाला तजपुरा	तजपुरा	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
10.	प्राथमिक शाला कन्या	पाटनदेव	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
11.	मदरसा नूर इस्लाम	तिपट्टा बाजार	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
12.	मदरसा साकिर वाली मस्जिद	पुराना बस स्टेण्ड	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

13.	मदरसा सोयवदीन चांद	चौपड़ा मोहल्ला	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
1	2	3	4	5	6	7
रायसेन : उच्चतर माध्यमिक विद्यालय						
1.	शासकीय उत्कृष्ट विद्यालय	पाटनदेव	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
2.	शासकीय बालक उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	पाटनदेव	नहीं	शासकीय	पक्का	उपयुक्त
3.	शासकीय कन्या उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	सागर रोड	है	शासकीय	पक्का	उपयुक्त

रायसेन : अशासकीय शिक्षण संस्थाएँ (1 से 10 तक)

क्र.	विद्यालय का नाम	वर्तमान स्थान	खेल का मैदान	भवन स्वामित्व	भवनों की दशा	स्थान संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6	7
1.	शिशु सुमन विद्यालय	तालाब मोहल्ला	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त
2.	एम.एस.कान्वेंट स्कूल	चौपड़ा मोहल्ला	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
3.	शाईनिंग पब्लिक स्कूल	अर्जुन नगर	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
4.	अकिता हाईस्कूल	अशोक नगर	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
5.	राधाकृष्णन मेमोरियल स्कूल	रामलीला मैदान	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त
कक्षा 1 से 8 तक						
1.	कोहिनूर माध्य. शाला रायसेन	ठाकुर मोहल्ला	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
2.	बेबी कान्वेंट स्कूल	मड़ईपुरा	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त
3.	शारदा माध्यमिक शाला	हाउसिंग बोर्ड कालोनी	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
4.	प्रियदर्शनी विद्यालय	मुखर्जी नगर	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त
5.	तक्षशिला स्कूल	भोपाल रोड	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त
6.	एस.ई.एम.कान्वेंट स्कूल	पुरानी तहसील मोहल्ला	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
7.	डिकी मेमोरियल	कलेक्टोरेट कालोनी	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त
8.	पाराशर विद्यालय पीठ	पाटनदेव	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

9.	गुरुकुल माध्यमिक शाला	अर्जुन नगर	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त
10.	गिलेक्सी माध्यमिक शाला	सागर रोड	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त
1	2	3	4	5	6	7
11.	अमरकंटक माध्यमिक विद्यालय	नरापुरा	नहीं	किराए का	पक्का	उपयुक्त
12.	सनसाईन विद्यालय	सागर रोड	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
कक्षा 1 से 12 तक						
1.	सेंट फ्रांसिस कान्वेंट स्कूल	विदिशा रोड	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
2.	आर.जी.एम. स्कूल	अर्जुन नगर	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
3.	कु. अंबिका हाई स्कूल	यशवन्त नगर	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
4.	ब्राइट कैरियर स्कूल	मुखर्जी नगर	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
5.	सरल ज्ञान मंदिर	अशोक नगर	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
6.	सरस्वती विद्या मंदिर	तालाब मोहल्ला	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त
7.	शिवओम तीर्थ	मुखर्जी नगर	नहीं	स्वयं	पक्का	उपयुक्त

स्रोत : शिक्षा विभाग एवं संबंधित विद्यालय

2.7.2 स्वास्थ्य

नगर में एक शासकीय जिला अस्पताल, एवं उसके अंतर्गत एक शासकीय कुष्ठ चिकित्सालय तथा एक आयुर्वेदिक अस्पताल, यूनानी चिकित्सालय तथा तीन उपस्वास्थ्य केन्द्र हैं। उक्त के अलावा निजी दवाखाने भी संचालित हैं। विशेषीकृत स्वास्थ्य सुविधाओं का नगर में अभाव है। इसके लिए नगरवासी भोपाल, सागर, विदिशा में स्थित स्वास्थ्य सेवाओं पर आधारित है। नगर में एक पशु चिकित्सालय भी है। चिकित्सा सुविधाओं का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है।

रायसेन : चिकित्सालय

2-सा-11

क्र.	चिकित्सालय का नाम	स्थल की स्थिति	शैयाओं की संख्या
1	2	3	4
1.	जिला शासकीय चिकित्सालय	सांची रोड	140
2.	शासकीय आयुर्वेदिक औषधालय	तिपट्टा बाजार	—
3.	यूनानी चिकित्सालय	पुराना बस स्टैण्ड के पास	—



2.7.3 कार्यालय

रायसेन जिला मुख्यालय होने के कारण यहां जिला एवं तहसील स्तर के कार्यालय विद्यमान हैं । अधिकांश कार्यालय सांची-विदिशा रोड पर स्थित हैं तथा कुछ कार्यालय सागर रोड पर हैं । नगरपालिका कार्यालय नगर के मध्य क्षेत्र में स्थित है । नगर में केन्द्रीय, राज्य शासन एवं स्वायत्त संस्थाओं के कुल 53 कार्यालय है, जिसके लिए एक संयुक्त प्रशासकीय परिसर का विकास योजना में प्रावधान किया जाना आवश्यक है । निम्न सारणी में नगर स्थित कार्यालय कर्मचारियों का विवरण दिया गया है ।

रायसेन : कार्यालय

2-सा-12

क्रमांक	प्रकार	संख्या	कर्मचारियों की संख्या
1	2	3	4
1.	केन्द्र शासन	3	67
2.	राज्य शासन	41	2088
3.	स्वायत्त संस्थायें	3	145
4.	केन्द्रीय अर्द्धशासकीय	4	102
5.	राज्य अर्द्धशासकीय	2	213
	योग-	53	2615

स्रोत : जिला रोजगार कार्यालय, रायसेन

2.7.4 सामाजिक एवं सांस्कृतिक

सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियां नागरिकों के जीवन स्तर को उन्नत करने के साथ-साथ जनमानस में भावनात्मक एकता उत्पन्न करती हैं । नगर में मुख्यतः दो मेलों का आयोजन होता है – प्रथम दशहरा के अवसर पर, दशहरा मेला मैदान में तथा द्वितीय खैराबाद में पीर फतेह उल्ला की दरगाह पर (उर्स) तीन दिवसीय आयोजन भी किया जाता है । वर्ष भर दरगाह में धर्मावलंबियों का आगमन होता रहता है। सामाजिक एवं सांस्कृतिक कार्यक्रमों के आयोजन हेतु एक कर्मचारी हॉल है, जो नगर की वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति करता है । उक्त के अलावा नगर में एक पुस्तकालय एवं वाचनालय की सुविधा उपलब्ध है ।

2.8 सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएँ

इस उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में 14.55 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 5.41 प्रतिशत है । इसके अंतर्गत विद्युत उपकेन्द्र, श्मशान, कब्रिस्तान, जल शोधन संयंत्र, जल-मल निकास एवं अग्नि शमन केन्द्र इत्यादि आते हैं ।



2.8.1 आमोद-प्रमोद

वर्तमान में इस उपयोग के अंतर्गत 11.50 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 4.28 प्रतिशत आता है। नगर में 5 छोटे-बड़े उद्यान हैं। इनमें से एक पुराना कलेक्ट्रेट के पास तथा दूसरा पार्क मिश्र तालाब के पास एवं अन्य पार्क बेतवा क्लब कलेक्ट्रेट कालोनी, मुकर्जी पार्क, अर्जुन नगर में स्थित है। नगर में वर्तमान में भोपाल मार्ग पर बस स्टैण्ड के पीछे स्टेडियम स्थित है। महाविद्यालय परिसर एवं पुलिस लाईन में खेल मैदान हैं। विकास योजना में आमोद-प्रमोद उपयोग अंतर्गत अतिरिक्त भूमि का प्रावधान करना आवश्यक है।

2.8.2 पर्यावरण संरक्षण एवं संवर्धन

रायसेन निवेश क्षेत्र में मुख्यतः दरगाह शरीफ एवं किला दर्शनीय स्थल है। इसके साथ ही नगर में मिश्र तालाब, भुजरिया तालाब, पाटन देव तालाब, पीपलखेड़ा तालाब, नवावपुर तालाब एवं ताजपुर तालाब स्थित है। पुरातत्व धरोहर एवं तालाबों के संरक्षण, संवर्धन हेतु प्रस्ताव आवश्यक हैं। तालाबों से संबंधित विवरण सारणी 2-सा-13 में दिया गया है।

रायसेन : तालाबों का विवरण

2-सा-13

क्र.	तालाब का नाम	स्थान	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
1	मिश्र तालाब	वार्ड क्रमांक 9	2.18
2	भुजरिया (पूरन)	वार्ड क्रमांक 18	5.70
3	पाटनदेव (कुम्हरिया)	वार्ड क्रमांक 13	1.47
4	नवावपुर तालाब	वार्ड क्रमांक 4	4.22
5	लाजपुर तालाब	वार्ड क्रमांक 13	4.00
6	पीपलखेड़ा (तालाब) 1	वार्ड क्रमांक 1	1.22
7	पीपलखेड़ा (तालाब) 2	वार्ड क्रमांक 1	0.34
8	पीपलखेड़ा (तालाब) 3	वार्ड क्रमांक 1	0.24

2.9 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अंतर्गत नगर में कुल 73.77 हेक्टर भूमि आती है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 27.46 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत विभिन्न मार्ग, वाहन विराम स्थल, बस स्टैण्ड, वाहन अवसान केन्द्र इत्यादि आते हैं। वर्तमान में नवीन बस स्टैण्ड नगरपालिका द्वारा निर्मित होकर संचालित है।



2.10 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर के कुछ भू-उपयोगों/गतिविधियों को उनकी वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी, आसपास की गतिविधियों से असामंजस्य रखने, पर्यावरण एवं यातायात संबंधी समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोग के रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित किया गया है। सारिणी 2-सा-14 में असंगत भूमि उपयोगों का विवरण दिया गया है :-

रायसेन : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2-सा-14

क्रमांक	गतिविधि का प्रकार	वर्तमान स्थिति	समस्या
1	2	3	4
1.	पशुवध गृह एवं मांस बाजार	कसाई मोहल्ला वार्ड नं. 7	प्रदूषण एवं यातायात समस्या
2.	फल/सब्जी मण्डी	जिला वाणिज्य एवं उद्योग कार्यालय के पास	अपर्याप्त स्थल एवं यातायात समस्या
3.	दाल मिल	पाटन देव	वर्तमान में बंद है, किन्तु अनुपयुक्त स्थान

२३०२



अध्याय-3 वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

किसी भी नगर की परिभ्रमण संरचना तथा सेवा-सुविधाओं की उपलब्धता नगर की आर्थिक एवं सामाजिक संपन्नता प्रकट करती है । नगर के बढ़ते आकार एवं स्वरूप के कारण समन्वित यातायात एवं परिवहन की सक्षम प्रणाली की आवश्यकता के साथ-साथ नगरीय जनसंख्या की मूलभूत सेवा-सुविधाओं की पूर्ति हेतु सक्षम नगरीय अधोसंरचना तंत्र भी प्रथम आवश्यकता के अंतर्गत आता है । इस प्रकार दोनों एक-दूसरे नगर के सुसंगत विकास के लिए पूरक कहे जा सकते हैं । नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात का स्वरूप, यातायात क्षमता, समय, गति, दूरी इत्यादि को निर्धारित करती है ।

3.1 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

रायसेन नगर सागर-भोपाल राष्ट्रीय मार्ग क्रमांक-86 पर स्थित है । आंतरिक मार्ग द्वारा यह नगर सांची एवं विदिशा से भी जुड़ा है । नगर में रेलमार्ग की सुविधा नहीं है । यहां का समीपस्थ रेलवे स्टेशन सांची और सलामतपुर है ।

3.1.1 क्षेत्रीय यातायात सड़क मार्ग (यात्री)

रायसेन नगर भोपाल, विदिशा, सागर, बाडी एवं बरेली से सड़क मार्ग से जुड़ा है । राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-86 नगर से होकर जाता है । जिला मुख्यालय तथा व्यापार-वाणिज्यिक केन्द्र होने के कारण आसपास के क्षेत्रों से यात्रियों का आवागमन होता है । बस स्थानक रायसेन से प्राप्त जानकारी अनुसार वर्तमान में विभिन्न मार्गों से नगर में प्रवेश एवं बहिर्गमन करने वाली बसों की संख्या है, जिनमें सर्वाधिक बसें भोपाल-सागर मार्ग पर संचालित हैं । इसके अतिरिक्त क्षेत्रीय एवं ग्रामीण मार्गों पर कुछ टैक्सियां भी संचालित हैं । इसके साथ ही आसपास के छोटे नगर वाडी, वरेली, चिकलौद, नकतरा पर मुख्यतः निजी बसें व अन्य वाहन संचालित हैं, जिनकी संख्या कम है ।

रायसेन : क्षेत्रीय यातायात (बस)

3-सा-1

क्रमांक	मार्ग खण्ड	आगमन	बहिर्गमन	योग
1	2	3	4	5
1.	भोपाल-सागर	44	44	88
2.	रायसेन-विदिशा	41	41	82
3.	रायसेन-चिकलौद	4	4	8
	योग-	89	89	178

स्रोत : बस स्टैण्ड रायसेन



3.1.2 क्षेत्रीय यातायात (माल)

क्षेत्रीय माल यातायात नगर की सुदृढ़ आर्थिक दशा का परिचायक है। यह क्षेत्र मुख्यतः कृषि उपज, वनोपज (इमारती लकड़ी) एवं फर्शी पत्थर की दृष्टि से काफी संपन्न है, जिसके कारण माल यातायात की यहां बहुलता रहती है। कृषि उपज मंडी रायसेन से प्राप्त जानकारी अनुसार लगभग औसतन 4.5 लाख क्विंटल गेहूं ट्रकों द्वारा बाहर भेजा जाता है। नगर के आसपास स्थित, पत्थर एवं वनोपज के कारण भी यहां काफी मात्रा में माल ट्रकों द्वारा आता-जाता है। इनके उत्पाद का नगर से बाहर निर्यात भी होता है। अतः यहां सड़क यातायात का विशेष महत्व है। अधिकतम यातायात राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 पर रहता है। इस मार्ग के रायसेन नगर के आबादी क्षेत्र से गुजरने वाले सागर मार्ग संगम से वर्तमान बस स्टैण्ड एवं नगरपालिका के निकट नगर यातायात के दृष्टिकोण से अत्यंत व्यस्त रहता है, जिसके कारण क्षेत्रीय यातायात को गुजरने में काफी समस्या का सामना करना पड़ता है। अतः क्षेत्रीय यातायात हेतु एक बायपास मार्ग का प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।

3.2 नगरीय परिभ्रमण संरचना

रायसेन एक प्राचीन और ऐतिहासिक नगर है। नगर में अभी भी प्राचीन काल की मार्ग संरचना विद्यमान है। पुरातत्व महत्व के किले के नीचे स्थित बस्ती को बस स्टैण्ड से जोड़ने वाले मार्ग के दोनों ओर शनै-शनै बस्तियां बसती गईं और यह मार्ग अब रायसेन नगर की गतिविधियों को संचालित करने वाला मुख्य मार्ग बन गया। रायसेन नगर के कुछ मार्गों को छोड़कर अधिकतर मार्ग या तो इस मार्ग से प्रारंभ होते हैं या इस मार्ग में विलीन हो जाते हैं, इस मार्ग के उत्तर में स्थित किले के चारों ओर पहाड़ी का आकार वृत्ताकार बन गया है। नगर का प्रमुख यातायात निम्न मार्गों पर रहता है –

