

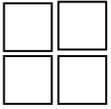
चन्देरी विकास योजना (प्रारूप) 2031



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

चन्देरी
विकास योजना
(प्रारूप) 2031

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम,
1973 के प्राधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

प्रस्तावना

चन्देरी नगर, अपनी कलात्मक पुरातत्वीय शिल्पों एवं आकर्षक हथकरघा साड़ियों के लिए विश्व प्रसिद्ध है। ऐतिहासिक काल से राज्याश्रय प्राप्त यह परंपरागत कला केन्द्र आज भी अपना अस्तित्व बनाये हुए है, पाषाणों से निर्मित कलात्मक वास्तुशिल्प की छत्रछाया में निर्मित, इस स्वतंत्र अभिव्यक्ति का संरक्षण, पोषण एवं विकास नितांत आवश्यक है। इस नगर का प्रारंभिक निर्माण तत्समय की प्राथमिक आवश्यकता, आक्रमण से सुरक्षा एवं राज्य वैभव के अनुरूप किया गया है। नगर का प्राचीन परकोटा आज भी विद्यमान है।

चन्देरी नगर के नियोजित एवं सरंक्षित विकास को दृष्टिगत रखते हुए, प्रथम विकास योजना मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक-229-156-32-1189 दिनांक 24 जनवरी 1989 के द्वारा अनुमोदित होकर, सूचना हेतु राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 2.8.1991 से प्रभावशील की गई थी। योजना अवधि में नगर में हुए अधोसंरचना विकास एवं उक्त अवधि में हुई जनसंख्या वृद्धि के फलस्वरूप विकास योजना का पुर्नविलोकन किया जाना आवश्यक है।

चंदेरी निवेश क्षेत्र की उपांतरित विकास योजना 2031 भावी जनसंख्या 60000 को दृष्टिगत रखते हुए तैयार की गई है। इस योजना में नगर स्तर के थोक एवं विशेषीकृत, वाणिज्यिक, प्रशासनिक, पर्यटन केन्द्र के साथ ही मार्ग संरचना को सुगम यातायात की दृष्टि से प्रस्तावित किया गया है। साथ ही युक्तियुक्त भूमि उपयोग द्वारा नियोजित शहरी विकास वास्तुशिल्प तथा नैसर्गिक परिवेश का संरक्षण, घनी आबादी वाले क्षेत्रों के घनत्व को कम करना, व्यावसायिक एवं नगरीय अधोसंरचना के उन्नयन को भी ध्यान में रखा गया है।

यह विकास योजना जनसामान्य एवं नगर के विकास में संबद्ध सभी संस्थाओं से बहुमूल्य एवं सृजनशील सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रकाशित की जा रही है। मुझे आशा है कि नागरिकगण एवं संस्थाएं अपने व्यवहारिक एवं सृजनशील सुझाव व्यक्त करेंगे ताकि इस विकास योजना को जन अपेक्षा के अनुरूप अंतिम रूप दिया जाकर प्रभावशील किया जा सके।



(संदीप यादव)

आयुक्त सह संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश,
भोपाल

योजना दल

अपर संचालक

बी.एन. त्रिपाठी

संयुक्त संचालक

डॉ. अमित गजभिये

उपसंचालक

के.सी. पालिया

सहायक संचालक

शालिनी सक्सेना

इंदु त्रिपाठी

कर्मचारीगण

एस. एस. तोमर

(उपयंत्रि)

जे.के. शील

शशि कान्त वर्मा

(कम्प्यूटर ऑपरेटर)

अरविंद सक्सेना

मेपकास्ट के अधिकारी

डॉ. विवेक कटारे
(सीनियर साईटिस्ट)

सीमा खान
(कार्टोग्राफर अधिकारी)

शैलजा देसाई
(सीनियर रिसर्च फ़ैलो.)

समय—समय पर योजना दल से संबद्ध कर्मचारी

बृजेश कुमार माहोर
(सहायक मानचित्रकार)

राजू कुशवाह
(भृत्य)

विषय सूची

क्र. शीर्षक	पृष्ठ क्र.
प्रस्तावना	i
योजना दल	iii
विषयसूची	v-vii
सारणी सूची	viii-ix
मानचित्रों की सूची	x
अध्याय— 1 : नियोजन दृष्टिकोण	
1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ	1
1.2 विकास योजना क्रियान्वयन परिदृश्य	1
1.3 योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन	2
1.4 नगरीय विस्तार	4
1.5 नगर के प्रसिद्ध मंदिर एवं पर्यटन/दर्शनीय स्थल एवं उनका महत्व	5
1.6 विकास की स्थिति एवं संभावनाएं	7
अध्याय— 2 : विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगरीय संरचना	9
2.1 क्षेत्रीय परिदृश्य	9
2.2 क्षेत्रीय संदर्भ में महत्व	9
2.3 निवेश क्षेत्र	9
2.4 नगर पालिका परिषद का गठन	10
2.5 जनसंख्या परिवर्तन	12
2.6 नगर के मुख्य कार्यकलाप	12
2.7 जनसंख्या आंकलन	13
2.8 गंदी बस्ती एवं झुग्गी/झोपडी क्षेत्र	13
2.9 अनुमानित आवास आवश्यकता	14
2.10 विभिन्न वर्गों हेतु आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	15
2.11 नगरीय विकास हेतु आवश्यक क्षेत्र	15

2.12 भूमि उपलब्धता	15
2.13 विकास योजना 2031 की आवधारणा	15
2.14 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन	16
2.15 भूमि उपयोग प्रस्तावों का विवरण	17
2.16 निवेश इकाईयां	19
2.17 पुनर्विकास क्षेत्र	21
2.18 असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना	21
2.19 ग्राम विकास	22
अध्याय— 3 : प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना	23
3.1 यातायात संरचना	23
3.2 कार्यान्वयन मार्ग अनुक्रम	24
3.3 वर्तमान एवं प्रस्तावित मार्गों की चौड़ाई	25
3.4 यातायात प्रणाली में सुधार	26
3.5 वाहन विराम स्थल	27
3.6 नगरीय अधोसंरचना	28
3.7 अन्य सुविधाएँ	29
अध्याय— 4 : विकास नियमन	31
4.1 प्रवृत्तशीलता	31
4.2 क्षेत्राधिकार	31
4.3 परिभाषाएँ	33
4.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र	34
4.5 आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	35
4.6 मध्य क्षेत्र हेतु विकास नियमन	42
4.7 वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास नियमन	44
4.8 कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक	49
4.9 सड़कों के किनारे कार पार्किंग	49
4.10 औद्योगिक परिक्षेत्र	50

4.11 विवाह पार्क / मैरिज गार्डन	50
4.12 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक	50
4.13 यातायात संबंधी प्रावधान	52
4.14 मंदगति वाहनों के मानक	53
4.15 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	54
4.16 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	55
4.17 नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला के नियंत्रण हेतु नियम	56
4.18 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	57
4.19 विकास / निवेश अनुज्ञा प्राप्ति प्रक्रिया	64
4.20 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू उपयोग)	66
अध्याय— 5 : विकास योजना का क्रियान्वयन	67
5.1 विकास योजना का क्रियान्वयन	67
5.2 योजना क्रियान्वयन की नीति	68
5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	69
5.4 नगर अधोसंरचना एवं सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व	69
5.5 योजना एवं कार्यक्रम	70
5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम	71
5.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र	73
5.8 नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन	73
5.9 योजना की व्याख्या	74
परिशिष्ट	75 से 82

सारणी सूची

क्र.	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1	2	3
1-सा-1	विकास योजना 2001 का मूल्यांकन	2
1-सा-2	वाणिज्यिक विकास	3
1-सा-3	प्रसिद्ध मंदिर एवं पर्यटन/दर्शनीय स्थल	5
1-सा-4	पर्यटक आगमन वार्षिक	6
1-सा-5	पर्यटक आगमन मासिक	7
2-सा-1	निवेश क्षेत्र	10
2-सा-2	आवासीय घनत्व- वार्ड अनुसार	10
2-सा-3	जनसंख्या परिवर्तन	12
2-सा-4	अनुमानित परिवार एवं आवास आवयकताएँ	14
2-सा-5	भूमि उपलब्धता	15
2-सा-6	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू. आवंटन 2031	17
2-सा-7	निवेश इकाईवार भूमि उपयोग (हेक्टयर में)	19
2-सा-8	भूमि उपयोग का विवरण (निवेश इकाई अनुसार)	20
2-सा-9	भूमि उपयोग की पुर्नस्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	21
3-सा-1	वर्तमान/प्रस्तावित मार्गों की चौड़ाई	25
3-सा-2	वाहन विराम हेतु प्रस्तावित स्थल	27
4-सा-1	आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड	36
4-सा-2	आच्छादन निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम	38
4-सा-3	वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों की चौड़ाई एवं फर्शी क्षेत्रानुपात	40
4-सा-4	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भू-खण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	41

4-सा-5	वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र	41
4-सा-6	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक विकास हेतु मापदण्ड	42
4-सा-7	वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	44
4-सा-8	थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास	45
4-सा-9	अनौपचारिक वर्ग के लिये योजना प्रावधान	47
4-सा-10	यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक	47
4-सा-11	यातायात नगर में सुविधाओं के मानक	48
4-सा-12	सेवा सुविधाओं हेतु विकास नियमन	50
4-सा-13	खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	51
4-सा-14	निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई	52
4-सा-15	सड़कों के किनारे पार्किंग हेतु स्थल का आकार	53
4-सा-16	वाहन विराम मापदण्ड	53
4-सा-17	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	57
5-सा-1	योजना क्रियान्वयन की लागत	67
5-सा-2	प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत	72

मानचित्रों की सूची

Ø- 1	' kh"kd 2	i "B Øekd 3
1.1	निवेश क्षेत्र	8 अ
1.2	क्षेत्रीय स्थिति	8 ब
2.1	वर्तमान भूमि उपयोग (वर्ष 2015)	18 अ
2.2	प्रस्तावित भूमि उपयोग (आवंटन) वर्ष 2031	18 ब
2.3	निवेश इकाई सीमा	18 स
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	22 अ
3.2	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	22 ब
5.1	प्रथम चरण	68 अ

परिशिष्ट

परिशिष्ट अ-1	मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 29 (1) के अधीन विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन प्ररूप	75
परिशिष्ट अ-2	विकास योजना प्रस्तावों को प्राप्त करने हेतु आवेदन (नियम 49)	76
परिशिष्ट 1	निवेश क्षेत्र के गठन की अधिसूचना	77
परिशिष्ट 2	निवेश क्षेत्र में वृद्धि की अधिसूचना	78
परिशिष्ट 3	भूमि के वर्तमान उपयोग अंगीकरण संबंधी सूचना	79
परिशिष्ट 4	वर्तमान भूमि उपयोग अंगीकृत संबंधी सूचना	80
परिशिष्ट 5	अनुमोदित विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु समिति गठन	81

अध्याय – एक

नियोजन दृष्टिकोण

1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ

नगर के नियोजित विकास हेतु नगर की प्रथम विकास योजना म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 229-156-बत्तीस-1189 दिनांक 24 जनवरी 1989 द्वारा म.प्र. राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 02.08.1991 भाग 3(1) पृष्ठ 797 में प्रकाशित कर लागू की गई। विकास योजना में वर्ष 2001 की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुये नियोजन प्रस्ताव दिये गये थे। उक्त विकास योजना वर्तमान में भी प्रभावशील हैं।

विकास योजना- 2001 के उद्देश्य एवं लक्ष्य

- (1) अपेक्षित पर्यावरण हेतु पारिस्थितिकीय अध्ययन के निष्कर्ष के आधार पर, युक्तियुक्त भूमि उपयोगों का निर्धारण।
- (2) नागरिकों के धरोहर के घटक पुरातत्व महत्व के कलात्मक शिल्पों की चारों दिशाएं, शिल्पों के आशय के अनुरूप अभिव्यक्ति हेतु आवश्यक क्षेत्र का निर्धारण एवं वास्तुशिल्प के अनुरूप नगर का विकास।
- (3) परकोट के भीतर विद्यमान नगर स्वरूप की स्वतंत्र अभिव्यक्ति, स्थाई रखने हेतु वर्तमान आबादी एवं प्रस्तावित विस्तार क्षेत्र के मध्य, वृक्षारोपण के माध्यम से प्रभावी सीमांकन।
- (4) वर्तमान असंगत भूमि उपयोगों का उचित स्थान निर्धारण एवं रहवासियों के उपयोग हेतु भावी गतिविधियों के लिये समुचित गतिविधियों का निर्धारण।
- (5) नागरिकों के पारंपरिक व्यवसाय हेतु आवश्यक आवासीय एवं हाथ करघा उद्योगों के साथ-साथ एक ही जगह पर सम्पन्न करने हेतु संरचना का निर्धारण।
- (6) स्वतंत्र निवेश इकाई के रूप में सुविधाओं, सेवाओं और श्रेणीबद्ध स्थिति पर आधारित सेवा सुविधाओं की व्यवस्था सहित नगरीय संरचना की रूपरेखा का निर्धारण।

1.2 विकास योजना क्रियान्वयन परिदृश्य

विकास योजना 2001 की क्रियान्वयन प्रक्रिया अनेक बार गुणात्मक मूल्यों के संदर्भ में प्रभावित हुई है जिसका प्रतिकूल प्रभाव मुख्य रूप से सार्वजनिक सेवा सुविधाओं एवं मूलभूत अधोसंरचना विकास पर पड़ा है। प्रबंधन के क्षेत्र में विकास निम्नलिखित कारणों से प्रभावित हुआ है:-

- (1) भूमि आपूर्ति एवं नगरीय भूमि प्रबंधन के लिए संस्थाओं में आवश्यक सामंजस्य का अभाव।
- (2) नगरीय अधोसंरचना विकास के लिए वित्तीय संसाधनों की अनुपलब्धता।
- (3) निजी निवेश के लिए संसाधनों के प्रोत्साहन में कमी।

- (4) योजना क्रियान्वयन के सतत पर्यवेक्षण तथा क्रियान्वयन पूर्व के अनुमान के आधार पर विकास की दिशा पर नियंत्रण का अभाव उपयुक्त प्रबंधन के अभाव में कई स्थलों पर विकास योजना के प्रावधानों के विपरीत निर्माण, अवैध कालोनियों का विकास एवं झुग्गी-झोपडी क्षेत्रों में वृद्धि हुई है, जिसमें मूलभूत सेवा सुविधाओं, स्वास्थ्य, पर्यावरण, निर्धारित मानकों के अनुरूप नहीं हुआ है।

1.3 योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन

चंदेरी विकास योजना 2001 में विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु 210.00 हेक्टर भूमि 0.30 लाख की जनसंख्या हेतु प्रस्तावित की गई थी। अध्ययन से ज्ञात होता है कि विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत 380.782 हेक्टर, क्षेत्र का विकास हुआ है। यह विकास अनुमानित लक्ष्य के अनुरूप नहीं होकर योजना प्रस्तावों से अधिक हुआ है। विभिन्न भू-उपयोग समूहों के क्रियान्वयन का विवरण सारणी 1-सा-1 में दर्शाया गया है।

चंदेरी : विकास योजना 2001 मूल्यांकन

1-सा-1

क्रं.	भू-उपयोग	भूमि आवंटन 2001 (प्रस्तावित) (हेक्टेयर में)		वर्तमान विकसित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में) 2015	अन्तर	क्रियान्वयन का प्रतिशत	भूमि विकास दर
		क्षेत्रफल	प्रतिशत				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	120	57.1	216.60	+96.600	56.88	7.22
2	वाणिज्यिक	6	2.8	9.126	+3.126	2.40	0.30
3	औद्योगिक	6	2.8	0.00	-6.000	0.00	0.000
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	30	14.3	49.988	+19.988	13.13	1.66
5	सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं	9	4.3	12.56	+3.56	3.30	0.42
6	आमोद-प्रमोद	12	5.8	4.453	-7.547	1.17	0.15
7	यातायात एवं परिवहन	27	12.9	88.055	61.055	23.12	2.94
	योग	210	100.00	380.782	170.782	100.00	12.69

- नोट:- 1. वर्ष 2001 में निवेश क्षेत्र की जनसंख्या 30,000 हजार अनुमानित थी।
2. भूमि आवंटन प्रति 1000 जनसंख्या पर 7.00 हेक्टेयर।

1.3.1 आवासीय

विकास योजना 2001 में 120 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गयी थी, जबकि वर्ष 2015 की स्थिति में 216.60 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग में लाई गई है। जो आवासीय विकास का कुल 56.88 प्रतिशत है। वर्ष 2001 तक प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र की 96.600 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के विकास हेतु कम पाई गई। नगर में भूमि का विकास मुख्यतः निजी कालोनाइजरो द्वारा किया गया है। उक्त निजी कालोनाइजरो द्वारा किया जाने वाला अधिकांश विकास अप्राधिकृत कालोनियों के रूप में है। शासकीय संस्थाओं के पास भूमि अधिग्रहण एवं विकास हेतु आवश्यक पूंजी निवेश की कमी, आवासीय क्षेत्र के लक्ष्यों के प्राप्त न होने का प्रमुख कारण है। आवासीय क्षेत्रों का अधिक विकास होने के फलस्वरूप पूर्व से निर्मित क्षेत्र में आवासीय घनत्व में वृद्धि हुई है, जिसके कारण निर्मित क्षेत्र में यातायात पर दबाव बढ़ा है।

1.3.2 वाणिज्यिक

विकास योजना 2001 में 6.00 हेक्टर भूमि वाणिज्यिक विकास हेतु प्रस्तावित थी। नगर में वर्ष 2015 तक वाणिज्यिक क्षेत्र 9.126 हेक्टर भूमि वाणिज्यिक उपयोग में लाई गई है। जो वाणिज्यिक विकास का कुल 2.40 प्रतिशत है। वाणिज्यिक विकास मुख्यतयः चन्देरी-पिछोर मार्ग एवं सदर बाजार के आवासीय उपयोग की भूमियों को वाणिज्यिक उपयोग में परिवर्तन करने से हुआ है। इनमें शॉपिंग कम्प्लेक्स, दुकानें, मार्गों के किनारे वाणिज्यिक विकास होना पाया गया है। जो सम्पूर्ण प्रस्तावित वाणिज्यिक विकास का कुल 2.40 प्रतिशत है। इसका विस्तृत विवरण सारणी क्रमांक 1-सा-2 में दिया गया है।