1. भोपाल-सागर मार्ग राष्ट्रीय राजमार्ग-86 ।
2. बस स्टैण्ड से पुरानी तहसील वाली मस्जिद तक ।
3. चौपड़ा मंदिर से तिपट्टा बाजार ।
4. लीला सोनी के मकान के पास से रामलीला गेट के सामने ।
5. हनुमान मंदिर से कसाई मोहल्ला तक ।
6. विदिशा रोड तिराहा से तिपट्टा बाजार तक ।
7. तिपट्टा बाजार से नरापुरा ।
8. नरापुरा से श्मशानघाट तक ।
9. सागर रोड से यशवन्त नगर ।
10. सागर रोड से पटेल नगर ।
11. डिग्री कॉलेज के पास से राहुल नगर ।
12. मुकर्जी नगर से दुर्गा नगर ।
13. रायसेन-सांची मार्ग ।
14. मुकर्जी नगर से दुर्गा नगर तक ।
15. कालीजी के मंदिर से सम्पवेल तक ।



3.2.1 यातायात समस्याएँ

नगर में भारी वाहनों का आवागमन भोपाल-सागर मार्ग, रायसेन-सांची मार्ग, चिकलोद-रायसेन, कृषि उपज मंडी, बस स्टैण्ड तक होता है। राष्ट्रीय राजमार्ग 86, पुराना बस स्टैण्ड का क्षेत्र एवं वाणिज्यिक गतिविधियों के कारण मार्ग संकीर्णता से ग्रसित होकर सुगम यातायात में बाधक है। वाणिज्यिक गतिविधियों के प्रमुख केन्द्र नगरपालिका के सामने एवं सब्जी मंडी क्षेत्र एवं मुखर्जी नगर हैं। इन क्षेत्रों में वाणिज्यिक गतिविधियों के संचालित होने से यातायात समस्या बनी रहती है। इस प्रकार नगर का संपूर्ण मध्यवर्ती क्षेत्र यातायात समस्या से ग्रस्त है। नगर में समस्त प्रकार के वाहनों के लिए अन्य नगरों की तरह एक ही मार्ग संयुक्त रूप से प्रयुक्त होता है। अतः यहां का मार्ग यातायात मिश्रितवर्ग के अंतर्गत आता है। नगर के अंदर के लगभग सभी मार्ग संकीर्ण हैं। अतिक्रमण तथा मार्गाधिकार में दुकानें, फुटपाथ दुकानें, वाहन विराम साथ ही माल लदान-उतारने की गतिविधियों के संचालित होने के कारण मार्गों की संकीर्णता में वृद्धि होकर यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है। सब्जीमंडी के समक्ष यह समस्या कुछ अधिक ही रहती है। समस्त ग्रामीण क्षेत्रीय मार्ग, राष्ट्रीय राजमार्ग-86 पर "टी" अथवा मार्ग संगम के रूप में मिलते हैं, जो यातायात में वृद्धि करते हैं। नगर की प्राचीन बसाहट किले के नीचे स्थित है। यहां की सड़कें अत्यंत संकीर्ण होकर सुगम यातायात के लिए अनुकूल नहीं हैं।

3.2.2 यातायात उदित केन्द्र

नगर के निम्न क्षेत्रों से यातायात उदित होता है—

1. कृषि उपज मंडी (माल)
2. बस स्टैण्ड (माल एवं यात्री)
3. महामाया चौक (माल एवं यात्री)
4. डिग्री कॉलेज के पास (यात्री)
5. पेट्रोल पंप सागर रोड (माल एवं यात्री)

उपरोक्त के अतिरिक्त विशेष अवसरों पर, दरगाह शरीफ, उर्स स्थल, रामलीला मैदान इत्यादि स्थल से भी यातायात उदित होता है। माल वाहन, यातायात मुख्यतः भोपाल-सागर एवं रायसेन-विदिशा मार्गों से नगर में प्रवेश करते हैं।

3.2.3 यातायात अवसान केन्द्र

नगर के मुख्य यातायात अवसान केन्द्र निम्नानुसार है —

(अ) बस स्टैण्ड : वर्तमान नवनिर्मित बस स्टैण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-86 पर संचालित है। वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति के लिए यह पर्याप्त है। परंतु बढ़ते यातायात एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति के लिए वर्तमान बस स्टैण्ड को और अधिक विकसित करने की आवश्यकता है।

(ब) ट्रक स्थानक एवं यातायात नगर : रायसेन में यातायात नगर अथवा निश्चित ट्रक स्थानक नहीं है। सामान्यतः नव निर्मित बस स्टैण्ड, राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86, पेट्रोल पंप सागर रोड के समीप ही ट्रक अवसान करते हैं एवं ग्रामीण क्षेत्रों में जाने वाली टैक्सियां पुराने



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

बस स्टैण्ड पर अवसान करते हैं । अतः पर्याप्त सुविधा एवं आवश्यक क्षेत्रफल की भूमि पर यातायात-सह-मैकेनिक नगर का प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है, जिसमें नगर के सभी अग्रगण्य अभिकरण स्थापित हो सकें ।

3.3 परिवहन के साधन

नगर में यात्री यातायात साधन के रूप में आटो रिक्शा स्कूटर, मोटर सायकल, कार, जीप आदि का उपयोग किया जाता है । जबकि माल ढुलाई के लिए हाथ ठेला, ट्रैक्टर ट्रॉली तथा कभी-कभी छोटे-बड़े ट्रकों का उपयोग किया जाता है । नगर की व्यवसायिक एवं औद्योगिक वृद्धि दर कम है ।

(अ) यातायात संकुलता

नगर के पुराने बस्ती क्षेत्र तथा मध्यवर्ती क्षेत्र में मार्गों की अधिक संकुलता है । वाहन विराम की कोई निर्धारित व्यवस्था नहीं है । फुटपाथ गुमठियों एवं दुकानरें ने मार्गाधिकार कम कर दिया है । चौपड़ा से तिपट्टा बाजार तक, सांची रोड से पीपलखेड़ा, आशा मेडिकल से रामलीला मैदान, पेट्रोल पंप से रामलीला मैदान, सागर रोड से गंज बाजार एवं नरेपुरा भी संकुलता से ग्रसित है । अतः ऐसे संकुलता ग्रसित क्षेत्र में स्थित मार्गों हेतु सुगम पहुंच मार्ग के प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है ।

(ब) दुर्घटनाएं

यातायात दबाव, मार्ग संकुलता, असुविधाजनक मार्ग संगम व अकुशल यातायात प्रबंधन के साथ-साथ यातायात नियमों के पालन में जागरूकता नहीं होने के कारण यातायात दुर्घटनाएँ परिलक्षित हुई हैं । पुलिस अधीक्षक रायसेन से प्राप्त दुर्घटनाओं की जानकारी निम्न सारणी में दी गई है -

रायसेन : यातायात दुर्घटनाएँ

3-सा-2

क्रमांक	वर्ष	घातक	अघातक	वाहन का प्रकार	
				चार एवं तीन पहिया वाहन	मोटर सायकल, सायकल
1	2	3	4	5	6
1.	2006	34	88	51	71

उपरोक्त सारणी से विदित होता है कि वर्ष 2006 की जानकारी अनुसार दुर्घटनाओं का कारण मार्गों की कम चौड़ाई, मार्ग संगमों का त्रुटिपूर्ण रूपांकन एवं संकीर्ण मार्गों की बहुलता के साथ-साथ उचित यातायात प्रबंधन न होना है ।



(स) असुविधाजनक मार्ग संगम

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में यातायात की दृष्टि से सागर-भोपाल चौराहे (मार्ग संगम) का सुधार आवश्यक है।

3.4 नगरीय अधोसंरचना

1. जल प्रदाय

नगर में जल प्रदाय का प्रमुख स्रोत बेतवा नदी पर ग्राम माना में बना फिल्टर प्लांट है, जिसकी क्षमता 50,000 लीटर है, जिसे प्रदूषण के कारण बंद किया गया है। 18 ट्यूबवेल से 3000 घरेलू एवं 25 व्यवसायिक कनेक्शनों के माध्यम से वर्तमान में नगर में जलापूर्ति की जा रही है। भविष्य के लिए जल आवर्धन योजना तैयार की जाना आवश्यक होगा।

रायसेन नगर का भूजल स्तर काफी नीचे है तथा पानी की अत्यधिक समस्या है। जिसके कारण यह नगर एक जल समस्या मूलक क्षेत्र है। अतः नगर की पेयजल समस्या हेतु भूजल स्तर संवर्द्धन एवं जल संग्रहण हेतु आवश्यक उपाय किए जाना प्रस्तावित है।

2. जल-मल निकास

प्राचीन बसाहट होने से नगर में भूमिगत जलमल निकासी योजना नहीं है। नगर के विभिन्न भागों का गंदा पानी खुली नालियों एवं नालों से होता हुआ बेतवा नदी में मिलता है। अतः नगर में स्वच्छ पर्यावरण की दृष्टि से भूमिगत मल निकास योजना तैयार कर क्रियान्वयन किया जाना आवश्यक है।

3. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

यद्यपि नगर में ट्रेचिंग ग्राउण्ड की व्यवस्था सागर भोपाल मार्ग पर अस्थायी तौर पर है। ठोस अपशिष्ट के स्थायी रूप से प्रबंधन हेतु विकास योजना में प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक है।

4. विद्युत व्यवस्था

नगर में विद्युत व्यवस्था चंबल ग्रिड सिस्टम द्वारा म.प्र. राज्य विद्युत मंडल द्वारा की जाती है। सारणी 3-सा-3 में 2000-01 से 2005-06 के मध्य विद्युत खपत का विवरण दर्शाया गया है -

रायसेन : विद्युत खपत (लाख यूनिट में)

3-सा-3

वर्ष	वाणिज्यिक एवं घरेलू उपयोग में कुल खपत	वाणिज्यिक उपयोग में कुल खपत	कुल कनेक्शन
1	2	3	4
2000-01	4509816	243672	4636
2001-02	7583604	328236	5182
2002-03	8406768	364456	5521
2003-04	9831192	352256	5559



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

1	2	3	4
2004-05	8901312	383172	5903
2005-06	9615276	392442	5955

स्रोत : म.प्र. राज्य विद्युत मण्डल, रायसेन

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि उक्त अवधि में नगर में विद्युत कनेक्शनों एवं विद्युत खपत में वृद्धि हुई है, जो अधिक नहीं है । नगर में 52 ट्रांसफार्मर्स के माध्यम से जिनकी कुल क्षमता 3677 कि.वा. है, से इन वितरण ट्रांसफार्मर्स से विद्युत प्रदाय किया जा रहा है । नगर में वर्तमान विद्युत प्रदाय व्यवस्था संतोषजनक है । किन्तु भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु अतिरिक्त उप विद्युत केन्द्रों की स्थापना करनी होगी ।

3.5 सेवा सुविधायें

(अ) मेला मैदान

नगर में ग्राम खैरावाद में हजरतशाह फतेह उल्लाह साहब की मजार के आसपास का क्षेत्र मेला मैदान हेतु उपयोग किया जाता है । जबकि अन्य मेले/प्रदर्शनी का आयोजन खुली भूमि/मैदानों में किया जाता है । अतः विकास योजना में मेला स्थल प्रस्तावित किए जाने की आवश्यकता है ।

(ब) डाकघर

नगर में एक मुख्य डाक-तारघर तथा 2 उपडाकघर हैं । भावी जनसंख्या को देखते हुए अतिरिक्त उपडाकघरों की आवश्यकता होगी ।

(स) आरक्षी केन्द्र

नगर में दो आरक्षी केन्द्र अनुसूचित जाति एवं जनजाति, पुलिस थाना तथा आरक्षी केन्द्र हैं । एक पुलिस चौकी नगरपालिका के पास तथा दूसरी दुर्गा चौक के पास स्थित है । भविष्य के लिए अतिरिक्त पुलिस चौकी स्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।

(द) अग्निशमन केन्द्र

नगर में एक भी अग्निशमन केन्द्र नहीं है । भावी जनसंख्या की सुरक्षा को देखते हुए अग्निशमन केन्द्र की आवश्यकता होगी ।

(इ) कब्रिस्तान एवं श्मशान

नगर में 5 श्मशानघाट, 4 कब्रिस्तान एवं 1 क्रिश्चियन कब्रिस्तान हैं ।



भावी आवश्यकतायें एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

नगर की वर्तमान समस्याओं एवं सेवा-सुविधाओं की अपर्याप्तता तथा वर्तमान भूमि उपयोग संरचना में असंतुलनता के साथ-साथ नगर के वर्तमान एवं भावी प्रमुख कार्यकलापों के संदर्भ में निम्न भावी आवश्यकताओं का आंकलन कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये हैं :-

1. योजना के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान तथा विभिन्न उपयोगों हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन ।
2. आर्थिक गतिविधियों के संचालन हेतु आवश्यक अधोसंरचना ।
3. सार्वजनिक सेवा सुविधाओं का पूर्वानुमान एवं प्रस्ताव ।
4. क्षेत्रीय एवं नगरीय कार्यकलापों के दक्षतापूर्ण निष्पादन हेतु सुगम परिवहन संरचना ।

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान होता है। नगर के भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में ये प्रभावी भूमिका निभाते हैं। नगर के वर्तमान कार्यकलाप एवं क्षेत्रीय महत्व आदि के परिपेक्ष्य में नगर को निम्न भावी कार्यकलापों के अनुरूप विकसित किया जाना प्रस्तावित है :-

- (1) क्षेत्रीय वाणिज्यिक एवं व्यापारिक केन्द्र ।
- (2) लघु, मध्यम तथा कृषि एवं वनोपज आधारित औद्योगिक केन्द्र ।
- (3) क्षेत्रीय शैक्षणिक एवं चिकित्सा सुविधा केन्द्र ।
- (4) जिला स्तरीय प्रशासकीय केन्द्र ।
- (5) पर्यटन केन्द्र ।

4.2 योजना काल

नगर विकास एक निरंतर चलने वाली प्रक्रिया है लेकिन नगर विकास की नीतियां एवं दिशा निर्धारण हेतु योजना की कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है ताकि निश्चित समय सीमा के लिए जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकता का आंकलन किया जा सके । इस विकास योजना की कालावधि 2021 तक निर्धारित की गयी है । विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे- मार्ग, जल प्रदाय आदि योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते हैं क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिए भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे । उक्त का आशय है कि रायसेन नगर विकास योजना के प्रस्ताव योजना कालावधि समाप्त हो जाने के उपरांत भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा वर्तमान विकास योजना प्रस्तावों के संतृप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे ।



4.3 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

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

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

1. नगर की ऐतिहासिक महत्ता को संरक्षित रखना ।
2. भूमि का समुचित एवं उपयुक्त उपयोग ।
3. सुगम परिवहन प्रणाली का विकास जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं द्रुतगति से हो सके ।
4. नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य बनाते हुए वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु भूमि का प्रावधान ।
5. मूलभूत सेवा-सुविधाओं का प्रावधान ।
6. प्राकृतिक भू-दृश्य एवं पर्यावरण संरक्षण ।
7. कार्यकेन्द्रों का विकेन्द्रीकरण एवं आवासीय क्षेत्रों तथा कार्य केन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना ।
8. उचित स्थानों पर विशेषकर मध्यवर्ती क्षेत्र में पर्याप्त वाहन विराम स्थलों हेतु प्रावधान ।
9. जलाशयों का संरक्षण एवं पर्यावरण सुधार
10. गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुनर्स्थापन ।
11. पुरातत्व स्मारकों एवं दर्शनीय स्थलों का संरक्षण एवं संवर्धन ।

4.4 योजना अवधारणा

नगर की वर्तमान संरचना, अविकसित जलाशय क्षेत्र एवं पहाड़ी से प्रभावित हैं । नगर की मुख्य बसाहट राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-86 एवं भोपाल-सागर मार्ग पर है, के दोनों ओर जो प्राचीन होने के कारण नगर में उचित साधन तथा सुनियोजित खुले स्थानों का अभाव है । नगरीय आबादी का विकास इस तरह से नियोजित किया गया है कि मुख्य कार्य केन्द्र एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का परस्पर समन्वय विकल्पों सहित बना रहे । नगर के अन्य कार्य कलापों को नये क्षेत्रों में स्थापित करना प्रस्तावित किया गया है ताकि नगर की बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके ।



इसी उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए विकास योजना प्रस्ताव निम्नलिखित लक्ष्यों पर आधारित है –

1. नगर के पश्चिम क्षेत्र में स्थित पुरातत्वीय धरोहर (किला), पहाड़ी एवं वन क्षेत्र का विकास ।
2. नगर के मध्यवर्ती भाग सांची-सागर मार्ग के दोनों ओर नगरीय दबाव को कम करना ।
3. प्रमुख जल स्रोतों की जल संग्रहण क्षमता बढ़ाने हेतु उसके परिसीमन क्षेत्र में निर्माणों पर प्रतिबंध एवं संरक्षण तथा संवर्धन हेतु उद्यान विकास/वृक्षारोपण के प्रस्ताव ।
4. घनी आबादी, भू-भौतिकी एवं वर्तमान सीमित विकास की संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए विस्तार के प्रस्ताव ।
5. नगर के मध्य क्षेत्र में संचालित असंगत, भू-उपयोगों का युक्तियुक्त स्थलों पर स्थानांतरण तथा रिक्त स्थलों का पुनर्घनत्विकरण के तहत संलग्न भू-उपयोगों के साथ समन्वित विकास ।
6. यातायात एवं परिवहन की आवश्यकता अनुरूप नवीन यातायात नगर/मैकेनिक नगर का प्रावधान ।
7. नगर के मध्य से गुजरने वाले मुख्य मार्ग पर दबाव कम करने हेतु यातायात की सुविधा को दृष्टिगत रखते हुए बायपास मार्ग का प्रस्ताव ।

4.5 भावी जनसंख्या

विकास योजना कालावधि तक के लिए विभिन्न आवश्यकताओं को आंकलन करने के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना अत्यंत आवश्यक है । अपितु नगर की भावी जनसंख्या का सही अनुमान लगाना कठिन है क्योंकि जिन कारणों से जनसंख्या में वृद्धि हो सकती है, उन कारणों का ठीक से पूर्वानुमान नहीं किया जा सकता है । नगरीयकरण के संबंध में प्रजनन की प्रवृत्ति, पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि तथा शासकीय नीति आदि ऐसे परिवर्तनशील एवं अनापेक्षित कारक होते हैं जो नगर जनसंख्या वृद्धि दर को प्रभावित करते हैं । रायसेन नगर की भावी जनसंख्या के आंकलन हेतु ज्यामितीय पद्धति, वक्ररेखा आसंजन पद्धति एवं तुलनात्मक ग्राफ पद्धति को ग्राह्य कर आंकलन का प्रयास किया गया है जिसके आधार पर वर्ष 2011 एवं 2021 की जनसंख्या क्रमशः 56,000 एवं 80,000 अनुमानित की गयी है ।

4.5.1 अनुमानित व्यवसायिक संरचना

जनगणना 2001 के अनुसार नगर में 9300 कार्यशील व्यक्तियों में 9.60 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र में, 3.1 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र तथा तृतीयक क्षेत्र के अंतर्गत 87.3 प्रतिशत कार्यरत पाये गये । नगर के भावी कार्यकलाप एवं स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए अनुमानित है कि वर्ष 2021 में सहभागिता दर लगभग 280 होगी तो कार्यशील व्यक्तियों/श्रमिकों की कुल अनुमानित संख्या 25200 तक होगी । प्राथमिक क्षेत्र में 5.56 प्रतिशत, द्वितीयक क्षेत्र में 5.35 प्रतिशत तथा तृतीयक क्षेत्र में 89.09 प्रतिशत व्यक्ति कार्यरत होना संभावित है ।



4.6 अनुमानित आवास आवश्यकता

आवासीय इकाईयों की भावी आवश्यकता का अनुमान भावी जनसंख्या, परिवार आकार तथा वर्तमान एवं भावी सामाजिक परिस्थितियों आदि पर आधारित होता है। जनगणना 2001 के अनुसार रायसेन नगर में जिनमें 4825 आवासीय इकाईयां हैं, जिसमें 6432 परिवार निवास करते हैं, जिसके अनुसार औसत परिवार आकार 5.5 व्यक्ति आता है। अतः वर्ष 2011 में औसत परिवार आकार 5.50 तथा वर्ष 2021 में औसत परिवार का आकार 5.00 मानते हुए आवास आवश्यकता का अनुमान किया गया है।

वर्ष 2021 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 80,000 तथा औसत परिवार आकार 5.0 व्यक्ति के आधार पर तथा वर्तमान आवासों की कमी को शामिल करते हुए 9955 आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी। उक्त आवश्यकता का अनुमान लगाते समय, प्रतिवर्ष एक प्रतिशत मकान, जो आवासीय दृष्टि से अनुपयोगी होंगे, उनके प्रतिस्थापन का प्रावधान भी किया गया है। अनुमानित परिवार एवं आवासीय आवश्यकता का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है :-

रायसेन : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

4-सा-1

क्र.	विवरण	वर्ष		
		2001	2011	2021
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या (लाखों में)	35702	56000	80000
2.	अतिरिक्त जनसंख्या (लाखों में)	—	0.20	23933
3.	औसत परिवार आकार	5.50	5.25	5.0
4.	अतिरिक्त परिवार	—	3809	4786
5.	वर्ष 2011 में 85 प्रतिशत एवं 2021 में 90 प्रतिशत दर से परिवारों हेतु आवास इकाईयों की आवश्यकता	—	3238	4307
6.	2001 की कमी सहित आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	(+) 2300	5538	9845
7.	प्रतिवर्ष 1 प्रतिशत की दर से आवासों का पुनर्निर्माण	—	55	110
	योग—	(+) 2300	5593	9955

(+) आवासों की कमी.

4.6.1 विभिन्न वर्गों हेतु आवासीय इकाईयों की आवश्यकता

उपरोक्त भावी आवासीय इकाईयों की आवश्यकता का अनुमान नगर के सभी आर्थिक वर्गों हेतु किया गया है। अतः समाज के विभिन्न वर्ग जैसे उच्च, मध्यम, निम्न आय वर्ग तथा आर्थिक



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

रूप से कमजोर वर्ग हेतु आवासगृहों की आवश्यकता को अनुमानित किया जाना आवश्यक है जो नगर की वर्तमान आर्थिक तथा सामाजिक परिस्थितियों पर आधारित है ।

अतः नगर की भावी आर्थिक सामाजिक संरचना के आधार पर 5 प्रतिशत उच्च आय वर्ग, 25 प्रतिशत मध्यम आय वर्ग 30 प्रतिशत निम्न आय वर्ग तथा म.प्र. शासन द्वारा घोषित नीति के प्रावधानानुसार 40 प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के अनुपालन में कुल आवासीय आवश्यकता का विभाजन किया गया है ।

रायसेन : आय वर्ग अनुसार आवास इकाईयों की आवश्यकता

4-सा-2

क्र.	आय समूह	प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की संख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	कमजोर आय वर्ग	3982	40
2.	निम्न आय वर्ग	2986	30
3.	मध्यम आय वर्ग	2489	25
4.	उच्च आय वर्ग	498	05
	योग-	9955	100

4.7 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन (2021)

नगर के भावी स्वरूप, जनसंख्या तथा उनकी आवासीय, वाणिज्यिक, सेवा सुविधाओं एवं आमोद-प्रमोद इत्यादि की आवश्यकताओं का आंकलन कर विभिन्न भू-उपयोगों के अंतर्गत भूमि की आवश्यकता का निर्धारण किया गया है ।

वर्तमान भूमि उपयोग विश्लेषण के अनुसार नगर में 6.39 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकसित है ।

विभिन्न भूमि उपयोगों के अंतर्गत उपलब्ध क्षेत्र की कमी तथा भविष्य की गतिविधियों हेतु आवश्यकता के आधार पर नगरीय क्षेत्र की भावी जनसंख्या को समाहित करने के लिए 9.25 हेक्टर प्रति हजार की दर से 473.80 हेक्टर अतिरिक्त भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है, जिसके अनुसार विकास योजना में कुल 742.50 हेक्टर क्षेत्र को वर्तमान एवं भावी विकास हेतु प्रस्तावित किया गया है । वर्तमान भू-उपयोग अनुसार नगर की सकल घनता 156 व्यक्ति प्रति हेक्टर है, जिसे विकास योजना में घटाकर 108 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर किया जाना प्रस्तावित है ।



रायसेन : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू आवंटन (2021)

4-सा-3

क्र.	भू उपयोग प्रकार	वर्तमान 2006			प्रस्तावित 2021		
		क्षेत्रफल हेक्टर	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल हेक्टर	प्रतिशत	भूमि आवंटन दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	91.83	34.17	2.19	350-00	47.13	4.37
2.	वाणिज्यिक	13.64	5.08	0.32	47.18	6.36	0.58
1	2	3	4	5	6	7	8
3.	औद्योगिक	2.05	0.76	0.05	48.33	6.52	0.60
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	61.36	22.84	1.47	94.49	12.73	1.18
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ	14.55	5.41	0.34	18.42	2.48	0.23
6.	आमोद प्रमोद	11.50	4.28	0.27	52.32	7.04	0.65
7.	यातायात एवं परिवहन	73.77	27.46	1.75	131.76	17.74	1.64
	योग-	268.70	100	6.39	742.50	100	9.25

टीप : 1. भूमि उपयोग दर एवं भू-आवंटन दर हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या आंकी गयी हैं ।
2. वर्ष 2021 की जनसंख्या 80,000 आंकलित है ।

4.8 निवेश इकाईयां

तुलनात्मक दृष्टि से परिपूर्ण एवं आत्म निर्भर निवेश इकाई के मूल सिद्धान्त के आधार पर नगर की विकास योजना तैयार की गई है । विकास योजना में नगर केन्द्र, प्रमुख कार्य केन्द्र, नगर स्तरीय विभिन्न स्वास्थ्य एवं आमोद-प्रमोद केन्द्र, बस स्टैण्ड से इन इकाईयों को समुचित रूप से जोड़ा गया है । प्रत्येक इकाई को आवासीय क्षेत्रों एवं वृत्त खण्डों में विभाजित किया गया है जिसमें वृत्तखण्ड एवं उप वृत्तखण्ड स्तरीय बाजार एवं अन्य सेवा सुविधाएँ उपलब्ध होंगी ।

नगर में विद्यमान विभिन्न भूमि उपयोगों एवं प्रस्तावित विकास के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए नगर की भौतिक संरचना के अनुरूप इसे दो निवेश इकाईयों में विभाजित किया गया है ।

नगर से गुजरने वाले सांची-सागर मार्ग के उत्तरी-पश्चिमी भाग को निवेश इकाई क्रमांक-1 तथा दक्षिणी-पूर्वी भाग को निवेश इकाई क्रमांक-2 के अंतर्गत लिया गया । निवेश इकाईवार वर्तमान एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग का वर्गीकरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है ।



रायसेन : निवेश इकाईवार भू-उपयोग वितरण (विकसित क्षेत्र)

4-सा-4

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय (हेक्टर में)	वाणिज्यिक (हेक्टर में)	औद्योगिक (हेक्टर में)	सार्वजनिक व अर्द्ध सार्वजनिक (हेक्टर में)	सार्वजनिक सेवायें एवं उपयोगिताएँ (हेक्टर में)	आमोद प्रमोद (हेक्टर में)	यातायात एवं परिवहन (हेक्टर में)	योग
1	2	3	4	5	6	7	8	9
निवेश इकाई क्रमांक-1								
वर्तमान	45.66	2.21	—	17.29	2.14	1.49	42.99	111.78
प्रस्तावित	117.22	4.94	46.28	—	—	4.94	14.48	187.86
योग—	162.88	7.15	46.28	17.29	2.14	6.43	57.47	299.64
निवेश इकाई क्रमांक-2								
वर्तमान	46.17	11.43	2.05	44.07	12.41	10.01	30.78	156.92
प्रस्तावित	140.95	28.6	—	33.13	3.87	35.88	43.51	285.94
योग	187.12	40.03	2.05	77.20	16.28	45.89	74.29	442.86
महायोग	350.00	47.18	48.33	94.49	18.42	52.32	131.76	742.50

4.9 प्रस्तावित भूमि उपयोग

भूमि उपयोग संरचना द्वारा विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि का निर्धारण किया जाता है। नगर के वर्तमान स्वरूप अनुसार योजना प्रस्ताव मिश्रित भूमि उपयोग की अवधारणा पर आधारित हैं ताकि नगर में वर्तमान भूमि उपयोगों को कम से कम परिवर्तित करना पड़े अपितु कुछ असंगत भूमि उपयोगों को अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित भूमि उपयोग, विकास योजना के उद्देश्यों व अवधारणा को ध्यान में रखकर निर्धारित किया है ताकि सभी नगरीय गतिविधियों एवं कार्य केन्द्रों के मध्य सामंजस्य एवं सह-संबंध स्थापित हो सके।

4.9.1 आवासीय

रायसेन नगर में ऐसा कोई भी आवासीय क्षेत्र नहीं है जिसे नगरीय दृष्टिकोण से स्वसक्षम कहा जा सके। इन क्षेत्रों में नगरीय अधोसंरचना की कमी है। अतः वर्तमान एवं भावी जनसंख्या की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए 4.37 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की औसत दर से 350.00 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित की गई है। यह कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 47.13 प्रतिशत आता है।

वर्तमान में नगरीय क्षेत्र का औसत आवासीय घनत्व 514 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। नगर की सघन बसाहट मुख्यतः मध्य क्षेत्र में ही है। इस क्षेत्र में बसे हुए व्यक्तियों द्वारा वर्तमान में उपलब्ध भवनों का ही विस्तार किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त नगर के मध्य क्षेत्र में



वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जा रही हैं जिसके कारण वर्तमान भवन का विस्तार गतिविधियों का प्रमुख केन्द्र बना हुआ है जिसमें सभी प्रकार के फुटकर व्यापार भी सम्मिलित हैं। व्यापारियों द्वारा आवास में ही वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जा रही हैं जिसके कारण वर्तमान भवन का विस्तार एवं आवासीय घनत्व में वृद्धि हो रही है। नगर के मध्य क्षेत्र से वाणिज्यिक एवं आवासीय घनत्व के दबाव में कमी लाने के लिए इनका विकेन्द्रीकरण आवश्यक है। आवासीय भूमि उपयोग हेतु वर्तमान दर अधिक भू-आवंटन का कारण कुछ सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों की घनता कम करना तथा कुछ गंदी बस्तियों की पुनर्स्थापना है। अध्याय-2 में वर्णित गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों की पुनर्स्थापना/पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है। रिक्त स्थल को वाहन विराम, खेल मैदान एवं उद्यान के रूप में उपयोग किया जाना प्रस्तावित है।

4.9.2 वाणिज्यिक

नगर का वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र मुख्यतः महामाया चौक, गंज बाजार एवं प्रमुख राष्ट्रीय राजमार्ग के पास संचालित है। इन क्षेत्रों में अधिक यातायात तथा मार्ग संकीर्ण है तथा वाहन विराम स्थल का अभाव है। अतः इस वाणिज्यिक क्षेत्र को नगर केन्द्र के रूप में ग्राह्य करते हुए यहां की विभिन्न समस्याओं को दूर करने हेतु इसका विकास किया जाना प्रस्तावित है। साथ ही इस नगर केन्द्र पर भावी जनसंख्या दबाव को कम करने हेतु नवीन वाणिज्यिक क्षेत्र के प्रस्ताव दिए गए हैं। वर्तमान 13.64 हेक्टर भूमि के विरुद्ध 47.18 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है जो कुल प्रस्तावित विकास क्षेत्र का 6.36 प्रतिशत है, विकास योजना में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों का विवरण निम्नानुसार है :-

(1) थोक एवं विशिष्ट बाजार

नगर में थोक व्यापार हेतु पृथक से क्षेत्र विकसित नहीं है। सभी वाणिज्यिक एवं विशिष्ट व्यापारिक गतिविधियां नगर के मुख्य व्यस्त मार्गों के दोनों ओर मिश्रित स्वरूप में संचालित हैं जिन्हें व्यवस्थित किया जाकर प्रस्तावित यातायात नगर के समीप सागर मार्ग पर लगभग 10.50 हेक्टर क्षेत्र में निवेश इकाई क्रमांक-2 में प्रस्तावित किया गया है। इस क्षेत्र में अन्य विशिष्ट बाजार/गतिविधियां भी स्थापित हो सकेंगी।

(2) कृषि उपज मण्डी

कृषि उपज मंडी वर्तमान में राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 (रायसेन-भोपाल) मार्ग पर नवीन क्षेत्र में स्थापित है जहां पर वर्तमान एवं भविष्य के लिए पर्याप्त स्थान है। नगर के समीपस्थ परिक्षेत्र में गेहूं, चना, मसूर एवं सोयाबीन तथा वनोपज संबंधी उपज मण्डी में विक्रय हेतु आती है। इस मण्डी से आसपास के ग्रामों के कृषक लाभान्वित हैं, जिसके लिए लगभग 3.37 हेक्टर भूमि है तथा यह मंडी "सी" ग्रेड के अंतर्गत है।



(3) सब्जी मण्डी

वर्तमान में सब्जी मण्डी एवं फल का फुटकर बाजार जिला व्यापार उद्योग केन्द्र के समीप मार्गों पर संचालित है, जो आवागमन में बाधक है । इस हेतु म.प्र. गृह निर्माण मण्डल एवं स्टेडियम के मध्य में लगभग 1.00 हेक्टर क्षेत्र योजना में प्रस्तावित किया गया है ।

(4) माँस एवं मछली बाजार

वर्तमान माँस एवं मछली बाजार कसाई मोहल्ला वार्ड क्र.-7 में आवासीय गतिविधियों के अंतर्गत संचालित है । जिसे रायसेन से ग्राम धनियाखेडी को जाने वाले मार्ग पर प्रस्तावित वाणिज्यिक परिक्षेत्र में स्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।

(5) यातायात-सह-भैकेनिक नगर

वर्तमान में उपरोक्त गतिविधियां रायसेन भोपाल मार्ग, रायसेन सागर मार्ग एवं रायसेन-विदिशा मार्ग पर संचालित हैं । यातायात में बाधा होने के कारण यातायात नगर रायसेन-सागर मार्ग पर ग्राम बम्होरी में लगभग 12.35 हेक्टर भूमि प्रस्तावित है । यहाँ यातायात नगर की गतिविधियों के साथ-साथ समस्त अग्रेषण अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह इत्यादि स्थापित हो सकेंगे ।

(6) माल गोदाम एवं शीतगृह

नगर में स्थित वर्तमान माल गोदाम, अनाज एवं बीज भण्डार यथावत रहेंगे । उक्त के अलावा नगर के समीप स्थित कृषि भूमि में आवश्यकतानुसार भण्डारण एवं शीतगृह स्थापित किया जाना प्रस्तावित है । माल गोदाम एवं शीतगृह प्रस्तावित यातायात नगर में भी स्थापित किए जा सकेंगे । अनाज गोदाम, कृषि उपज मंडी परिसर में पूर्ववत् स्थापित किए जा सकेंगे ।

(7) भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी

वर्तमान में भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी हेतु कोई अलग से बाजार नहीं है । इस हेतु विकास योजना में ट्रांसपोर्ट नगर के समीप सागर मार्ग पर प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में यह गतिविधियां संचालित हो सकेंगी ।

(8) अन्य वाणिज्यिक क्षेत्र

नगर की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए अनुसांगिक गतिविधियों हेतु 4.94 हेक्टर भूमि इस उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित की गई है । इसे किसी श्रेणी में सम्मिलित नहीं किया गया है ।

(9) तेल एवं पेट्रोल डिपो

वर्तमान में ज्वलनशील पदार्थों के संग्रहण हेतु नगर में कोई व्यवस्था नहीं है । अतः भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित आबादी क्षेत्र से उपयुक्त दूरी पर कृषि भूमि में ऐसी गतिविधियों के भण्डारण हेतु डिपो स्थापित किये जा सकेंगे । इनके स्थल का



निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जायेगा । इसी प्रकार पेट्रोलियम एवं गैस भण्डारण केन्द्र भी कृषि क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त कर स्थापित किये जा सकते हैं ।

(10) नगर स्तरीय बाजार केन्द्र

वर्तमान व्यापार एवं वाणिज्यिक बाजार यथावत नगर स्तरीय बाजार केन्द्र के रूप में संचालित रहेगा । अपितु असंगत भूमि उपयोगों के स्थानांतरित करने से रिक्त स्थान का उपयोग वाहन विराम एवं मार्ग विस्तार एवं खुले क्षेत्र हेतु किया जा सकेगा ।

4.9.3 औद्योगिक

विकास योजना प्रस्ताव में औद्योगिक उपयोग हेतु ग्राम बम्होरी में सागर मार्ग पर कुल 48.33 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 6.52 प्रतिशत है । जिसमें कृषि उपज मंडी एवं वनोपज आधारित उद्योग के अलावा समस्त सामान्य औद्योगिक इकाईयां स्थापित की जा सकेंगी । इसी क्षेत्र में माल गोदाम व शीतगृह भी प्रस्तावित है । प्रदूषणकारी उद्योगों हेतु विकास योजना में कोई भूमि उपदर्शित नहीं की है किन्तु ऐसे उद्योगों की स्थापना के समय वायु प्रवाह दिशा तथा पर्यावरण एवं प्रदूषण संबंधी आवश्यकताओं का अध्ययन कर प्रस्तावित विकास क्षेत्र से कम से कम 1.5 किलोमीटर दूर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानान्तर्गत वैधानिक आवश्यकताओं की पूर्ति होने पर विचार किया जा सकेगा ।

(क) घरेलू एवं सेवा उद्योग

घरेलू एवं सेवा उद्योगों से नगरवासियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति होती है। ऐसी औद्योगिक इकाईयों को नगर केन्द्र एवं आवासीय क्षेत्रों में सुगम यातायात एवं आवागमन की सुविधा प्राप्त होना आवश्यक है । इन उपयोगों को व्यवसायिक क्षेत्रों के बहुमंजिले भवनों में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानानुसार स्थापित किया जा सकता है ।

(ख) खनन एवं तत्संबंधी उद्योग

इसके अंतर्गत मिट्टी के बर्तन बनाना, ईट-भट्टे, पत्थर उद्योग, गिट्टी बनाना इत्यादि आते हैं जो प्रदूषणकारी उद्योगों के अंतर्गत हैं । अतः इन्हें प्रस्तावित निवेश क्षेत्र के बाहर गैर कृषि उपयोग की पड़त भूमि पर जल स्रोत के निकट स्थापित की जाना प्रस्तावित है । विकास योजना में ऐसे उद्योगों हेतु भूमि निर्धारित नहीं की गयी है। अतः सक्षम अधिकारी स्थानीय प्रशासन एवं उद्योग विभाग की सहमति से स्थल निर्धारण कर सकेगा । नगर स्थित ऐसे समस्त वर्तमान उद्योगों को भी चयनित स्थल पर स्थानांतरित करना प्रस्तावित है ।

4.9.4 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक

इस उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में 61.36 हेक्टर भूमि आती है । विकास योजना में भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 33.13 हेक्टर अतिरिक्त भूमि प्रस्तावित की गयी है । इस प्रकार कुल 94.49 हेक्टर भूमि इस उपयोग हेतु प्रस्तावित है । इस भूमि उपयोग के अंतर्गत



प्रशासनिक कार्यालय, शैक्षणिक संस्थायें, स्वास्थ्य सेवायें, सामाजिक-सांस्कृतिक संस्थायें एवं सेवा-सुविधाओं का समावेश होता है ।

विकास योजना में नगर स्तरीय सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधियों एवं स्थानीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु वृत्त खण्ड स्तर पर सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक सेवा सुविधाओं का प्रावधान किया गया है । जल प्रदाय एवं भूमिगत जल मल निकासी हेतु अतिरिक्त भूमि का प्रावधान नहीं रखा गया है क्योंकि इनका क्षेत्र नगर की परिभ्रमण संरचना में ही सम्मिलित रहता है । सभी प्रशासनिक कार्यालय, अर्द्धशासकीय कार्यालय एवं शासकीय कार्यालयों/संस्थाओं को प्रस्तावित पी.एस.पी. भू-उपयोग में स्थापित करना प्रस्तावित है ।

असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोगों को सारणी 4-सा-6 के अनुरूप स्थानांतरित करना प्रस्तावित है ।

4.9.5 सार्वजनिक उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ

इस उपयोग के अंतर्गत विभिन्न निवेश इकाईयों में विभिन्न स्तर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 18.42 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 2.48 प्रतिशत है । इसके अंतर्गत कब्रिस्तान, श्मशान, विद्युत उप केन्द्र, जल वितरण एवं शुद्धिकरण संयंत्र इत्यादि आते हैं । नगर में विद्यमान श्मशान/कब्रिस्तान के अतिरिक्त भावी जनसंख्या एवं नगर के फैले हुए स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए पूरन तालाब के पास स्थित वर्तमान श्मशान से लगा हुआ क्षेत्र एवं ग्राम धनिया खेड़ी मार्ग पर वर्तमान श्मशान से लगी भूमि तथा ग्राम रायसेन में वर्तमान चिकित्सालय के पीछे भविष्य की आवश्यकताओं हेतु प्रस्तावित है । यदि भविष्य में इस सुविधा हेतु भूमि की और अधिक आवश्यकता होने पर कृषि क्षेत्र में विकसित किया जाना स्वीकार्य होगा । वर्तमान में कचरे हेतु उपयुक्त स्थल नहीं है । इस हेतु ट्रेचिंग ग्राउण्ड के लिए ग्राम बम्होरी में 1.64 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है ।

4.9.6 आमोद-प्रमोद

इस भूमि उपयोग के अंतर्गत पिकनिक स्थल, नगर उद्यान, तरणताल आदि का समावेश होता है । विकास योजना में नगर स्तर, निवेश इकाई स्तर तथा वृत्तखण्ड स्तरीय के आमोद-प्रमोद की सुविधाओं का प्रावधान किया गया है । इसके अतिरिक्त प्राकृतिक सौंदर्य के स्थलों को विकसित किया जा सकता है । विकास योजना में इस उपयोग हेतु 52.32 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल विकसित क्षेत्र का 7.04 प्रतिशत है । इसके अंतर्गत क्षेत्रीय उद्यान, नगर उद्यान, खेल मैदान, खुले क्षेत्र, मेला मैदान, स्टेडियम एवं अन्य आमोद-प्रमोद गतिविधियाँ आती हैं । वर्तमान में स्टेडियम विकसित है तथा नगर उद्यान हेतु 0.78 हेक्टर भूमि बस स्टैण्ड से लगकर एवं स्टेडियम के पीछे प्रस्तावित है । वर्तमान रामलीला मैदान को नये रामलीला मैदान पर स्थानांतरित होने से रिक्त भूमि को निवेश इकाई क्रमांक-1 में नगर उद्यान के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है ।



4.9.7 जल स्रोत संरक्षण एवं पर्यावरण उन्नयन

तालाब : नगर में स्थित मिश्र एवं पूरन तालाब का संरक्षण, संवर्धन किया जाकर इसके निकट के क्षेत्र का भू-दृश्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है, ताकि तालाब का क्षेत्र एक सशक्त आमोद-प्रमोद स्थल के रूप में विकसित हो सके । इसके अतिरिक्त अन्य तालाबों की भी साफ-सफाई करते हुए संरक्षण एवं संवर्धन किया जाना प्रस्तावित है, साथ ही तालाब के चारों ओर कम-से-कम 15 मीटर चौड़ी हरित पट्टी वृक्षारोपण हेतु प्रस्तावित है ।

4.9.8 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अंतर्गत मार्ग,यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो तथा परिवहन संबंधी सेवा सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में इस उपयोग हेतु 131.76 हेक्टर भूमि का प्रावधान किया गया है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 17.74 प्रतिशत है ।

4.10 असंगत भूमि उपयोग

नगर की कुछ गतिविधियों को उनकी कार्यशीलता की विशेषताओं को दृष्टिगत रखते हुए स्थान की कमी, आसपास के भूमि उपयोग से सामंजस्य न होना, संकीर्णता आदि के साथ कार्यरत है, जिन्हें यातायात समस्या, पर्यावरणीय असंतुलन तथा आसपास के वातावरण को ध्यान में रखते हुए वर्तमान स्थल पर निरंतर रखना उचित नहीं होगा। अतः नगर के विद्यमान असंगत उपयोगों को इस श्रेणी में चयन किया गया है । इन भूमि उपयोगों को स्थानांतरित कर पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से उपयोग प्रस्तावित किया गया । प्रस्तावित विवरण निम्न सारणी 4-सा-5 में दिया गया है । असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानांतरित करना प्रस्तावित है ।

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

4-सा-5

क्र.	स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित गतिविधि	वर्तमान स्थल	समस्याएँ	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर प्रस्तावित भू-उपयोग
1	2	3	4	5	6
(अ)	असंगत भू उपयोग				
1.	पशु वध गृह एवं मांस बाजार	कसाई मोहल्ला वार्ड नं.7	प्रदूषण एवं यातायात समस्या	ग्राम धनियाखेड़ी एम.आर.3 पर	आवासीय
2.	फल/सब्जी मंडी	जिला वाणिज्यिक एवं उद्योग कार्यालय के पास	अपर्याप्त स्थल एवं यातायात समस्या	वर्तमान मंडी के पीछे रिक्त भूमि पर प्रस्तावित	मार्ग विस्तार हेतु। यातायात एवं परिवहन
3.	दालमिल	पाटनदेव	वर्तमान में बंद है एवं अनुपयुक्त स्थल	प्रस्तावित औद्योगिक परिक्षेत्र में	आवासीय