चंदेरी : वाणिज्यिक विकास

1-सा-2

क्र.	विवरण	स्थान	क्षेत्रफल हैक्टेयर में
1	2	3	4
1	शॉपिंग कम्प्लेक्स	चन्देरी-पिछोर मार्ग	0.543
2	मंडी	चन्देरी मध्य क्षेत्र	5.230
3	दुकानें	सदर बाजार, मुगावली-पिछोर मार्ग	3.353

1.3.3 औद्योगिक

औद्योगिक उपयोग के अन्तर्गत विकास योजना में कस्वा चन्देरी में 6.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी। नगर में वर्ष 2015 तक औद्योगिक क्षेत्र का विकास नगण्य पाया गया है।

1.3.4 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक

विकास योजना 2001 में सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत 30 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी, जिसके विरुद्ध 49.988 हेक्टर भूमि का विकास सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत हुआ है, सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग का कुल 13.13 प्रतिशत है। विकास योजना

प्रस्ताव के अनुसार सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सेवाओं का विकास हुआ है, जबकि शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य सुविधाओं का विकास प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र के अन्तर्गत हुआ है।

1.3.5 सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधायें

विकास योजना 2001 में इस उपयोग के अन्तर्गत 9.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी, जिसमें से 12.56 हेक्टर भूमि का विकास हुआ है जो विकसित भूमि का 3.30 प्रतिशत है। इस उपयोग में अधिक भूमि विकसित होने के कारण वर्तमान परिसरों में उपलब्ध रिक्त भूमि में कार्यकलापों का विस्तार एवं निर्माण है।

1.3.6 आमोद-प्रमोद

विकास योजना 2001 में इस उपयोग के अन्तर्गत 12.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी जिसमें से 4.453 हेक्टर भूमि का ही विकास हुआ है जो विकसित भूमि का 1.17 प्रतिशत है।

1.3.7 यातायात एवं परिवहन

यातायात एवं परिवहन उपयोग के अन्तर्गत 27.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी। बायपास मार्ग एवं अन्य मार्गों का निर्माण विकास योजना के प्रस्ताव अनुसार हुआ है, लेकिन वृत्तखण्ड स्तर एवं उपवृत्त खण्ड स्तर के मार्गों का विकास नहीं हुआ है। यातायात एवं परिवहन उपयोग के अन्तर्गत कुल 88.055 हेक्टर क्षेत्र का विकास हुआ है, जो प्रस्तावित भूमि का 23.12 प्रतिशत है।

1.4 नगरीय विस्तार

नगरीय बसाहट का फैलाव, विस्तार एक निरंतर प्रक्रिया है। इस प्रक्रिया में नैसर्गिक प्रतिबंध, ऐतिहासिक घटनायें, महत्वपूर्ण प्रशासकीय एवं नीतिगत निर्णय तथा भौतिक अधोसंरचना विकास के प्रयत्न बसाहट के आकार एवं संरचना को स्थाई रूप से प्रभावित करते हैं, जो इस प्रकार हैं:

1.4.1 नैसर्गिक तत्व

प्रकृति की विविधता, भौमिकी, भू-संरचना, जलवायु, मिट्टी, वनस्पति, जीव-जन्तु, मूल-भूत स्रोत भूमि के उपयोग में स्पष्ट रूप से दिखाई देते हैं, उदाहरणार्थ वन नष्ट होने की दशा में बाढ़ आने, अकाल पडने तथा भूगर्भित जल प्रदूषित होने में सहायक होते हैं। अतः मुख्य समस्या प्राकृतिक प्रक्रिया एवं क्षमता का मूल्यांकन एवं समन्वय कर मानव उपयोग हेतु मापदण्ड निर्धारण करना है। उपरोक्त उद्देश्य पूर्ति हेतु चन्देरी नगर का आकार, विस्तार की संभावनाओं तथा अवरोधों को ध्यान में लेते हुये, नगर के विकास की रूप रेखा निर्धारित करना आवश्यक है।

1.4.2 भौतिक स्वरूप एवं प्राकृतिक संरचना

चन्देरी वेतवा नदी की सुन्दर एवं रमणीक एवं तीनों ओर से विन्ध्याचल की पर्वत मालाओं, झरनों एवं हरे-भरे वनों से अच्छादित, चन्देरी भारत का प्रसिद्ध ऐतिहासिक नगर है जो चारों ओर से पहाडियों से घिरा है। नगर के उत्तर पश्चिम में 24 कि.मी. दूर उर्वसी नदी तथा पूर्व में 13 कि.मी. दूर वेतवा नदी बहती है। प्राकृतिक सौंदर्य से युक्त यह नगर विन्ध्याचल के अंचल में स्थित है।

1.4.3 प्राकृतिक जल निकास

चन्देरी निवेश क्षेत्र की प्राकृतिक जल निकासी विद्यमान भूमि संरचना एवं भूमि के ढाल के अनुरूप पहाड़ियों से प्रभावित है। पिछोर मार्ग के पूर्व एवं पश्चिम दिशा में प्राकृतिक जल निकासी नियमित एवं शहर के अन्दर अनियमित है। सिंहपुर ताल में विर्सजन होने वाले नाले एक दूसरे को सीधी रेखा में मिलते हैं। इस क्षेत्र में विद्यमान नियमित प्रणाली नगर विस्तार की प्रक्रिया में बरकरार रखी जाना आवश्यक है।

1.4.4 जलवायु

चंदेरी नगर की जलवायु समशीतोष्ण है। यहाँ 35 से 40 इंच वर्षा होती है एवं अधिकतम तापमान 125 डिग्री फेरेनहाइट तक जाता है। सायंकाल तापमान में गिरावट आने के कारण मौसम सुहावना हो जाता है।

1.4.5 भूमिगत पानी की उपब्धता

भूगर्भीय जल की संभावनाओं के संबंध में यह निष्कर्ष है कि तैमोर सेंड स्टोन, भूगर्भीय जल के विकास हेतु उपयोगी नहीं है। पिछोर मार्ग के पूर्व व पश्चिम दिशा में खुला क्षेत्र भूगर्भीय जल की दृष्टि से उपयोगी न होने के कारण नगरीय विकास हेतु अनुपयुक्त है।

भूगर्भीय जल स्तर की दृष्टि से परमेश्वरा तालाव के दक्षिण दिशा के पूर्व क्षेत्र में वर्षा के पूर्व 3 से 6 मीटर गहराई तक जल स्तर पाया गया है।

1.4.6 प्राकृतिक संकट उन्मुख क्षेत्र

भारतीय मानक ब्यूरो के वर्ष 1893-1894 में भूकम्प प्रतिरोधी संरचनाओं के अनुसार चंदेरी निवेश क्षेत्र भूकम्प की दृष्टि से जोन दो में होने से यह क्षेत्र भूकम्प की दृष्टि से संवेदनशील नहीं है, तथापि भवन निर्माण में प्राकृतिक संकट उन्मुख क्षेत्रों के विकास संबंधी अधिनियम/नियमों तथा तकनीकी उपबंधों का ध्यान रखा जाना नितान्त आवश्यक है।

1.5 नगर के प्रसिद्ध मंदिर एवं पर्यटन/दर्शनीय स्थल

चंदेरी नगर के आसपास कई ऐतिहासिक, धार्मिक, सांस्कृतिक, पर्यटन एवं प्राकृतिक महत्व के स्थान हैं, जिसका विस्तृत विवरण सारणी क्रमांक 1-सा-3 में दिया गया है।

चंदेरी : प्रसिद्ध मंदिर एवं पर्यटन/दर्शनीय स्थल

1-सा-3

Ø-	ifl) LFky	le;
1	2	3
1.	चन्देरी किला (कीर्ति दुर्ग)	11वीं शताब्दी
2.	खन्दार गिरी	13 से 17 वीं शताब्दी

क्र.	स्थल का नाम	समय
3.	कटी घाटी	1480 ए.डी.
4.	कौशक महल	1452 ए.डी.
5.	जामा मस्जिद	15वीं शताब्दी
6.	बादल महल गेट	15वीं शताब्दी
7.	निजामुद्दीन के परिवार की कब्रें	15वीं शताब्दी
8.	शहजादी का रोजा	15वीं शताब्दी
9.	पुराना मदरसा	15वीं शताब्दी
10.	बत्तीसी बावड़ी	1485 ए.डी.
11.	दिल्ली दरवाजा एवं नगर परकोटा	16वीं शताब्दी
12.	लक्ष्मण मंदिर	16वीं शताब्दी
13.	गोल बाबड़ी	11वीं शताब्दी
14.	कीर्ति सागर (किला कोठी)	11वीं शताब्दी
15.	सूनो दरवाजा	11वीं शताब्दी
16.	ईदगाह मस्जिद	11वीं शताब्दी
17.	कांच का मन्दिर	11वीं शताब्दी
18.	शिशरयारे यारों की दरगाह	11वीं शताब्दी
19.	ऊँठसार	11वीं शताब्दी
20.	बड़ा जैन मन्दिर	11वीं शताब्दी