4.11 ग्राम विकास

रायसेन निवेश क्षेत्र में जो ग्राम आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल दर्शायी गयी है, उनका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरूप ही किया जावेगा । किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित विकास प्रस्तावों में न होकर उसके बाहर स्थित है, उनका विस्तार क्षेत्र वर्तमान ग्राम आबादी की 200 मीटर की परिधि में सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा ।

4.12 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

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



प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना नगर के भावी आकार एवं स्वरूप का निर्धारण करती है । दक्ष यातायात एवं परिभ्रमण व्यवस्था के माध्यम से यात्रा का समय, दूरी तथा वाहन चालन मूल्य, ईंधन की खपत आदि को कम किया जा सकता है । नगर के भौतिक विकास के लिए सक्षम, सुरक्षित एवं मितव्ययी परिभ्रमण संरचना का रूपांकन करना आवश्यक है जिससे तात्कालिक एवं भविष्य की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके ।

रायसेन नगर की परिभ्रमण संरचना प्रमुख रूप से निम्न अवधारणाओं पर आधारित है :-

1. क्षेत्रीय यातायात एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण ।
2. नगर गतिविधियों को जोड़ने वाला अंतरसंबद्ध मार्ग तंत्र ।
3. मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना ।
4. चौराहों एवं तिराहों का विकास
5. वर्तमान बसाहट, भावी विकास हेतु प्रस्तावित क्षेत्रों तथा मुख्य गतिविधि केन्द्रों तक सुविधाजनक एवं सुरक्षित पहुँच मार्गों की व्यवस्था ।

5.2 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

नगर से गुजरने वाले क्षेत्रीय यातायात का सर्वेक्षण करने से यह परिलक्षित होता है कि नगर में रेल मार्ग सुविधा न होने के कारण भोपाल-सागर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 के नगर से गुजरने के कारण यहां संपूर्ण रूप से क्षेत्रीय यातायात सड़क मार्ग द्वारा होता है । नगर से गुजरने वाले ट्रक, टेक्सी, बस यातायात का 100 प्रतिशत सीधे गुजरने वाला यातायात मानते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-86 को बायपास मार्ग प्रस्तावित किया है । यह बायपास मार्ग भोपाल मार्ग को सागर मार्ग से मिलाता है तथा इसकी चौड़ाई 60 मीटर रखी गयी है ।

5.3 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 यातायात की दृष्टि से अत्यंत महत्वपूर्ण है । अतः इस मार्ग पर क्षेत्रीय यातायात का दबाव कम करने हेतु नगर के दक्षिण दिशा में बायपास मार्ग प्रस्तावित किया है । वर्तमान नगर का आबादी क्षेत्र विभिन्न मार्गों से आपस में जुड़ा है । प्रस्तावित बायपास मार्ग के अलावा वर्तमान एवं प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र को युक्तिसंगत नवीन मार्ग संरचना द्वारा जोड़ने हेतु प्रस्ताव दिये गये हैं । बस से यात्रा करने वाले यात्रियों को अपेक्षित सेवा-सुविधायें सुगमता से उपलब्ध हो सके, का ध्यान रखा गया है ।



5.3.1 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणीक्रम

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

1. क्षेत्रीय मार्ग
2. मुख्य नगर मार्ग
3. खण्ड स्तरीय मार्ग
4. उपखण्ड स्तरीय मार्ग
5. स्थानीय मार्ग

5.4 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

क्रियात्मक महत्व, दीर्घ कालीन यातायात संरचना, यातायात के प्रकार एवं उनकी विशेषताओं के आधार को दृष्टिगत रखते हुए मार्गों की चौड़ाई का निर्धारण किया जाता है । नगर के विकास हेतु विभिन्न वर्तमान क्षेत्रीय एवं प्रस्तावित मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई सारणी 5-सा-1 में एवं विद्यमान मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई सारणी 5-सा-2 में दर्शायी गयी है ।

रायसेन : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)	उद्देश्य
1	2	3	4
1.	क्षेत्रीय मार्ग -		
	रायसेन-साँची-विदिशा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86	80	नगर/क्षेत्रीय यातायात
2.	वृत्तीय मार्ग -		
अ.	वायपास मार्ग	60	क्षेत्रीय सीधा यातायात
ब.	उत्तर पूर्व वृत्तीय मार्ग	24	क्षेत्रीय यातायात
स.	मुख्य मार्ग क्रमांक-1	18	नगर यातायात
द.	मुख्य मार्ग क्रमांक-2	18	नगर यातायात
इ.	मुख्य मार्ग क्रमांक-3	18	नगर यातायात
फ.	मुख्य मार्ग क्रमांक-4	12	नगर यातायात
ग.	मुख्य मार्ग क्रमांक-5	12	नगर यातायात

नोट : राष्ट्रीय राजमार्ग की चौड़ाई राष्ट्रीय राजमार्ग विभाग के प्रावधानों के तहत मान्य होगी ।



रायसेन : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-2

क्र.	मार्ग का नाम	मार्गों की चौड़ाई (मीटर में)	
		वर्तमान	प्रस्तावित
1	2	3	4
1.	चौपड़ा मंदिर से तिपट्टा बाजार	6-7	9
2.	बस स्टैण्ड के सामने से पुरानी तहसील वाली मस्जिद तक	6-7	9
3.	पुराना एस.पी.आफिस रोड से जामा मस्जिद तक	6-7	9
4.	लाला सोनी के मकान से रामलीला गेट के सामने	8	9
5.	काली जी के मंदिर से सम्पवेल तक	6-7	9
6.	हनुमान मंदिर गंज बाजार से कसाई मोहल्ला तक	3-4	6
7.	ठाकुर मोहल्ला से शिव नारायण तिवारी के मकान तक	3-4	6
8.	विदिशा रोड चौराहे से तिपट्टा बाजार तक	5-6	9
9.	तिपट्टा बाजार से नरापुरा	5-6	9
10.	नरापुरा से श्मशान घाट तक	6-7	9
11.	पक्की मस्जिद से हनुमान मंदिर तक	3-4	6
12.	राहुल नगर से पाटन देव	3-4	6
13.	अशोक नगर से ताजपुर तक	6	9

टीप- जिन मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है, वहां वर्तमान चौड़ाई को यथावत रखा जावेगा तथा मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई वर्तमान भवनों के पुनर्निर्माण/नवीनीकरण के समय किया जावेगा ।

5.5 यातायात अवसान केन्द्र

नगर के मुख्य अवसान केन्द्र, बस स्टैण्ड, कृषि उपज मण्डी, पेट्रोल पंप तिराहा, सागर रोड, नगरपालिका कार्यालय के पास एवं कलेक्ट्रेट के पास का क्षेत्र आता है, जहां बस, ट्रक, मिनी ट्रक, टैम्पो एवं अन्य माल वाहक वाहन अवसान किये जाते हैं ।

5.5.1 बस स्थानक

वर्तमान बस स्थानक छत्री चौक के समीप भोपाल-रायसेन मार्ग पर लगभग 1.43 हेक्टर भूमि पर संचालित है । वर्तमान में यह स्थल पर्याप्त है । परन्तु आसपास अव्यवस्थित रूप से संचालित वाणिज्यिक गतिविधियों को नियोजित तरीके से व्यवस्थित किया जाना प्रस्तावित है ।

5.5.2 बस डिपो

वर्तमान में मध्यप्रदेश राज्य सड़क परिवहन निगम का कोई बस डिपो नहीं है। बसों के मरम्मत आदि का कार्य मैकेनिकों द्वारा भोपाल मार्ग एवं बस स्टैण्ड के आसपास के क्षेत्र की



दुकानों पर ही किया जाता है । इसे यातायात नगर एवं मैकेनिक नगर में प्रस्तावित किया गया है ।

5.5.3 ट्रक स्थानक

सागर मार्ग पर यातायात नगर में ट्रकों के अवसान हेतु स्थान प्रावधित किये गये हैं । राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 के दक्षिण भाग में सागर मार्ग पर लगभग 12.35 हेक्टर भूमि पर यातायात एवं मैकेनिक नगर प्रस्तावित किया गया है ।

5.5.4 पिकअप स्टेशन

यातायात संरचना के अंतर्गत क्षेत्रीय एवं स्थानीय यातायात को सुगम बनाने के लिए विकास योजना में पिकअप स्टेशन सागर मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित किया गया है ।

5.6 यातायात तंत्र में सुधार

5.6.1 मार्ग संगमों का सुधार

कंडिका 3.3.4 (स) में उल्लेखित रायसेन-सागर-भोपाल तिराहा संगम का विशेष रूप से सुधार एवं विकास के साथ नगर स्थित अन्य मार्ग संगमों (तिराहों एवं चौराहों) का भी सुगम यातायात प्रवाह के दृष्टि से सुधार एवं विकास किया जाना प्रस्तावित है ।

5.6.2 वाहन विराम स्थल

नगर में उपयुक्त एवं पर्याप्त वाहन विराम स्थल का सर्वथा अभाव है । जनसामान्य द्वारा मार्गाधिकार क्षेत्र में वाहन विराम किये जाते हैं । अतः समस्त कार्य केन्द्रों, अवसान केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक केन्द्रों, आमोद-प्रमोद स्थल के निकट उपयुक्त एवं पर्याप्त स्थल वाहन विराम हेतु निर्धारित किया जाना प्रस्तावित है । वर्तमान सघन नगरीय क्षेत्रों में समुचित स्थल उपलब्ध न होने की दशा में ऑफ स्ट्रीट पार्किंग हेतु स्थल नियत किया जाना प्रस्तावित है । इनके स्थल का निर्धारण स्थानीय प्रशासन के सहयोग से किया जावेगा । अधिक गतिविधियों वाले क्षेत्रों में सड़कों से हटकर वाहन विराम हेतु स्थान उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है । जिसका निर्धारण स्थानीय प्रशासन एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जा सकेगा ।

5.6.3 मार्गों का उन्नयन

नगर की वर्तमान मार्ग संरचना एवं यातायात प्रणाली को दृष्टिगत रखते हुए यातायात तकनीकी के माध्यम से नगर की वर्तमान यातायात व्यवस्था में सुधार करके यातायात प्रवाह बढ़ाया जा सकता है ।



नगर के पुराने, सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों में पहुंच मार्ग उपलब्ध कराने के उद्देश्य से तथा यात्रा समय, दूरी एवं ईंधन मितव्ययिता को दृष्टिगत रखते हुए ऐसे क्षेत्रों के मार्गों का उपलब्धता के आधार पर चौड़ीकरण एवं उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है । साथ ही इनमें निम्न मार्गों अथवा मार्ग खण्डों का उन्नयन विशेष रूप से किया जाना प्रस्तावित है :-

1. चोपड़ा मंदिर से तिपट्टा बाजार
2. कालीजी के मंदिर से सम्पवेल तक
3. विदिशा रोड चौराहे से तिपट्टा बाजार तक
4. तिपट्टा बाजार से नरापुरा
5. राहुल नगर से पाटन देव
6. अशोक नगर से ताजपुर

5.7 नगरीय अधोसंरचना

नगर की वर्ष 2021 की अनुमानित भावी जनसंख्या 80,000 हेतु जल प्रदाय, विद्युत प्रदाय, जल-मल निकासी संबंधी नगरीय अधोसंरचना प्रणाली एवं ठोस अवशिष्ट विसर्जन व्यवस्था आदि के संबंध में विस्तृत योजना, तैयार की जाना अत्यंत आवश्यक है ताकि बढ़ती जनसंख्या के अनुरूप आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके ।

5.7.1 जल प्रदाय

रायसेन नगर की वर्तमान जलपूर्ति व्यवस्था संतोषजनक नहीं है । जल प्रदाय का मुख्य स्रोत नलकूप है । अतः वर्ष 2021 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 80000 हेतु 40 गैलन प्रति व्यक्ति प्रतिदिन की दर से 32 लाख गैलन जल की आवश्यकता होगी । इस हेतु नगरपालिका रायसेन द्वारा साँची रोड स्थित ग्राम पौड़ी में बेटवा नदी पर योजना विचाराधीन है ।

5.7.2 जल-मल निकास

नगर में वर्तमान में भूमिगत जल मल निकास की समुचित व्यवस्था उपलब्ध नहीं है जिसके कारण नगर का पर्यावरण प्रदूषित हो रहा है । नगर के नवीन आवासीय क्षेत्रों में रहवासियों द्वारा सेप्टिक टैंक निर्मित कर उपयोग किया जा रहा है परन्तु पुरानी आबादी क्षेत्र में मल को आसपास की नालियों में छोड़ा जाता है । अतः नगर पालिका रायसेन द्वारा यू.डी.आई. एस.एस.एम.टी. योजना नगर के जल-मल निकासी व्यवस्था हेतु प्रस्तावित है । उसका क्रियान्वयन संबंधित निकाय/विभाग द्वारा किया जाना अपेक्षित है ।

5.7.3 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ऐसी कोई व्यवस्था उपलब्ध नहीं है । नगरपालिका द्वारा मुख्यतः रामलीला मैदान के पास एवं मार्गों के किनारे पर ठोस अपशिष्ट संग्रहण एवं निस्सारण किया जाता है जो पर्यावरणीय समस्या उत्पन्न करता है । ग्राम बम्होरी में ट्रेडिंग ग्राउण्ड हेतु 1.64 हेक्टर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गयी है ।



ठोस अवशिष्ट के अंशों का उपयोग ऊर्जा एवं जैविक खाद उत्पादों की वृद्धि का एक स्रोत बन जायेगा जो आसपास के ग्रामीण क्षेत्र के लिए कृषि की पैदावार बढ़ाने में अत्यन्त उपयोगी सिद्ध होगा ।

5.7.4 विद्युत प्रदाय

वर्तमान में नगर में विद्युत प्रदाय व्यवस्था सामान्य है । म.प्र. राज्य विद्युत मण्डल, विकास योजना में प्रस्तावित प्रमुख मार्ग संरचना को दृष्टिगत रखते हुए एवं वाणिज्यिक तथा औद्योगिक आवश्यकता हेतु नगर की आवश्यकता के अनुरूप विद्युत वितरण संबंधी योजना तैयार कर क्रियान्वयन किया जाना प्रस्तावित है ।

5.7.5 श्मशान एवं कब्रिस्तान

कस्बा रायसेन में जिला चिकित्सालय के पीछे एवं ग्राम धनियाखेड़ी मार्ग पर वर्तमान श्मशान से संलग्न भूमि में वृद्धि करते हुए क्षेत्र प्रस्तावित है ।

5.7.6 धोबीघाट

वर्तमान में नगर में स्थित तालाबों पर यत्र-तत्र उक्त कार्य किया जाता है जिससे जल प्रदूषण होता है । लोक स्वास्थ्य एवं अन्य पर्यावरणीय समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए उचित स्थानों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा सुविधायें उपलब्ध कराया जाना प्रस्तावित है ।