चन्देरी : पर्यटक आगमन वार्षिक

1-सा-4

क्र.	वर्ष	पर्यटकों की संख्या			प्रतिशत	प्रतिदिन औसत
		देशी पर्यटक	विदेशी पर्यटक	योग		
1	2	3	4	5	6	7
1.	2010	6795	17	6812	9.28	19
2.	2011	11078	—	11078	15.10	30
3.	2012	12163	22	12185	16.60	33
4.	2013	13906	24	13930	18.98	38
5.	2014	18450	171	18621	25.37	51
6.	जुलाई-15	10656	112	10768	14.67	29
	; कुल	73048	346	73394	100.00	00

चन्देरी : पर्यटक आगमन मासिक

1-सा-5

क्र.	माह का नाम	पर्यटकों की सख्या			प्रतिशत	प्रतिदिन औसत
		देशी पर्यटक	विदेशी पर्यटक	योग		
1	2	3	4	5	6	7
1.	जनवरी -15	2814	32	2846	22.64	91
2.	फरवरी -15	1626	41	1667	13.26	59
3.	मार्च -15	1943	22	1965	15.63	63
4.	अप्रैल -15	1278	14	1292	10.28	43
5.	मई -15	1255	—	1255	9.98	40
6.	जून -15	1740	03	1743	13.86	58
7.	जुलाई -15	1804	—	1804	14.35	59
	योग	12460	112	12572	100.00	00

1.6 विकास की स्थिति एवं संभावनाएं

आबादी में वृद्धि के साथ-साथ नगर विकास एक निरंतर प्रक्रिया है, इस प्रक्रिया में नैसर्गिक प्रतिबन्ध, ऐतिहासिक घटनाएं, महत्वपूर्ण प्रशासकीय एवं नीति सम्बन्धी निर्णय तथा भौतिक सुधार के मानवीय प्रयत्न, बसाहट के आधार एवं संरचना को स्थायी रूप से प्रभावित करते हैं, नगर की भूमि उपयोग संरचना एवं विस्तार में इन घटकों के प्रभाव परिलक्षित होते हैं।

चन्देरी नगर निर्माण उस समय की आवश्यक सुरक्षा एवं वैभव को दृष्टिगत रखते हुए लिये गये निर्णय का प्रतीक है, अत्यन्त सुरक्षित किले का स्थल एवं परकोटा प्रजा के निवास स्थान एवं कार्यकलाप स्थल इस व्यवस्था का अविभाज्य अंग रहा है, वर्तमान चन्देरी नगर का ढांचा इसी व्यवस्था को परिलक्षित करता है, चन्देरी नगर पश्चिम में बस स्टेण्ड मार्ग, उत्तर में राजघाट मार्ग एवं दक्षिण में किले की सीमा से लगा हुआ है।

नगर की करीब-करीब 65 प्रतिशत जनसंख्या शहर में निवास करती है। मुहल्ला हाट का पुरा, हौजखास तालाब के दक्षिण में, निर्मित रिहायशी क्षेत्र बाद में निर्मित हुआ है। पिछोर मार्ग पर निर्मित शासकीय भवन का पिछले कुछ वर्षों में ही निर्माण हुआ है। यातायात की दृष्टि से शहर में पादचारियों का पूर्व वर्चस्व है। चन्देरी नगर की यह विशेषता है, एवं आगामी विकास कार्य में नागरिकों को इस विशेषता से अलग किया जाना उपयुक्त नहीं है। यह आवश्यक है कि भूमि उपयोग के आधार पर सुसंगत भूमि उपयोग का संधारण किया जाय। यहाँ के जीवनयापन की परिपाटी एवं अपेक्षित पर्यावरण भावी निर्माण के लिये आधार माना जावे।

नगरीय जीवन का स्वरूप एवं नगर की कार्यात्मक कार्य क्षमता, गतिविधियों के परस्पर सम्बन्ध की उचित व्यवस्था पर निर्भर रहती है, जो कार्य केन्द्रों आमोद-प्रमोद क्षेत्रों एवं आवासीय क्षेत्रों के मध्य

उपलब्ध होती है। विभिन्न उपयोगों के मध्य क्रियात्मक सम्बन्ध ज्ञात करने के लिए निवेश क्षेत्र के बारे में विस्तृत विश्लेषण तैयार किया गया है।

विकास योजना की रचना निम्न बिन्दुओं को ध्यान में रखते हुये बनाई जा सकती है –

- (1) नगर का प्रकार आकार एवं माप
- (2) सघन विकास
- (3) नगरीय प्रबंधन में जन-यातायात व्यवस्था, सरल एवं सामान्य पहुंच के साथ।
- (4) नगरीय परिवेश का पोषण एवं संरक्षण।
- (5) नगरीय जीवन स्तर में उत्तरोत्तर गुणात्मक सुधार के साथ, भौतिक, नैतिक एवं स्वास्थ्य में वृद्धि।
- (6) नगर की भौगोलिक एवं सांस्कृतिक विरासत का पोषण एवं परिमार्जन
- (7) नगर नियोजन में नागरिकों की अधिकतम सहभागिता को प्रोत्साहन
- (8) नगर के भौतिक एवं आर्थिक स्वरूप की गतिशीलता में तीव्रता लाना।
- (9) मूलभूत जीवन आधार प्रणाली के संसाधनों को पुनर्चक्रीकरण के द्वारा अनुरक्षित करना।

विकास परिदृश्य तथा प्रस्तावित नगरीय संरचना

2.1 क्षेत्रीय परिदृश्य

इतिहास के पन्नों में वर्णित पत्रों के आधार पर चन्देरी नगर कलात्मक, महीन एवं आकर्षक चन्देरी साडियों के निर्माण के लिए विशेष रूप से प्रसिद्ध है। राज्य अनुदान से प्राप्त यहाँ का कला केन्द्र आज भी अपना अस्तित्व बनाये हुए हैं। पाषाणों से निर्मित कलात्मक वास्तुशिल्प की छाया में, फली-फूली इस सुन्दर कला की अपनी स्वतन्त्र अभिव्यक्ति है। हमारी इस ऐतिहासिक नगरी का प्रभावी रूप से संरक्षण संवर्द्धन एवं विकास नितान्त आवश्यक है।

चन्देरी नगर मुंगावली-पिछोर राज मार्ग क्रमांक-19 एवं ईसागढ़-ललितपुर राज्य मार्ग क्रमांक-10 से जुड़ा हुआ है। यह नगर तहसील स्तरीय प्रशासनिक मुख्यालय है। आस-पास के नगरों से भी व्यवसायिक संपर्क हैं।

2.2 क्षेत्रीय संदर्भ में महत्त्व

किसी भी नगर के विकास की दिशा नगर के भौतिक स्वरूप एवं मानवीय प्रयासों से निर्धारित होती है। चंदेरी नगर की आकृति निर्धारित होने में नगर के तीनों ओर वन क्षेत्र में चन्देरी ऐतिहासिक किला होने के कारण प्राकृतिक अवरोधों से घिरा हुआ है। चन्देरी का विकास पिछोर मार्ग, ईसागढ़ मार्ग, मुंगावली मार्ग पर समतल भूमि होने के कारण हुआ है। नगर में भिन्न-भिन्न कार्यकलापों के अनुरूप भूमि उपयोग का निर्धारण होता है जिसका नगर की गतिविधियों से सीधा संबंध रहता है। इसलिये भूमि उपयोग का आपसी सहसंबंध एवं उपयोग का अध्ययन आवश्यक है, ताकि अकार्यक्षम एवं असंगत भूमि उपयोग का विश्लेषण किया जा सके।

2.3 निवेश क्षेत्र

चंदेरी नगर के भावी सुनियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुए मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13(1) के अन्तर्गत मध्य प्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2398-277-बत्तीस भोपाल, दिनांक 25.05.1979 द्वारा चंदेरी निवेश क्षेत्र का गठन किया गया था। निवेश क्षेत्र में चन्देरी नगर पालिका के अलावा आस पास लगे हुए 6 ग्रामों को भी शामिल किया गया है। चंदेरी निवेश क्षेत्र के ग्रामों का क्षेत्रफल एवं जनसंख्या का विस्तृत विवरण सारणी क्रमांक 2-सा-1 में दिया गया।

चन्देरी – निवेश क्षेत्र

2-सा-1

क्र.	ग्राम का नाम	ग्रामों का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	जनसंख्या (2011)
1	2	3	4
1.	मुरादपुर	197	1440
2.	सिंहपुर ताल	988	1389
3.	सराय	263	25
4.	रामनगर	836	1728
5.	प्राणपुर	146	3620
6.	चक खानपुर	199	639
	योग	2629	8841
7.	फतेहावाद	921	न.पा. सीमा में शामिल
8.	चंदेरी नगर पालिका	3266	34751
	योग	4187	34751
	महायोग	6816	43592

स्रोत : भारतीय जनगणना 2011

2.4 नगर पालिका परिषद का गठन

चंदेरी नगर पालिका का गठन म.प्र. नगर पालिका अधिनियम 1961 के प्रावधानों तहत 1 जुलाई 1998 में किया गया था इसे कुल 21 वार्डों में विभाजित किया गया है। नगर पालिका क्षेत्र में सम्मिलित सम्पूर्ण वार्डों का क्षेत्रफल, जनसंख्या एवं घनत्व का विवरण सारणी 2-सा-2 अनुसार है-

चंदेरी : आवासीय घनत्व – वार्ड अनुसार

2-सा-2

क्र.	वार्ड का नाम	वार्ड का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	वार्ड का आवासीय क्षेत्र (हेक्टेयर में)	जनसंख्या 2011	आवासीय घनत्व प्रति व्यक्ति पर हेक्टेयर
1	2	3	4	5	6
1.	जागेश्वरी देवी	588.2	323.51	1119	3.46
2.	मुरलीधर	86.5	60.55	1724	28.47
3.	हनुमान	72.66	68.30	861	12.60

क्र.	वार्ड का नाम	वार्ड का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	वार्ड का आवासीय क्षेत्र (हेक्टेयर में)	जनसंख्या 2011	आवासीय घनत्व प्रति व्यक्ति पर हेक्टेयर
1	2	3	4	5	6
4.	बाहुबली	138.4	127.33	1219	9.57
5.	सुभाष चन्द्र	60.55	43.60	1282	29.40
6.	स्वामी विवेकानंद	51.9	46.71	789	16.89
7.	गांधी	60.55	44.81	1220	27.23
8.	चन्द्रशेखर आजाद	121.3	110.38	812	7.36
9.	डां अम्बेडकर	60.55	54.50	1255	23.03
10.	जवाहरलाल नेहरू	535.90	214.36	1889	8.81
11.	किदवाड़	436.35	183.27	4964	27.17
12.	लाल बहादुर शास्त्री	155.70	63.84	1329	20.81
13.	नेहरू	320.05	169.63	2078	12.25
14.	शास्त्री	77.85	40.48	780	19.27
15.	हरकुण्ड	138.40	70.58	2159	30.59
16.	किदवई	216.45	108.23	1386	12.81
17.	माधव नगर	129.75	51.90	3115	60.01
18.	राजीव गाँधी	570.90	171.27	1295	7.56
19.	शांति नगर	177.33	54.97	1144	20.81
20.	अथाई मोहल्ला	30.28	9.99	1234	123.52
21.	कौशल महल	157.43	47.23	1423	30.13
	योग	4187.00	2065.42	33081	16.02

स्रोत : नगर पालिका परिषद चंदेरी

नगर के आवासीय घनत्व को जनसंख्या के मान से तीन श्रेणियों में बांटा जा सकता है। जनसंख्या के अध्ययन से स्पष्ट है कि वर्तमान में नगर की 29 प्रतिशत जनसंख्या उच्च घनत्व वाले क्षेत्रों में निवास करती है, जिसका मुख्य कारण मध्य क्षेत्र में निर्मित भूमि उपयोग तथा इससे संलग्न पुरानी बसाहट है। जबकि मध्यम श्रेणी तथा निम्न श्रेणी में क्रमशः 9 तथा 62 प्रतिशत जनसंख्या निवास कर रही है।

2.5 जनसंख्या परिवर्तन

नगर में जनसंख्या परिवर्तन भिन्न-भिन्न कारणों से होता है। किसी भी नगर की विकास योजना तैयार करने हेतु नगर की जनसंख्या का अध्ययन अत्यावश्यक होता है, ताकि वर्तमान जनसंख्या के आधार पर भावी जनसंख्या का आंकलन कर भविष्य की आवश्यकताओं हेतु विभिन्न भूमि उपयोग की आवश्यकताओं के प्रस्तावों का निर्धारण किया जा सकें। नगर के पिछले दशकों की जनसंख्या सारणी-2-सा-3 में दर्शाई गई है-

चंदेरी: जनसंख्या परिवर्तन

2-सा-3

क्र.	वर्ष	जनसंख्या	दशक वृद्धि
1.	2.	3.	4
1.	1951	5922	11.07
2.	1961	8268	39.61
3.	1971	10294	24.50
4.	1981	12528	21.70
5.	1991	18590	32.50
6.	2001	28305	34.32
7.	2011	33081	14.43

स्रोत : भारतीय जनगणना

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि चंदेरी नगर की जनसंख्या वृद्धि दर वर्ष 1961 से 1981 तक मध्यम रही, जबकि वर्ष 1991 से 2001 तक 34.32 प्रतिशत तक वृद्धि दर पाई गई जो वर्ष 2011 घटकर 14.43 रह गई।

2.6 नगर के मुख्य कार्यकलाप

चन्देरी नगर व्यवसायिक संरचना के आधार पर प्रमुखतः चतुर्थ श्रेणी के अन्तर्गत आता है जिसमें घरेलू उद्योग, उत्पादन एवं निर्माण से संबंधित कार्य करने वाले श्रमिक सम्मिलित हैं, जो 67 प्रतिशत हैं। तृतीयक क्षेत्र में केवल 20 प्रतिशत श्रमिक कार्य करते हैं जिसमें व्यापार एवं वाणिज्य, परिवहन संवहन एवं संचार तथा अन्य सेवाएं सम्मिलित हैं अतः घरेलू उद्योग में चन्देरी की साड़ियाँ का निर्माण, बीड़ी बनाना, बर्तन बनाना आदि सेवाएं सम्मिलित हैं, घरेलू उद्योग, वस्त्र निर्माण, बीड़ी बनाना आदि कार्यों को प्रोत्साहन देना आवश्यक है।

चन्देरी नगर के प्रमुख कार्यकलाप निम्नानुसार हैं-

- (1) घरेलू उद्योग एवं उत्पादन का केन्द्र
- (2) तहसील स्तर का प्रशासनिक केन्द्र

(3) पर्यटन स्थल

(4) संलग्न परिक्षेत्र की जनसंख्या हेतु विशिष्ट सेवाएं एवं सुविधाओं का केन्द्र

2.7 जनसंख्या आंकलन

नगर की भावी जनसंख्या का सही-सही अनुमान लगाना कठिन है क्योंकि वे तत्व जिन पर जनसंख्या वृद्धि निर्भर करती है उनका पूर्वानुमान लगाना सम्भव नहीं है। अनेक परिवर्तनशील एवं अज्ञात कारण इसमें सम्मिलित हैं। भावी जनसंख्या का आंकलन निम्न पद्धतियों के आधार पर किया गया है-

(अ) ज्यामितीय बहिर्वेशन पद्धति

(ब) वक्ररेखा आसंजन पद्धति

(स) अनुपात पद्धति

(द) तुलनात्मक ग्राफ पद्धति

विभिन्न पद्धतियों से चंदेरी निवेश क्षेत्र की जनसंख्या का आंकलन वर्ष 2031 के लिये अनुमानित किया गया है। जनसंख्या आंकलन में आब्रजन एक महत्वपूर्ण बिन्दु है हालांकि आब्रजन नापने के लिये कोई ठोस आधार उपलब्ध नहीं है। ग्रामीण क्षेत्रों से रोजगार की तलाश, शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य परियोजनाओं के लिये लोग चंदेरी में आते हैं, एवं यहीं पर बस जाते हैं जिसके कारण आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होती है। चंदेरी निवेश क्षेत्र की जनसंख्या आंकलन में यह बिन्दु अपरोक्ष रूप से सम्मिलित किया जाकर नगर की जनसंख्या 2001 में 28305, 2011 में 33081 को दृष्टिगत रखकर 2031 में 60580 अनुमानित है।

2.8 गंदी-बस्ती एवं झुग्गी-झोपडी क्षेत्र

चंदेरी नगर में निम्नलिखित गंदी-बस्तियाँ एवं झुग्गी-झोपडीयाँ हैं- 1. पसियापुरा, 2. दिल्ली दरवाजा, 3. खसीयान, 4. नयापुरा 5. खटीकयाना, 6. पटकुंआ, 7. रामनगर, 8. फतेहाबाद, 9. सिंहपुर, 10. घाट का पुरा, 11, बाबा की बावड़ी, 12. शहरीयाना, 13. बाबा की गली, 14. बसोरयांना, 15. प्राणपुरा, ऐसी हैं जिसमें निवासियों को न्यूनतम सुविधाएं भी उपलब्ध नहीं हैं इन बस्तियों में रहने वाले व्यक्तियों की जनसंख्या 4145 है जो पूर्ण नगर की जनसंख्या का 33 प्रतिशत है। इन बस्तियों में जीवनयापन की न्यूनतम सुविधा प्रदान करना अत्यन्त आवश्यक है।

सदर बाजार मार्ग, अत्यन्त सकरा है जो यहां की गतिविधि को देखते हुए अपर्याप्त है। अतः यह आवश्यक है कि इस हेतु आवश्यक अनुपूरक क्षेत्र का प्रावधान उपयुक्त स्थल पर किया जावे।

बस स्टेण्ड मार्ग नगर का एक मात्र वाहन विराम स्थान है इसी कारण यहां वाणिज्यिक गतिविधियां विकसित है।