5.7.7 अग्नि शमन केन्द्र

नगर में यह सेवा उपलब्ध है, जिसे नगरपालिका परिसर में स्थापित किया जाना प्रस्तावित है । नगरपालिका नगर के मध्य में स्थित होने से नगर के किसी भी स्थान पर शीघ्र पहुंचना सुलभ होगा । अतः इसे और अधिक सक्षम एवं आधुनिक उपकरणों से दक्ष बनाया जाना प्रस्तावित है ।

5.7.8 आरक्षी केन्द्र

वर्तमान में नगर में दो आरक्षी केन्द्र एवं दो पुलिस चौकी हैं । भावी जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए अतिरिक्त पुलिस चौकी स्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।

5.7.9 मेला मैदान

मेले के आयोजन हेतु वर्तमान दशहरा मैदान, रामलीला मैदान, दरगाह शरीफ (उर्स) उपयुक्त स्थान हैं । विकास योजना में इसे यथावत रखना प्रस्तावित है ।



अध्याय -6 विकास नियमन

6.1 प्रवृत्तशीलता

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

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

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13(1) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे ।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जायेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जायेगा ।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गए हैं । उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं ।



4. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं । यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा ।
5. विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है । इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई-चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये । लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:300 की राजस्व अभिलेख के माप के आधार पर किया जाये ।
6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है । विकास के स्वरूप के अनुसार अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है । किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जायेगी ।
7. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जायेगा ।
8. जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश के सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गयी है एवं उसकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जाएगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है ।
9. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है ।
10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2021 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी ।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना, नियोजित रूपांकन के द्वारा तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकृत होगी ।



6.3 परिभाषायें

उपयोग परिक्षेत्र

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

उपयोग परिसर

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

अभिन्यास

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

भूमि उपयोग मानचित्र

सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग कहलायेगा ।

परिक्षेत्रिक योजना

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

नगरीय ग्राम

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

नगरीय विरासत

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

अन्य परिभाषायें म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में वर्णित अनुरूप हैं ।

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

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

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



रायसेन : उपयोग परिक्षेत्र

6-सा-1

क्रमांक	उपयोग श्रेणियां	उपयोग परिक्षेत्र
1	2	3
1.	आवासीय	ग्राम आबादी को सम्मिलित करते हुए आवासीय परिक्षेत्र
2.	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक परिक्षेत्र
3.	औद्योगिक	औद्योगिक परिक्षेत्र
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें	सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधायें परिक्षेत्र
6.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
7.	आमोद-प्रमोद	आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र
8.	जलाशय	जलाशय, नदी, नाले
9.	कृषि	कृषि परिक्षेत्र

6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इस नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें, जल प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगरपालिका उपनियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिये।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भू तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 6-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जायेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, जल-मल निकास तथा 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 म.प्र. भूमि



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

विकास नियम 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जायेंगे ।

5. म.प्र. नगरपालिका कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन निर्वधन एवं शर्तें अधिनियम, 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि/भवन आरक्षित की जायेगी ।
6. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट-एम (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये ।

रायसेन : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-2

क्र.	भूखण्ड का आकार मीटर में	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0x8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
2.	4.0x12.0	48	पंक्ति	60	3.0	0.0	1.5	0.0	1.50
3.	5.0x15.0	75	पंक्ति	60	3.0	0.0	1.5	0.0	1.50
4.	7.0x15.0	105	पंक्ति	60	3.0	0.0	1.5	0.0	1.50
5.	9.0x15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	1.5	0.0	1.50
6.	11.0x18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50
7.	12.0x18.0	216	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.5	3.0	2.5	0.0	1.25
8.	12.0x24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	3.0	2.5	1.5	1.25
9.	15.0x24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	3.0	2.5	3.0	1.25
10.	15.0x27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.5	3.0	3.0	1.00
11.	18.0x30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	4.0	3.0	3.0	1.00
12.	20.0x30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	4.5	3.0	3.0	1.00
13.	25.0x30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

नोट :- उपरोक्त सारणी परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है ।

1. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है ।
2. ऐसे भूखण्ड जिसका आकार नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाई श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी में सीमान्त खुला क्षेत्र,



आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये ।

3. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गयी हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जाये ।
4. भवन की अधिकतम ऊंचाई म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप होगी ।
5. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी ।
6. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जायेगा ।
7. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधानित होना चाहिये ।
8. झुग्गियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे ।

6.5.1 बहुविध बहु मंजिली इकाई निर्माण

म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के मापदंड अनुसार नियंत्रित होंगे ।

6.6 वन आवास

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र के कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि वन आवास के अंतर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किये जाते हैं :-

1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा ।
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा ।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 6.5 मीटर होगी ।
4. वन आवास के भूखंड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर में प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण करना होगा । जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा ।
5. वन आवास केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा, जिसके लिए सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो ।
6. वन आवास में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर सीमांत खुला क्षेत्र होगा ।



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

7. वन आवास से जल स्रोत प्रभावित अथवा प्रदूषित नहीं होना चाहिये।
8. वन आवास में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संख्या तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/ अनुमोदित की जावेगी।
9. किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मापदण्डों के अनुरूप वन आवास के रूप में विकसित करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा।
10. कृषि भूमि उपयोग में निर्माण हेतु 0.4 हेक्टर क्षेत्रफल से कम की भूमि उप-विभाजन हेतु स्वीकार्य नहीं होगी।

उपरोक्त के अतिरिक्त शेष प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रभावशील होंगे।

6.7 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

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।

रायसेन : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

6-सा-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

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



6.8 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे –

फुटकर दुकानें	–	वाणिज्यिक कार्यालय
सेवा केन्द्र	–	सुविधायें
संस्कृति परिसर	–	होटल (उपाहार गृह)

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

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

रायसेन : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदंड

6-सा-4

क.	वर्ग	स्थिति	भूखंड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	नवीन नगर केन्द्र	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.25
2.	निवेश इकाई केन्द्र	निवेश इकाई केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.25
3.	वृत्त खण्ड स्तर केन्द्र / सामुदायिक	परिक्षेत्रिक योजना	80 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.00
4.	स्थानीय केन्द्र	तदैव	80 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.60
5.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	60 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.60
6.	गोदाम एवं भंडार	–	70 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.00
7.	थोक बाजार	–	70 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.00



टीप –

- परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा ।
- संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जायेगी ।
- नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 6-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे । अभिन्यास अनुमोदन के लिए सारणी 6-सा-5 के प्रावधान लागू होंगे ।
- उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर, म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा ।

रायसेन : वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

6-सा-5

क्रमांक	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भूखण्डों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत
4.	मार्गों की चौड़ाई- - बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई - दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई - दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर 18 मीटर 3 मीटर
5.	दुकानों के आकार- - नीलामी चबूतरा - खंड लंबाई	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10X30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

6.8.1 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिए निम्न नियमन अनुशंसित हैं –

1. मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी
 - (अ) 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग 150 मीटर
 - (ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार 250 मीटर (चौड़ाई)



2. मार्गों के मध्य से पेट्रोल पंप पेडस्ट्रल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुरूप होना आवश्यक है ।
3. न्यूनतम भूखण्ड आकार
 - (अ) केवल ईंधन भराव केन्द्र 30X17 मीटर
 - (ब) ईंधन भराव सह-सेवा-केन्द्र न्यूनतम आकार 36X30 मीटर एवं अधिकतम 45X33 मीटर
 - (स) भूखण्ड का अग्र भाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिये ।
 - (द) भूखंड का अग्र भाग मार्ग से लगा हुआ होना आवश्यक है ।
4. 24 मीटर से कम प्रस्तावित चौड़ाई वाले मार्गों पर नये पेट्रोल पंप निषिद्ध होंगे ।

6.8.2 छविगृह के लिए मापदंड

- मार्ग की चौड़ाई : छविगृह का भूखंड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी ।
- विराम स्थल : सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त एक ई.सी.एस. प्रति 100 कुर्सियों के लिए ।
- आवश्यक क्षेत्र : 2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जाये ।
- भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र : बैठक क्षमता 800 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत ।

सीमान्त खुला क्षेत्र –

सामने	–	न्यूनतम 15 मीटर
आजू/बाजू	–	न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर
पृष्ठ	–	न्यूनतम 4.5 मीटर

6.8.3 उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत
 2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00
 3. अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर
- फर्शी क्षेत्र अनुपात 5 प्रतिशत उपाहार गृह (होटल) गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा ।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा ।
- यह परिसर किसी भी अन्य भू-उपयोग में लिए जाने की दशा में नियम केवल उपाहार गृह हेतु ही लागू होंगे ।
- वाहन विराम स्थल 6-सा-12 अनुसार होंगे ।



6.8.4 अल्पाहार गृह (रेस्टोरेंट) हेतु माप दंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

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

यह फर्शी क्षेत्र अनुपात भूखंड का उपयोग केवल अल्पाहार गृह में लागू होगा।
वाहन विराम स्थल 6-सा-12 अनुसार होंगे।

6.9 औद्योगिक विकास मानक

अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे –

- | | | |
|----|--------------------------------------|----------------------|
| 1. | भूखंड का क्षेत्र | – अधिकतम 60 प्रतिशत |
| 2. | मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र | – अधिकतम 30 प्रतिशत |
| 3. | दुकानें एवं अन्य सेवा-सुविधायें | – न्यूनतम 10 प्रतिशत |

रायसेन : औद्योगिक क्षेत्र हेतु विकास मापदंड

6-सा-6

क.	भूखंड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)			अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात
			सामने	आजू/बाजू	पीछे	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टेयर	60	3	3 / 2.5	2.5	1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टेयर तक	55	5	4 / 2.5	2.5	0.8
3.	0.1 हेक्टेयर से 0.2 हेक्टेयर तक	50	9	3 / 4.5	3.0	0.75
4.	0.2 से हेक्टेयर से 1.0 हेक्टेयर तक	45	10	4.5 / 6	3.0	0.75
5.	1.0 हेक्टेयर से 2.0 हेक्टेयर तक	45	12	6 / 6	4.5	0.75
6.	20 हेक्टेयर से अधिक	33	15	6 / 6	4.5	0.75



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

6.9.1 फ्लेटेड फेक्ट्रियाँ

न्यूनतम भूखण्ड आकार	– 1000 वर्गमीटर
निर्मित क्षेत्र	– 50 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र	– 1.50 अधिकतम
सीमान्त खुला क्षेत्र	– स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार

6.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार हैं :-

रायसेन : सेवाओं-सुविधाओं हेतु मापदंड

6-सा-7

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

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



रायसेन : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-8

सेवा/सुविधायें	जनसंख्या (हजार में)	प्रति सुविधा के लिए अनुशंसित क्षेत्र (हेक्टेयर)
1	2	3
शैक्षणिक		
नर्सरी, पूर्व प्राथमिक केन्द्र	2500—3000	0.08—0.1
प्राथमिक शाला	3000—4000	0.40—0.60
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500—10000	1.60—2.00
महाविद्यालय	0.80 लाख	4.0
विविध शिल्प कला मंदिर	1—2 लाख	0.2—0.5
स्वास्थ्य		
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08— 0.2
नर्सिंग होम	45000	0.2— 0.5
सामान्य चिकित्सालय	1.0 लाख	1.0— 3.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
कला वीथिका एवं संग्रहालय	नगर	0.5 से 1.0
आडीटोरियम	1 से 2 लाख	0.5 से 1.0
क्लब	1 लाख	0.5 से 1.0
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4
धार्मिक भवन	5000	0.04
सुरक्षा		
आरक्षी चौकी	40000—50000	0.16
आरक्षी केन्द्र	0.75 से 0.90	1.15 से 1.50
जिला पुलिस कार्यालय	नगर	2.0 से 5.0
जिला जेल	नगर	8.0 से 10.0
होमगार्ड परिक्षेत्रीय कार्यालय	1.0	1.0
अग्निशमन केन्द्र	1.0	2.0
अन्य		
दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002
दूरभाष केन्द्र	1 लाख	0.8 से 1.0
तार कार्यालय	2 लाख	0.2 से 0.5
मुख्य डाकघर	2 लाख	0.06 से 0.1
तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	40000 से 50000	0.25 से 0.6
टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	15000	0.06
कब्रिस्तान / श्मशानघाट	1.5 से 2.0 लाख	2.0
विद्युत उपकेन्द्र (66 कि.वा)	1 लाख	1.0
विद्युत उपकेन्द्र (11 कि.वा.)	7500 से 10000	0.05

टीप : निम्न मूल्य स्थलों के लिए उच्च तथा उच्च मूल्यों के लिए निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे ।



रायसेन : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड

6-सा-9

सुविधायें	निम्नतम भूमि /क्षेत्र (हेक्टेयर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम भूमि प्रति इकाई (हेक्टेयर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकतम त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलॉट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्तखंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 2 लाख	—
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 2 लाख	—
अन्य *	—	5.00	—	1 से 2 लाख	5.00

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

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

6.11 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) लाजिंग गृह

अधिकतम भू-आच्छादन	45 प्रतिशत
अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.50

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12.0 मीटर

(ब) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

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



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

(स) छात्रावास

निर्मित क्षेत्र	33.33 अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.0
ऊंचाई	12.0 मी. अधिकतम

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)	12.0 मीटर
--	-----------

(द) अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	500 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.0

6.12 यातायात नगर के मानक

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

रायसेन : यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-10

क्रमांक	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	29-450
2.	कलपुर्जा की दुकानें	10-15	9-72
3.	यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशाप	15-25	7.5-13.5
4.	टायर ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढाबा	5-7	30-90
6.	चाय-नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7.	पान-सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8.	नाई सिलाई दुकान	1	10-15

टीप - सकल क्षेत्र 1.1 से 1.5 हेक्टेयर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होती है ।



सुविधायें

प्रति 100 ट्रकों के लिए विभिन्न सेवाओं के प्रावधान निम्न मानकों अनुरूप होंगे—

रायसेन : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदंड

6-सा-11

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

टीप :-

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

6.13 वाहन विराम स्थल के मापदण्ड

वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्न सारणी अनुसार होंगे :-



रायसेन : वाहन विराम मापदंड

6-सा-12

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

टीप : 1. कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे –

- (अ) खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18.0 वर्गमीटर प्रति कार
- (ब) भूतल पर आच्छादित वाहन विराम 23.0 वर्गमीटर प्रति कार
- (स) तलघर की वाहन विराम 28.0 वर्गमीटर प्रति कार

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

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

- 4. ई.सी.एस. :- कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेश इक्विवलेंट)

स्रोत : यू.डी.पी.एफ.आई. मार्गदर्शिका ।



6.13.1 सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल

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

रायसेन : सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार

6-सा-13

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

6.14 निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

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

मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

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



6.15 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

वे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अंतर्गत हैं तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाने पर स्वीकार्य हैं, वे निम्नानुसार हैं :-

रायसेन : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-14

क.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारातघर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोगशालायें, शिशु सदन, बाल विहार, पाठशालायें, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें, टेक्सी व स्कूटर स्टैंड, बस स्टाप ।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यावसायिक इकाई, नर्सिंग होम, कार्यालय, होटल, आटा, चक्की, पेट्रोल पंप, हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें, छविगृह, संग्रहालय, पैकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, सामुदायिक भवन तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट-जे भाग-1 एवं 2 में सम्मिलित उद्योग, मल्टीप्लेक्स.
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह, सुविधा दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवायें तथा सुविधायें, थोक बाजार, भंडारण, सेवा केन्द्र, मोटर गैरेज, कबाड़खाना, मंडी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान, सेवायें ।	धर्मशाला, सभागृह, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय, पेट्रोल पंप-सह सर्विस स्टेशन, आवासीय प्लेट, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट-जे में सम्मिलित उद्योग, मल्टीप्लेक्स ।
3.	औद्योगिक अ. सेवा उद्योग	हल्के उद्योग, जैसे- आरामिल, दाल मिल, तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन ।	पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थायें, कूड़ा करकट स्थान (जंक यार्ड) शो रूम, दुकानें, उपाहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण । म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग ।



रयसेन विकास योजना (प्रारूप)

1	2	3	4
	ब. अन्य उद्योग	सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भंडारण, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग	आवश्यक श्रमिक आवास, बस डिपो कर्मशाला, बस टर्मिनल, रेल्वे माल गोदाम, सेवा कर्मशाला, रेल्वे माल गोदाम, म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग ।
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, शासकीय व अन्य कार्यालय वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हाल, व्याख्यालय, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक सांस्कृतिक संस्थायें, विधिकालय, कला प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थायें जैसे—विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थायें, शोध प्रयोगशालायें, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशाला, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवायें ।	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, आवश्यक आवासगृह, शासकीय विश्राम गृह, उपाहार गृह एवं खेल मैदान, कला केन्द्र, पेट्रोलपंप—सह—सर्विस स्टेशन.
5.	आमोद—प्रमोद	समस्त आमोद—प्रमोद स्थल, जैसे—क्रीडा स्थल, क्रीडांगन, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य ।	पौधशाला, स्टडफार्म, देखरेख आवास, अल्पाहार गृह, योग केन्द्र, मनोरंजन उद्यान, आमोद—प्रमोद से संबंधित प्रासंगिक सेवायें, क्लब, सेवा दुकानें (अत्यावश्यक), पेट्रोल पंप ।
6.	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार, प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड, यात्रा समाप्ति केन्द्र, गोदाम ।	अग्रेषण अभिकरण, शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपाहार गृह, भोजनालय, मोटल ।



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

1	2	3	4
7.	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत आते हैं । कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि, फार्म, हेलीपेड, विद्युत/दूरदर्शन/ रेडियो केन्द्र, खुले डिपो ।	पेट्रोल पंप, कब्रिस्तान, श्मशान, जल-मल शोधन केन्द्र, खंती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दूध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम, चारागाह एवं वृक्षारोपण एल.पी.जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र, सेवायें, खाद एवं बीज संग्रह केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शीतगृह, ढाबा, शैक्षणिक संस्थाएँ ।

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

6.16 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

भवन की ऊंचाई अहाते की दीवार की ऊंचाई एवं वाहन विराम संबंधी मापदंड नए क्षेत्रों के मापदंडों के अनुरूप ही रहेंगे ।

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास निम्न मापदंडों से नियंत्रित होगा -

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

6-सा-15

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

टीप-

1. मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भूखण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा ।
2. एकीकरण के प्रकरणों में राज्य शासन के निर्देशों के अनुरूप कार्यवाही की जावेगी ।



(ब) आवासीय विकसित कालोनियों हेतु मापदण्ड

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

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

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

- (क) मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदंडों के अनुरूप हो ।
- (ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हो, तो आवासीय क्षेत्र, भूतल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होगा ।
- (ग) फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुए फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा ।
- (घ) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा ।
- (ङ) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेंटल स्टोर एवं वाणिज्यिक क्षेत्रों में, वाणिज्यिक परिसरों के लिए अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा –

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

- टीप – 1. वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जायेगी ।
2. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में से मार्ग, फुटपाथ आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखण्ड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गयी भूमि का दुगना फर्शी क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त रूप में स्वीकार्य होगा । इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी ।



(द) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

वर्तमान विकसित क्षेत्र में अधिकतर वाणिज्यिक गतिविधियां, मार्गों पर संचालित हैं अतः निम्न वाणिज्यिक मार्गों पर पुनर्निर्माण, परिवर्तन एवं विकास हेतु अधिकतम 30 मीटर गहराई तक 1:1.50 फर्शी क्षेत्रानुपात तक अनुज्ञेय होगा ।

- टीप- 1. भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र वाहन विराम हेतु खुला छोड़ना होगा ।
 2. वाणिज्यिक मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 2 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो स्वीकार्य होगा ।

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

भूखण्ड का आकार

भूतल पर निर्मित क्षेत्र
(अधिकतम)

- | | |
|--|------------|
| 1. भूखण्ड का क्षेत्रफल अधिकतम 200 वर्गमीटर तक | 80 प्रतिशत |
| 2. भूखण्ड का क्षेत्रफल 201 से अधिक 400 वर्गमीटर तक | 70 प्रतिशत |
| 3. 400 वर्गमीटर से अधिक | 60 प्रतिशत |

(इ) सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक

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

रायसेन : सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदंड

6-सा-16

क्रमांक	विवरण	कवरेज	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1.	महाविद्यालय	40 प्रतिशत	1.5
2.	उच्चतर माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.5
3.	प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
4.	पूर्व प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
5.	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 अर्द्ध शासकीय कार्यालय	40 प्रतिशत	1.5

टीप- 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन, गैरेज तथा सायकिल स्टैण्ड के लिए अनिवार्य होगा ।



6.17 मल्टीप्लेक्स

मल्टीप्लेक्स हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान लागू होंगे ।

6.18 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित हैं :-

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

- नदी, नालों एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा । किन्तु जहां के लिए विकास योजना में अलग से प्रस्ताव दिये गये हैं वे तदनुसार ही लागू होंगे । नदी के दोनों किनारों पर उच्चतम जल स्तर से न्यूनतम 30 मीटर तक किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य प्रतिबंधित रहेगा ।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा ।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्र में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा जिससे कि तालाबों में घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती हैं, को रोका जा सके । संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिये ।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे । नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे ।
- तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रीडल मल लाईन, जब उनका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा ।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी । बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा दी गयी हो ।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे ।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे ।
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन, यदि निजी अधिपत्य में हो, तो भी
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गये विरासतीय भवन



6.19 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 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 हों ।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदंड से संचालित नहीं होंगे ।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिये ।
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिये एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिये ।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण/विकास स्वीकार्य होगा जिसमें परिवेश से मिला-जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी ।

6.20 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 की जाना आवश्यक होगा –

1. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन पत्र प्रस्तुत करना चाहिये ।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण ।
3. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें)



4. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे ।
 5. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखंड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित ।
 6. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हों, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन ।
 7. 1:500/1000/2000 की माप पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियां, वृक्ष, यदि भूमि समतल न हो तो कंटूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राईट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग । विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हों ।
 8. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र ।
 9. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे ।
 10. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन ।
 11. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा । अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये ।
 12. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिये ।
 13. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें ।
 14. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे ।
 15. म.प्र. कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण (निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1998 (नगरपालिक निगम/नगरपालिका) एवं 1999 (ग्राम पंचायत) के अनुरूप जानकारी ।
- टीप – 1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित आदेशों/निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जावेगा ।



2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये ।

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

म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49(3) के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :-

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 हों ।
3. अद्यतन खसरा पंचसाला एवं खसरा खतौनी ।
4. आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जायेगा ।
5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीयन प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हो ।



विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना को कार्यान्वित एवं प्रभावशील करने हेतु यथासंभव पूर्ण प्रयत्न किये जाना आवश्यक हैं। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्माण, पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान प्रदान करना होगा। इसलिए यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन तकनीकी सलाह देकर किया जाये जिससे कि प्रस्तावित निर्माण, अनुमोदित विकास योजना के उपबंधों के अनुरूप हो। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा, जबकि म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जाए। भूमि उपयोग, भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 एवं अधिनियम 1973 में निहित हैं।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः रायसेन नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जाएगा। इसके गठन होने तक यह दायित्व नगर पालिक परिषद्, रायसेन द्वारा वहन किया जाएगा। इसके अतिरिक्त नगर पालिका, ग्राम पंचायतें, म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है। उससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिए यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय विभाग एवं अर्द्धशासकीय, निकाय विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रम पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2021 तक की कालावधि के लिए हैं। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वयन करने में लगभग 20670.35 लाख रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न उपयोग हेतु 473.80 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय, नये मार्गों का निर्माण आदि शामिल है। भूमि अर्जन की औसत दर 2.00 लाख रुपये प्रति हेक्टर मानी गयी है। जहां तक विकास व्यय का प्रश्न है, वह भूमि उपयोग के प्रकार अनुसार अलग-अलग माना गया है। संपूर्ण विकास योजना 2021 के क्रियान्वयन की लागत का विवरण सारणी 7-सा-1 में दर्शाया गया है -



रायसेन : योजना कार्यान्वयन की लागत

7-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हेक्टेयर)			भू अर्जन रूपये 2.0 लाख प्रति हेक्टेर की दर से	अर्जित भूमि का 60 प्रतिशत पर विकास व्यय			कुल लागत (6+9)
		वर्तमान	प्रस्तावित	शेष भूमि जो अर्जित करना है		क्षेत्र (हे. में)	दर प्रति हेक्टेर (लाख रु.)	लागत लाख रूपये में	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	आवासीय	91.83	350.00	258.17	516.34	154.90	75	11617.50	12133.84
2	वाणिज्यिक	13.64	47.18	33.54	67.08	20.12	85	1710.20	1777.28
3	औद्योगिक	2.05	48.33	46.28	92.56	27.76	85	2359.60	2452.16
4	सार्व. एवं अर्द्ध सार्वजनिक	61.36	94.49	33.13	66.26	19.87	75	1490.25	1556.51
5	सार्वजनिक सुविधायें एवं सेवायें	14.55	18.42	3.87	7.74	2.32	75	174.00	181.74
6	आमोद-प्रमोद	11.50	52.32	40.82	81.64	24.49	40	979.60	1061.24
7	यातायात एवं परिवहन	73.77	131.76	57.99	115.98	34.79	40	1391.60	1507.58
	योग	268.70	742.50	473.80	947.60	284.25		19722.75	20670.35

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा आंकलित ।



7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है । निम्नलिखित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारित की जाएगी ।

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

इन उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है ।

- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम ।
- (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम ।
- (स) राज्य आवास नीति 1995 के अंतर्गत भूमि विकास ।
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जायेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके ।
8. किसी भी तरह के स्वीकार्य भू-उपयोग 12 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे ।
9. प्रत्येक अभिन्यास में प्रत्येक 100 आवासीय ईकाईयों के लिए एक वालबाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा । इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20x20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा, जहां से स्थानीय संस्थायें सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें जिससे पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े ।
10. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 53(1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा ।

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन चरम पर्यावरण संबंधी समस्याओं से है जो प्रमुख रूप से नदी/तालाब के संरक्षण, इनकी जल गुणवत्ता, उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है ।



अन्य पर्यावरण समस्यायें जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार, निराकरण, इसके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है ।

7.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

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

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

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व —

1. नियंत्रित विकास
2. अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन ।
3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना ।
4. विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण ।
5. समयबद्ध विकास अनुज्ञा हेतु तंत्र उपलब्ध कराना ।

7.4.1 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जायेगा । यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी । सार्वजनिक संस्थायें, प्रमुख सेवायें, तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी । परिसीमन विकास, आवास नीति 1995 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जायेगा । इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति 1995 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ता द्वारा दिया जायेगा । उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी ।



7.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

7.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा जिसमें पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिए विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 7.6 के संदर्भ में रहेगा ।

नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक कार्यक्रम तैयार किया जायेगा । यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण, लक्ष्य भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खंड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय अर्द्ध शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा । यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा । इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा । योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी ।

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

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



5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास का दृष्टिकोण रखते हों ।
6. समन्वय अधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय एजेन्सियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना ।

7.4.4 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ-साथ आधुनिक भूमि उपयोग प्रबंधन नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि विकास नियमों को पुनर्भाषित किया जाये । भारतीय जीवन शैली के अनुरूप उपयुक्त निर्मित स्वरूप की प्राप्ति हेतु विकास को नियंत्रित एवं निर्देशित करने के उद्देश्य से अध्याय 6 में विकास नियमन वर्णित किये गये हैं ।

7.5 योजना एवं कार्यक्रम

(अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए 2 चरणों में प्रावधान है । प्रथम चरण सन् 2011 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय 2012 से 2021 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा ।

(ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकास कर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है ।

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

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना ।
2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर के अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके ।
3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी कार्यक्रम की नीति तैयार करना ।
4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग 5 से 10 हेक्टर आकार के अर्द्ध विकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना ।
5. योजना के दोनों चरणों के लिए आवश्यक जलापूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास/वृद्धि एवं वितरण केन्द्रों की स्थापना ।



6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल विकास व्यवस्था का विकास ।
7. भूमि विकास कार्यक्रम नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिये ।
8. एक विशेष परिणाममूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधनों में गतिशीलता लाई जा सके ।

7.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

(अ) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धान्त निम्नानुसार हैं :-

- यह सुनिश्चित करना कि उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरूद्ध न हो ।
 - उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना ।
 - बिखरे हुए नगरीय विकास के लिए पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना ।
 - अर्द्ध विकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन ।
 - भू-स्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकास कर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना ।
- (ब) प्रथम चरण कार्यक्रम में सामाजिक संस्थाओं को शामिल करते हुए आलोच्य क्षेत्र के अवयवों को निम्नानुसार चिन्हित किया गया है ।

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

प्रथम चरण के अंतर्गत सम्मिलित किए गए कार्यक्रम उनके लागत के बाबत प्राप्त होने के आधार पर रखे गए हैं तथापि नगर की तुरंत आवश्यकताओं को भी प्रथम चरण में दिया गया है। नगर में कार्यरत विभिन्न शासकीय, अर्द्ध शासकीय संस्थाओं को विकास योजना के कार्यों में जोड़ना आवश्यक है तथा इससे इन विभागों के वार्षिक बजट तथा अन्य संसाधनों को भी उपयोग में लाया जा सके ।

7.6.1 प्रथम चरण क्रियान्वित करने में निम्नलिखित कार्य प्रस्तावित हैं –

1. 97.10 हेक्टर भूमि का अर्जन ।
2. 58.14 हेक्टर भूमि का विकास ।
3. 12.50 किलोमीटर नये प्रमुख मार्गों का निर्माण ।
4. आमोद-प्रमोद – नगर उद्यान, रामलीला मैदान, एवं तालाबों का सौंदर्यीकरण



रायसेन : प्रथम चरण कार्यक्रम की लागत

7-सा-2

क.	भूमि उपयोग का विवरण	भू अर्जन		विकास कार्य		कुल लागत (4+6) (लाख ₹)
		भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	लागत (लाख ₹)	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	व्यय (लाख ₹)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	20.94	41.88	12.50	937.50	979.38
2.	वाणिज्यिक	13.50	27.00	8.12	690.54	717.54
3.	औद्योगिक	46.28	92.56	27.70	2354.00	2446.56
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	4.10	8.20	2.46	184.50	192.70
5.	आमोद-प्रमोद	1.31	2.62	0.78	31.20	33.82
6.	यातायात एवं परिवहन मार्ग	10.97	21.94	6.58	263.20	285.14
	योग-	97.10	194.20	58.14	4460.94	4655.14

7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है -

1. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना ।
2. आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण ।
3. प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट पर्यवेक्षण करना ।
4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं अधोसंरचना एवं क्षेत्र में निवेश निर्धारण ।
5. आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका निर्धारण ।
6. समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना ।
7. वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण ।
8. सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना ।

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

1. स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति ।



2. नगर विकास प्राधिकरण अथवा नगर पालिका द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना ।
3. नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन ।
4. समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना ।
5. वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन करना ।

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारण, समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संस्थानों की गतिशीलता पर निर्भर करता है । इस योजना के क्रियान्वयन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरान्त तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है ।

1. पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व नगर पालिका का होगा । अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थायें एवं विभाग भी सहभागी होंगे । अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3-130/32/97 दिनांक 20.1.1998 एवं संशोधन आदेश क्रमांक एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.8.1998 द्वारा कलेक्टर रायसेन की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है , जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश के आदेश क्रमांक 2876 दिनांक 15.5.1998 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी । रायसेन नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण के गठन होने तक यह दायित्व रायसेन नगर पालिका वहन करेगी ।

2 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

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

7.8 योजना की व्याख्या

विकास योजना मूलतः नीतिगत योजना है । विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत तथा सांकेतिक स्वरूप के हैं । अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदंड निर्धारित किये गये हैं :-



1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु में साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है ।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय-6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा । नेबरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखंड स्तर तथा खंड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है । अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है ।
3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियाँ जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (Major Land Use Zone) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जायेंगी, किन्तु जो स्वीकृत/स्वीकार्य भू-उपयोग सारणी में शामिल हैं, वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आयेंगे ।
4. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक परिवर्तन अपरिहार्य होता है । स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा । इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा ।

①①①①



नियम 17 (1)

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

प्रति,

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

महोदय,

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

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

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

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

तारीख :



प्राधिकारी द्वारा सीधे उपयोग के लिए रूपरेखा तैयार की जा सकती है.