चंदेरी में नगर पालिका द्वारा 15 गंदी बस्तियाँ अधिसूचित की गई हैं जिसमें 4145 जनसंख्या निवासरत है। नगर पालिका द्वारा इन गंदी बस्ती क्षेत्रों में मूल-भूत सार्वजनिक सुविधाओं का विकास किया गया है, इनमें से कुछ बस्तियाँ जलग्रहण क्षेत्रों में प्रस्तावित वृक्षारोपण क्षेत्र के अंतर्गत भी विकसित हुई है। गंदी बस्तियों के पर्यावरण सुधार हेतु आवश्यक है कि इनकी रोकथाम, विकास निर्मूलन एवं पुनर्स्थापना हेतु एकीकृत कार्यक्रम चलाया जावे। इस हेतु निम्नानुसार प्रयास किया जाना प्रस्तावित है-

- (1) भवन निर्माण उपविधि में संशोधन एवं परिक्षेत्रिक नियमों का निर्धारण एवं उनका पालन।
- (2) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आरक्षित भूमि का निश्चित समय- सीमा में उसी वर्ग के लिए विकास।
- (3) गंदी बस्ती क्षेत्र में पर्यावरण सुधार हेतु सार्वजनिक सुविधाओं का विकास।
- (4) जिन गंदी बस्ती क्षेत्रों को वर्तमान स्थान पर पर्यावरण सुधार कर रखा जाना संभव नहीं हो, उनको स्थानांतरित कर नवीन स्थल पर पुनर्स्थापना करना।

2.9 अनुमानित आवास आवश्यकता

आवासीय इकाइयों की भावी आवश्यकताओं का अनुमान भावी जनसंख्या, परिवार का आकार तथा वर्तमान एवं भावी आर्थिक, सामाजिक परिस्थिति आदि पर आधारित होता है। जनगणना 2011 के अनुसार चंदेरी नगर में 6595 आवासों में 6669 परिवार निवास करते हैं। नगर में लगभग 74 आवासीय इकाइयों की कमी पाई गई है। वर्ष 2011 में नगर में औसत परिवार आकार 5.26 व्यक्ति है। वर्ष 2021 में औसत परिवार आकार 5.10 तथा वर्ष 2031 में औसत परिवार आकार 5.00 मानते हुए आवश्यकताओं का अनुमान किया गया है। वर्ष 2031 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 60580 के अनुमान से परिवार आकार 5 व्यक्ति के आधार पर आवासीय इकाइयों की आवश्यकताओं का विवरण सारणी- 2-सा-4 में दर्शाया गया है।

चंदेरी : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकताएँ

2-सा-4

क्र.	विवरण	वर्ष		
		2011	2021	2031
1	2	3	4	5
1	जनसंख्या लाखों में	0.34	0.46	0.60
2	अतिरिक्त जनसंख्या लाखों में	—	0.12	0.14
3	औसत परिवार आकार	5.26	5.10	5.00
4	वर्तमान परिवारों की संख्या	6669.00	—	—
5	वर्तमान आवासों की संख्या	6595.00	—	—
6	वर्तमान में आवासों की कमी	74.00	—	—
7	अतिरिक्त परिवार	—	2353.00	2800.00
8	2021 में 85 प्रतिशत एवं 2031 में 90 प्रति. की दर से परिवारों हेतु आवासीय इकाइयों की आवश्यकता	—	2000.00	2500.00
9	प्रति वर्ष 1.00 प्रतिशत की दर से आवासों का पुर्ननिर्माण	65.95	90.32	118.22
10	2031 में आवासीय इकाइयों की आवश्यकता	—	—	4003.00

2.10 विभिन्न वर्गों हेतु आवासीय इकाईयों की आवश्यकता

भावी आवासीय इकाईयों की आवश्यकता का अनुमान नगर के सभी आर्थिक वर्गों हेतु किया गया है। अतः समाज के विभिन्न आर्थिक वर्ग जैसे उच्च आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग, निम्न आय वर्ग तथा आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग हेतु आवास गृहों की आवश्यकताओं 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 8 प्रतिशत उच्च आय वर्ग, 20 प्रतिशत मध्यम आय वर्ग, 30 प्रतिशत निम्न आय वर्ग 42 प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के अनुपात कुल आवासीय आवश्यकता का विभाजन किया गया।

2.11 नगरीय विकास हेतु आवश्यक क्षेत्र

वर्ष 2031 तक अनुमानित लगभग 60580 हजार जनसंख्या के लिये विकास प्रस्तावों की आवश्यकता होगी। चंदेरी निवेश क्षेत्र में वर्तमान विकसित क्षेत्र 380.782 हेक्टेयर है तथा वर्तमान आबादी 2011 की जनगणना अनुसार 33081 हजार है। इस प्रकार वर्तमान भूमि उपयोगिता दर 3.023 हेक्टेयर प्रति हजार व्यक्ति है।

2.12 भूमि उपलब्धता

निवेश क्षेत्र में जलाशय/नाला, बाँध क्षेत्र, रक्षित वन को छोड़कर लगभग 3864.198 हेक्टेयर भूमि भावी नगरीय विकास हेतु उपलब्ध हैं। विस्तृत विवरण सारणी 2-सा-5 अनुसार है।

चंदेरी : भूमि उपलब्धता

2-सा-5

क्र.	भूमि उपयोग	कुल भूमि (हेक्टर में)	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित क्षेत्र	380.782	5.59
2.	अनुपयुक्त भूमि (योग=अ+ब)	2730.811	40.06
	अ- जलाशय/ नाला	299.960	—
	ब- रक्षित वन क्षेत्र	2430.851	—
3.	उपयोगी भूमि	3705.00	54.35
	योग	6816.593	100.00

स्रोत: नगर तथा ग्राम निवेश के सर्वेक्षण पर आधारित

2.13 विकास योजना 2031 की आवधारणा

चंदेरी विकास योजना 2031 में नगर स्तर के थोक एवं विशेषीकृत वाणिज्यिक केन्द्र, प्रशासनिक एवं मनोरंजन केन्द्र आदि के प्रस्ताव दिए गए हैं। मार्ग संरचना में सुगम यातायात की दृष्टि से विशेष

ध्यान दिया गया है। इस योजना में नगर स्तर के 24/30 मीटर चौड़े मार्गों से लेकर वृत्तखण्ड/उप वृत्तखण्ड स्तर के 12/18 मीटर तक के मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं। चंदेरी नगर सीमा से गुजरने वाले मुंगावली-पिछोर एवं ललितपुर- ईसागढ़ मार्गों को बायपास मार्ग से जोड़ा गया है। विकास योजना 2031 की आवधारणा के मुख्य बिन्दु निम्नानुसार हैं-

- (1) युक्ति-युक्त भूमि उपयोग द्वारा नियोजित शहरी विकास।
- (2) प्राकृतिक वन, पहाडियों, नालों एवं तालावों आदि संवेदनशील क्षेत्रों का संरक्षण।
- (3) एकीकृत जल प्रदाय, जल-मल निकास एवं वर्षाकाल की जल निकासी की व्यवस्था।
- (4) घनी आबादी वाले क्षेत्रों की सघनता को कम करने के लिए विकास नियमों को सरल एवं लचीला बनाना।
- (5) शहर के घने क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार।
- (6) व्यवसाय एवं औद्योगिक क्षेत्रों के विकास के माध्यम से रोजगार के अवसर उपलब्ध कराना।

2.13.1 योजना काल

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

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

2.14 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन

नगर के भावी स्वरूप के निर्धारण हेतु भावी जनसंख्या तथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक अधोसंरचना एवं सेवा सुविधाओं, आमोद-प्रमोद की आवश्यकताओं का आंकलन कर विभिन्न भूमि उपयोग के अन्तर्गत भूमि की आवश्यकता का निर्धारण किया गया है। वर्तमान में भूमि उपयोग विश्लेषण के आधार पर प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे 380.782 हैक्टेयर का क्षेत्र उपयोग में लाया जा रहा है। प्रस्तावित विकास योजना में भावी आवश्यकताओं के आधार पर प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे 466.772 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जिसका विवरण सारणी 2-सा-6 में दिया गया है।

चंदेरी : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन 2031

2-सा-6

क्र.	भूमि उपयोग वर्गीकरण	विकसित क्षेत्र 2015 (हेक्टेयर में)			प्रस्तावित क्षेत्र 2031 (हेक्टेयर में)		
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	6	7	8	9	10	11
1	आवासीय	216.60	56.88	7.22	165.900	35.54	2.765
2	वाणिज्यिक	9.126	2.40	0.30	41.187	8.82	0.686
3	औद्योगिक	0.00	0.00	0.000	77.679	16.65	1.295
4	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक	49.988	13.13	1.66	45.988	9.85	0.766
5	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा-सुविधाएं	12.560	3.30	0.42	15.400	3.30	0.257
6	आमोद-प्रमोद	4.453	1.17	0.15	100.301	21.49	1.672
7	यातायात एवं परिवहन	88.055	23.12	2.94	20.317	4.35	0.339
	योग	380.782	100.00	12.69	466.772	100.00	7.780

टीप:- भूमि उपयोग दर एवं भू-आवंटन 7.780 हेक्टेयर प्रति 1000 जनसंख्या के मान से दिये गये हैं। वर्तमान में भूमि उपयोग विश्लेषण के आधारपर प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे 7.780 हेक्टेयर का क्षेत्र उपयोग में लाया जा रहा है।

2.15 भूमि उपयोग प्रसतावों का विवरण

2.15.1 आवासीय

वर्तमान में नगरीय क्षेत्र का औसत आवासीय घनत्व 16.02 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है। नगर की सघन बसाहट मुख्यतः मध्य क्षेत्र में ही है। इस क्षेत्र में बसे हुए व्यक्तियों द्वारा भवनों का उपयोग वाणिज्यिक गतिविधियों के रूप में किया जा रहा है। व्यवसायियों द्वारा रहवासीयों भवनों में ही थोक एवं फुटकर व्यापार एवं आवासीय गतिविधियां संचालित की जा रही हैं, जिसके कारण आवासीय घनत्व में बृद्धि हो रही है। नगर के मध्य क्षेत्र (सदर बाजार) में वाणिज्यिक एवं आवासीय घनत्व के दबाव में कमी हेतु इनका विकेन्द्रीकरण किया जाना अत्यन्त आवश्यक है जिसके लिये वाणिज्यिक उपयोग को युक्तियुक्त रूप से प्रस्तावित किया जा रहा है ताकि नगर के बाहरी क्षेत्रों में अधोसंरचना का विकास कर, मध्य क्षेत्र की व्यापारिक गतिविधियों का स्थानान्तरण सम्भव हो सके। नगर के आवासीय घनत्व को कम करने की दृष्टि से विकास योजना में आवासीय भूमि की आवश्यकतों का निर्धारण किया गया है। अत 0.60 लाख

की अनुमानित जनसंख्या हेतु 165.900 हेक्टेयर आवासीय भूमि प्रस्तावित है। जो कुल प्रास्तावित विकसित क्षेत्र का 35.54 प्रतिशत हैं।

2.15.2 वाणिज्यिक

विकास योजना में विविध प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु 41.187 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 8.82 प्रतिशत है। वाणिज्यिक गतिविधियों का प्रकार एवं उनकी गतिविधियों हेतु प्रावधानिक भूमि के संबन्ध में जानकारी सारणी 2-सा-6 में दी गई है।

2.15.3 औद्योगिक

चंदेरी औद्योगिक दृष्टि से पिछड़े नगरों की श्रेणी के अंतर्गत आता है। तहसील मुख्यालय होने के साथ ही साथ सड़क मार्गों से जुड़ा होने तथा सस्ते श्रमिक उपलब्ध होने के उपरांत भी यहां पर अपेक्षित औद्योगिक विकास नहीं हो पाया है। मध्यप्रदेश शासन की नवीन औद्योगिक नीति के अंतर्गत औद्योगिक विकास हेतु रियायतें एवं सुविधाएं दी जा रही हैं।

नगर में कृषि आधारित उद्योगों की प्रबल संभावनाएं हैं जिसको दृष्टिगत रखते हुए निवेश इकाई क्रमांक-3 में 77.679 हेक्टेयर भूमि का प्रावधान विकास योजना में किया गया है जो विकसित क्षेत्र का लगभग 16.65 प्रतिशत आता है।

2.15.4 सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक

इस उपयोग के अन्तर्गत 45.988 हेक्टेयर भूमि हैं जो कुल प्रस्तावित भूमि का 9.85 प्रतिशत आता है। विकास योजना में भावी जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुये आवश्यकता की पूर्ति हेतु विभिन्न निवेश इकाइयों में प्रस्तावित की गई है। वर्तमान में संगठित प्रशासनिक परिसर निवेश इकाई क्रमांक 2 में स्थित है। अतः नगर में यत्र-तत्र संचालित शासकीय एवं अर्धशासकीय कार्यालयों हेतु 37.893 हेक्टेयर भूमि कार्यालय परिसर के पास रिक्त भूमि को प्रस्तावित किया गया है।

उपरोक्त के अतिरिक्त विभिन्न निवेश इकाई स्तर पर स्वास्थ्य, शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक एवं कार्यालयों वृत्त खण्ड स्तर एवं उप वृत्तखण्ड स्तर की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु विकास योजना में समुचित प्रावधान किया गया है। विकास योजना में प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्र का विभाजन वर्तमान आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए किया गया है।

2.15.5 सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधायें

इस उपयोग के अन्तर्गत निवेश इकाइयों में विभिन्न स्तर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 15.400 हेक्टेयर अतिरिक्त क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिता अन्तर्गत कब्रिस्तान, श्मशान, विद्युत उप केन्द्र, जल वितरण एवं शुद्धिकरण संयंत्र आदि आते हैं जिनके लिये आवश्यक स्थल का चयन, स्थल स्थिति एवं तकनीकी आवश्यकता अनुरूप, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जिला प्रशासन एवं स्थानीय निकाय के परामर्श से किया जावेगा। टेचिंग ग्राउन्ड हेतु 15.400 हेक्टेयर भूमि निवेश इकाई क्रमांक- 3 में प्रस्तावित की गई हैं।

2.15.6 आमोद-प्रमोद

इस उपयोग के अंतर्गत कुल 100.301 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है जो कुल विकसित क्षेत्र का 21.49 प्रतिशत है। इस उपयोग अंतर्गत क्षेत्रीय उद्यान, नगर उद्यान, खेल मैदान, खुले क्षेत्र, मेला मैदान एवं अन्य आमोद-प्रमोद गतिविधियां आती तालाब का पर्यावरण सुधार कर इसके निकट उद्यान विकसित किया जाना प्रस्तावित है। आक्सीडेशन पॉड के चारों ओर तथा नगर के मध्य स्थित नालों/तालावों एवं पहाडियों तथा राजमार्गों, बायपास मार्ग के किनारे वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित किया गया है।

निवेश इकाई क्रमांक 2 में स्टेडियम प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, उद्यान आदि का संरक्षण एवं संवर्धन किया जाना भी प्रस्तावित है।

2.15.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक तथा परिवहन संबंधी सभी सेवा-सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में इस उपयोग हेतु 20.317 हेक्टेयर भूमि का प्रावधान किया गया है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 4.35 प्रतिशत आता है।

2.16 निवेश इकाईयां

तुलनात्मक दृष्टि से परिपूर्ण एवं आत्मनिर्भर निवेश इकाई के मूल सिद्धान्त के आधार पर नगर की विकास योजना तैयार की गई हैं। विकास योजना में नगर केन्द्र, मुख्य कार्य केन्द्र, नगर स्तरीय विभिन्न स्वास्थ्य एवं आमोद-प्रमोद केन्द्र, बस स्टैण्ड आदि से इन इकाईयों को समुचित रूप से जोड़ा गया है। प्रत्येक इकाई को आवासीय क्षेत्रों एवं वृत्त खण्डों में विभाजित किया गया है जिससे वृत्त खण्ड, उप वृत्त खण्ड स्तरीय बाजार एवं अन्य सेवा सुविधा उपलब्ध होगी। नगर में विद्यमान विभिन्न भूमि उपयोगों एवं प्रस्तावित विकास के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए नगर की भौतिक रचना के अनुरूप एक सुलभ एवं सरल आकार प्रदान कर इसे तीन निवेश इकाईयों में विभाजित किया गया है। निवेश इकाई का विस्तृत विवरण सारणी का 2-सा-7 में निम्नानुसार है-

चंदेरी : निवेश इकाईवार भूमि उपयोग (हेक्टेयर में)

2-सा-7

क्र.	क्षेत्रफल		योग 2+3	कृषि एवं अन्य भूमि	महायोग 4+5
	वर्तमान	अतिरिक्त प्रस्तावित			
1	2	3	4	5	6
1.	103.657	55.074	158.731	1796.344	1955.075
2.	123.868	121.522	245.390	1727.810	1973.200
3.	153.257	290.176	443.433	2444.292	2887.725
योग	380.782	466.772	847.554	5968.446	6816.000

2.16.1 निवेश इकाई क्रमांक- 1

इस निवेश इकाई की सीमा उत्तर दिशा में चन्देरी-ललितपुर मार्ग एवं दिल्ली दरवाजे से बस स्टैण्ड मार्ग तथा राजघाट मार्ग से निवेश क्षेत्र सीमा तक पश्चिम दिशा में चन्देरी-मुंगावली-अशोकनगर मार्ग दक्षिण पूर्व में निवेश क्षेत्र सीमा तक शामिल है। इस निवेश इकाई में चन्देरी नगर का रिहायसी

क्षेत्र, नगर का प्रमुख वाणिज्यिक क्षेत्र, हाथकरघा क्षेत्र उद्योग के निजी एवं शासकीय क्षेत्र, चौबीसीय जैन मंदिर तथा पुरातत्व स्मारक, देल्ली दरवाजा, निजामुद्दीन परिवार की कब्रें, तथा बादल शहर दरवाजा आदि शामिल है। यह क्षेत्र नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र है।

इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 1955.076 हेक्टेयर है जिसमें 103.657 हेक्टेयर भूमि वर्तमान विकसित क्षेत्र में तथा 55.074 हेक्टेयर भूमि विभिन्न उपयोगों में अतिरिक्त प्रस्तावित है। इस निवेश इकाई में मुख्यतः वर्तमान आबादी क्षेत्र, व्यवसायिक, क्षेत्र, शैक्षणिक संस्थाएं, मुख्य चिकित्सालय तथा प्रमुख बाजार केन्द्र सम्मिलित हैं।