परिशिष्ट-2

विशेष विवरण पत्रक
प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

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

आवेदक के हस्ताक्षर



(नियम 49 (3) देखिये)

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी -----

मध्यप्रदेश

महोदय,

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

भू-स्वामी के हस्ताक्षर

भू-स्वामी का नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)

भूस्वामी का पता

स्थान -----

दिनांक -----



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

परिशिष्ट-4

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय वल्लभ भवन, भोपाल
भोपाल, दिनांक 5 अक्टूबर 2005

क्रमांक एफ-3-81-2005/बत्तीस — मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (2) के खण्ड (क) के अंतर्गत राज्य शासन एतद् द्वारा इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2229-2719-बत्तीस-76, भोपाल, दिनांक 26 जून 1976 द्वारा गठित रायसेन निवेश क्षेत्र की सीमा में वृद्धि करते हुए वृद्धित क्षेत्र की सीमायें निम्न अनुसूची में दर्शाये अनुसार परिनिश्चित करता है :-

अनुसूची

रायसेन निवेश क्षेत्र की संशोधित सीमाएँ

- उत्तर — ग्राम खनपुरा, अम्बा, मोहनिया खेड़ी, नबाबपुरा, ताजपुर महल, खरगोवली, पठारी की पूर्वी सीमा.
- पूर्व — ग्राम पठारी की दक्षिणी सीमा
- दक्षिण — ग्राम बम्होरी, धनिया खेड़ी, रंगपुरा, इमलिया, वनखेड़ी, रतनपुर, सदालतपुर की पश्चिमी सीमा.
- पश्चिम — ग्राम सदालतपुर, पीपलखेड़ा, रायसेन, गोपालपुर, खनपुरा की उत्तरी सीमा.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

सही / —
(बी.एन.त्रिपाठी)
उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन,
आवास एवं पर्यावरण विभाग





कार्यालय सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय विदिशा

विदिशा दिनांक 9 जून, 2006

भूमि के वर्तमान उपयोग अंगीकरण की अनुसूची

क्र.440/शोध2/भूउ/नग्रानि/रायसेन/06 - मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अनुसरण में सर्व साधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट रायसेन निवेश क्षेत्र में भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तदनुसार सम्यक् रूप से अंगीकृत किए जाते हैं । इस सूचना की प्रति उक्त अधिनियम की धारा 15 (4) के अनुसरण में मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजी जा रही है, जो इस बात का निश्चयक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक् रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है ।

रायसेन निवेश क्षेत्र की अनुसूची

उत्तर में	ग्राम खनपुरा, अम्बा, मोहनिया खेड़ी, नबाबपुर, ताजपुर महल, खरगावली, पठारी की पूर्व सीमा
पूर्व	ग्राम पठारी की दक्षिणी सीमा
दक्षिण	ग्राम बम्होरी, धनिया खेड़ी, रंगपुरा, इमलिया, वनखेड़ी, रतनपुरा, सदालतपुर की पश्चिमी सीमा.
पश्चिम	ग्राम सदालतपुर, पीपलखेड़ा, रायसेन, गोपालपुर, खनपुरा की उत्तरी सीमा.

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 14 जून 2006 से 23 जून, 2006 तक नगरपालिका, रायसेन, कलेक्ट्रेट, जिला रायसेन एवं सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय विदिशा के कार्यालय में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर खुला रहेगा ।

(आर.के.पाण्डेय)

उप संचालक





मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्रमांक एफ-3/130/32/97, राज्य शासन एतद द्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनायें अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित 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/उपक्षेत्रीय अधिकारी | सदस्य |
| 3. | म.प्र.गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. | संबंधित आयुक्त, नगर पालिका निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी नगरपालिका | सदस्य |
| 5. | लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 6. | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 7. | 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 हैं)
(ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/ मुख्य नगर पालिका अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी स्थापित नहीं है) | सदस्य सचिव |

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता/-
(जी.व्ही.उपाध्याय)
उप सचिव
मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग



मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
संशोधन

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 20.01.98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है—

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से

तथा आदेशानुसार

हस्ता/—

उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग



आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

आदेश

भोपाल, दिनांक 23 मार्च 2007

क्र.एफ.3-23-2007-बत्तीस - राज्य शासन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधन 1996) की धारा 17-क(1) के अंतर्गत रायसेन विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन करता है :-

अधिनियम की धारा 17-क(1)	पद/व्यक्ति का नाम	संस्था/पता	समिति में पद
1	2	3	4
क	अध्यक्ष	नगर पालिका परिषद् रायसेन	सदस्य
ख	अध्यक्ष	जिला पंचायत रायसेन	सदस्य
ग	लोकसभा सदस्य	संसदीय क्षेत्र विदिशा	सदस्य
घ	विधायक	विधान सभा क्षेत्र रायसेन	सदस्य
ड.	कोई नहीं	-	सदस्य
च	अध्यक्ष	जनपद पंचायत रायसेन	सदस्य
छ	1. सरपंच	ग्राम पंचायत, कोटरा (ग्राम खनपुरा, आम्बा)	सदस्य
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत, मउपथरई (ग्राम मोहनिया खेड़ी)	सदस्य
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत, पठारी (ग्राम पठारी, बम्होरी)	सदस्य
	4. सरपंच	ग्राम पंचायत, धनियाखेड़ी (ग्राम धनियाखेड़ी, रंगपुरा, इमलिया, बनखेड़ी)	सदस्य
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत, बनगवां (ग्राम रतनपुर)	सदस्य
	6. सरपंच	ग्राम पंचायत, भदनेर (ग्राम खरगोवली)	सदस्य
	7. सरपंच	ग्राम पंचायत, सदालतपुर (ग्राम सदालतपुर)	सदस्य
ज	1. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट आफ टाउन प्लानर इंडिया का प्रतिनिधि	सदस्य
	2. प्रतिनिधि	काउंसिल आफ आर्कीटेक्ट इंडिया का प्रतिनिधि	सदस्य



रायसेन विकास योजना (प्रारूप)

3. प्रतिनिधि	काउंसिल आफ इंजीनियर्स इंडिया का प्रतिनिधि	सदस्य
4. प्रतिनिधि	कलेक्टर, जिला रायसेन	सदस्य
5. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण विभाग, रायसेन	सदस्य
6. प्रतिनिधि	वन मंडलाधिकारी, रायसेन	सदस्य
7. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक स्वा.यां.वि. रायसेन	सदस्य
झ	समिति का संयोजक संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय भोपाल-सीहोर म.प्र.	संयोजक

2. अतः यह समिति अधिनियम की धारा 17-क(2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार अपेक्षित दायित्वों का निर्वहन करेगी ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

वर्षा नावलेकर, उप सचिव



अनुसूची - 1

पनिम्नो की पनिभाषायेँ

001 आवाङ्गीय भू-खण्ड, भू-खण्डीय आवाङ्ग

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

002 आवाङ्गीय भू-खण्ड ङ्गमूह आवाङ्ग

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

003 आवाङ्गीय फ्लेट

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

004 आवाङ्गीय-ङ्गह-कार्य भू-खण्ड

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

005 आवाङ्गीय पनिम्न

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

006 छात्रावाङ्ग (होस्टल)

दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर ।

007 अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

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

बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों को छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों ।

008 धर्मङ्गाला एवं ङ्गङ्गके ङ्गङ्गकक्ष

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

009 बानात धर

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



010 बैन-बमोना (नाइट बोल्ट)

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

011 फुटकर दुकानें

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

012 मरम्मत दुकान

गृह सामग्री, इलेक्ट्रानिक सामान, आटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।

013 व्यक्तिगत भोवा दुकान

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

014 बेडिंग बूथ

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

015 मुविधाजनक दुकान केन्द्र

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

016 स्थानीय दुकान केन्द्र

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

017 माप्ताहिक 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 होता हो।

018 थोक व्यापार

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

019 क्रोमेज गोदाम एवं भण्डारण

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



020 कोल्ड स्टोरेज (झीतगृह)

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 ।

021 गैस गोदाम

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

022 तेल डिपो

संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर ।

023 कबाड़ ढ़ाना

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

024 वाणिज्यिक कार्यालय

लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर ।

025 बैंक

ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों से संबंधित कार्य होता हो ।

026 मोटर गैनेज एवं वर्कशॉप

वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर ।

027 छविगृह

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

028 पेट्रोल पंप

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

029 नेक्ट्रॉनेट/उपाहार गृह

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



030 होटल

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

031 मोटल

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

032 फ्लेट्स समूह उद्योग

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

033 सेवा केन्द्र

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

034 औद्योगिक भूखण्ड - हल्के उद्योग

अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर ।

035 औद्योगिक भूखण्ड विद्विष्ट उद्योग

ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रानिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो ।

036 उद्यान (पार्क)

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

037 क्रीड़ांगन

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

038 बाह्य खेल स्टेडियम

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



039 आंतरिक खेल ग्रेडियम

आंतरिक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शक दीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों ।

040 आंतरिक खेल हाल

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

041 ब्रूटिंग बेंच

ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं संबद्ध सुविधायें उपलब्ध हों ।

042 तबण पुष्कर

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

043 आमोद-प्रमोद क्लब

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

044 ऐतिहासिक स्मारक

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

045 प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय

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

046 पक्षी अभयारण्य

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

047 वनस्पति उद्यान

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

048 पिकनिक हट/कैम्पिंग ग्राउंड

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



049 फ्लाईंग क्लब

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

050 माल एवं टिकट घर

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

051 रेल माल गोदाम

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

052 रेल टिकट घर

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

053 सड़क परिवहन टिकट घर

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

054 वाहन विराम

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

055 टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक

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

056 बस अवज्ञान केंद्र

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

057 बस स्थानक

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



058 सार्वजनिक उपयोगिता परियोजना

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 पौड** - ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो ।
4. **मैट्रिक टैंक** - ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक 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, इस परिसर में पानी की सुविधा का प्रावधान भी सम्मिलित किया जा सकता है ।
7. **विद्युत उपकरण** - ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो ।
8. **घुसा एवं कचराघन** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्डों को भरने हेतु लदान किया जाता हो ।
9. **धोबीघाट** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो ।

059 केन्द्र प्रशासन के कार्यालय

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

060 स्थानीय प्रशासन के कार्यालय

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

061 सार्वजनिक उपकरण कार्यालय

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

062 न्यायालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो ।

063 प्रशासकीय भूमि

राज्य या केन्द्र शासन के स्वामित्व की भूमि ।



064 चिकित्सालय

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

065 स्वास्थ्य केन्द्र

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

066 उपचार केन्द्र

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 ।

067 औषधालय

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

068 क्लीनिक/चिकित्सा केन्द्र

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

069 उपचार प्रयोगशाला

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

070 स्वैच्छिक स्वास्थ्य भेवा

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

071 झूलाघन एवं दिवस देव-वेव केन्द्र

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

072 नर्तकी एवं किंडरगार्डन स्कूल

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



073 प्राथमिक झाला

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 हैं ।

074 माध्यमिक झाला

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

075 उच्चतर माध्यमिक झाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो ।

076 एकीकृत झाला

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

077 एकीकृत आवासीय झाला

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

078 महाविद्यालय

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

079 व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र

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 केन्द्र शामिल हैं ।

080 सामाजिक कल्याण केन्द्र

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

081 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

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

082 पुस्तकालय

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



083 तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

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

084 वाणिज्यिक एवं ऋचिवालयीन प्रशिक्षण

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

085 ढ्गगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र

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

086 खेल प्रशिक्षण केन्द्र

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

087 वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र

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

088 बाल यातायात उद्यान

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

089 ढ्गग्रहालय

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

090 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी ढ्गथल

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

091 ढ्गभागृह (ऑडीटोरियम)

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

092 खुला रंगमंच

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



093 सामुदायिक भवन

ऐसा भवन/परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो ।

094 मेला मैदान

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

095 सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र

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

096 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संग्रहा

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

097 सुधार गृह :

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

098 अनाथालय

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

099 धार्मिक

ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित अन्य सेवायें एवं स्थल हों, में विभिन्न धर्मों जैसे मंदिर (सभी धर्मों के), मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों का प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानघाट, गौशाला आदि हो सकते हैं ।

100 योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधायें शामिल हों ।

101 पुलिस चौकी

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

102 पुलिस स्टेशन

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



103 जिला पुलिस कार्यालय

अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर ।

104 नागरिक सुरक्षा एवं नगर भौतिक

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 लिए डाक सुविधायुक्त परिसर ।

110 डाक एवं तार घर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर ।

111 मुख्य डाकघर

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर ।

112 टेलीफोन एक्सचेंज

परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो ।

113 रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन

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



114 ट्रांमिशन टावर एवं वायवलेम ट्रेडान

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

115 उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र

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

116 वैधमाला 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 (दमदान)

दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर ।

119 मिमिटी

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 नर्मावी

पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर ।

123 वन

सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर ।

124 डेयरी फार्म

ऐसा परिसर जहां डेयरी उत्पाद के उपचार एवं उत्पादन की सुविधा उपलब्ध हो । जिसमें अस्थायी रूप से पशु एवं पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं ।

125 कुक्कुट फार्म

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



126 मुअन पालन

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

127 फार्म हाउस

एक फार्म पर बनी आवासीय इकाई ।