2.16.2 निवेश इकाई क्रमांक- 2

इस निवेश इकाई पश्चिम दिशा में पिछोर चन्देरी मार्ग, दक्षिण दिशा में चन्देरी ललित मार्ग पूर्व एवं उत्तर दिशा में निवेश क्षेत्र सीमा तक है। इस इकाई में वर्तमान आवासीय क्षेत्र ऑफिस तथा मध्य प्रदेश विद्युत मण्डल का सब स्टेशन तथा वन क्षेत्र शामिल है। यह इकाई परकोटे से संलग्न है। इस निवेश इकाई का क्षेत्रफल 1973.200 हेक्टर है जबकि 123.868 हेक्टेयर कृषि एवं वन क्षेत्र है एवं 121.522 हेक्टेयर भूमि नगरीय विकास हेतु प्रस्तावित की गयी है।

2.16.3 निवेश इकाई क्रमांक- 3

यह निवेश इकाई उत्तर-पश्चिम दिशा में निवेश क्षेत्र सीमा तक पहाड़ियों से घिरी है, पूर्व पिछोर-चन्देरी मार्ग, दक्षिण-पश्चिम में निवेश क्षेत्र सीमा तक फैली हुई है। इस इकाई में परमेश्वरा तालाव एवं मंदिर, शहजादी का रोजा, बुन्देल राजाओं की छतरियां, विश्राम ग्रह, पुरातत्व संग्रहालय, जामा मस्जिद, शहर का रिहायसी क्षेत्र तथा तालाव सम्मिलित हैं। इस क्षेत्र का क्षेत्रफल 2887.725 हेक्टेयर है, जिसमें 153.257 हेक्टेयर भूमि वर्तमान विकसित क्षेत्र तथा 290.176 हेक्टेयर भूमि विभिन्न भूमि उपयोगी में अतिरिक्त प्रस्तावित है।

चन्देरी : भूमि उपयोग का विवरण (निवेश इकाई अनुसार)

2-सा-8

क्र.	भूमि उपयोग का वर्गीकरण (हेक्टेयर में)							
	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सेवाएं एवं सुविधाएं	आमोद-प्रमोद	यातायात	योग
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	40.750	6.067	—	0.839	—	25.500	4.508	77.684
2.	49.500	10.100	—	37.893	—	60.100	4.538	162.131
3.	75.650	25.000	77.679	7.256	15.400	14.400	11.572	226.657
योग	165.900	41.187	77.679	45.988	15.400	100.000	20.616	466.772

2.17 पुनर्विकास क्षेत्र

शहर की विकास प्रक्रिया के कारण नगर के अन्दर के भाग विकास की दृष्टि से केन्द्रीय स्थिति प्राप्त कर लेते हैं, जिससे इनका भू-मूल्य अधिक हो जाता है। ऐसे क्षेत्रों के पुनर्विकास क्षेत्रों का रूप में चयनित किया जा सकता है। ऐसे क्षेत्रों का विकास निम्नलिखित बिन्दुओं के आधार पर किया जावेगा।

- (अ) उच्च मूल्य वाली अकार्यक्षम भूमि उपयोग अंतर्गत भूमि/क्षेत्र जिस भूमि की अन्य सक्षम उपयोग हेतु मांग अधिक है उन्हें पुनर्घनत्वीकरण/पुनर्विकास क्षेत्रों के रूप में चयनित किया जावे।
- (ब) पुनर्विकास परियोजना को विशेष परियोजना के रूप में माना जावेगा। इन परियोजनाओं का विस्तृत रुपांकन, नगरीय रुपांकन के दृष्टिकोण के आधार पर करने के पश्चात् नियोजन प्रस्ताव, स्वीकृत किए जावेंगे।
- (स) ऐसे परिसरों के उपयोगों/गतिविधियों का निर्धारण, अनुकूलता स्तर जिसे आसपास के उपयोगों/गतिविधियों द्वारा प्रभावित किया गया है को ध्यान में रख कर किया जावेगा।
- (द) स्वीकार्य विकास का घनत्व, उपयोगिता एवं अधोसंरचना की वहन क्षमता और उसका आसपास के क्षेत्र पर प्रभाव से निर्धारित होगा। यदि क्षेत्र में उन्नत पर्यावरण एवं यातायात सुधार की दृष्टि से पुनर्विकास योजना तैयार की जाती है तो उस स्थिति में फर्शी क्षेत्र अनुपात उस क्षेत्र हेतु निर्धारित फर्शी क्षेत्र अनुपात से 0.25 अधिक मान्य किया जा सकता।

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

2.18 असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना

विभिन्न गतिविधियों के पुनर्विकास के प्रस्ताव सारणी 2-सा-9 में दर्शाए गए हैं।

चंदेरी : भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

2-सा-9

क्र.	उपयोगों का स्थानान्तरण	वर्तमान स्थिति	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
(अ) असंगत भूमि उपयोग				
1.	फल एवं सब्जी बाजार	ढोलिया दरवाजे के सामने	निवेश इकाई क्रमांक 2	यातायात एवं परिवहन
2.	साप्ताहिक बाजार	पुराने बस स्टेण्ड से नये बस स्टेण्ड परिसर तक	— तदैव —	यातायात एवं परिवहन
3.	शासकीय कार्यालय	अन्दर शहर	— तदैव —	सामाजिक एवं सांस्कृतिक
(ब) अकार्यक्षम उपयोग				
1	पुरातत्व संग्रहालय	विश्राम गृह के सामने	सिंहपुर महल	यातायात एवं परिवहन

क्र.	उपयोगों का स्थानान्तरण	वर्तमान स्थिति	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
2	लोक निर्माण विश्राम गृह	बाहर शहर	किले की पश्चिम तलहटी पर वर्तमान कोर्ट भवन में	शैक्षणिक
3	पशु चिकित्सालय	बाहर शहर	बाहर शहर	साडा कार्यालय
4	न्यायालय भवन	किले की पश्चिम तलहटी पर	निवेश इकाई-2	विश्राम गृह
5	पुरातत्व स्मारकों से संलग्न भूमि पर कृषि भूमि उपयोग	विशेष क्षेत्र		पर्यटन की दृष्टि से विकास

2.19 ग्राम विकास

चन्देरी निवेश क्षेत्र में स्थित ग्राम आबादी जो विकास योजना के कृषि क्षेत्र में स्थित है, उनका विस्तार (जिसमें सामाजिक एवं भौतिक अधोसंरचना का विकास भी सम्मिलित है) वर्तमान ग्राम आबादी क्षेत्र के आसपास 200 मीटर की परिधि में सक्षम अधिकारी की अनुज्ञा से किया जा सकेगा।

प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

3.1 यातायात संरचना

यातायात एवं परिवहन संरचना नगर की मूल आवश्यकता का आधार होने से वाहन, जल-मल, ठोस अपशिष्ट, विद्युत, टेलीफोन, जन-सुविधाओं के संवहन का कार्य परिवहन संरचना के परिपेक्ष्य से ही होता है। यातायात प्रणाली की कार्यकुशलता का आंकलन निम्न घटकों पर किया जाता है:

- (1) अंतर नगरीय यातायात
- (2) नगरीय यातायात

3.1.1 अंतर नगरीय यातायात

चंदेरी नगर से मुँगावली-पिछोर एवं ईसागढ-ललितपुर मार्ग आवागमन हेतु अन्य नगरों से जुड़े होने के कारण महत्वपूर्ण सड़क मार्ग है। सड़क मार्ग द्वारा यह नगर प्रदेश के प्रमुख शहरों से जुड़ा हुआ है।

सड़क मार्ग से यह नगर प्रदेश के प्रमुख नगर मुँगावली, पिछोर, अशोक नगर से जुड़ा हुआ है जिसके कारण यहाँ स्टोरेज की सुविधायें विकसित होने की अच्छी सम्भावनायें हैं।

3.1.2 आंतरिक नगरीय यातायात

विकास योजना 2001 में प्रस्तावित यातायात प्रणाली का विकास नगर के बाह्य क्षेत्रों में आंशिक रूप से हुआ है। प्रस्तावित यातायात संरचना हेतु अपनाई गई नियोजन नीति निम्नलिखित बिन्दुओं पर आधारित है—

- (अ) नगर के आबादी क्षेत्रों एवं मुख्य गतिविधि क्षेत्रों तक सुविधाजनक एवं सुरक्षित यातायात प्रणाली का विकास।
- (ब) विभिन्न योजना इकाईयों के मध्य प्रभावी परिवहन तंत्र विकसित करना।
- (स) समस्याग्रस्त क्षेत्रों के यातायात एवं प्रबंधन हेतु तकनीकी पहल।
- (द) नगर की भावी आवश्यकता हेतु दक्ष एवं सुदृढ परिवहन प्रणाली की व्यवस्था।
- (इ) मुख्य मार्गों पर सतत यातायात गतिशीलता बनाए रखने हेतु इन मार्गों के संगम पर पहुंच मार्ग से यातायात प्रतिबंधित करना।
- (प) पदचारी यातायात की बहुलता वाले क्षेत्रों में पृथक पदचारी मार्ग का विकास एवं फुटपाथों का निर्माण।

3.2 कार्यान्वयन मार्ग अनुक्रम

कार्यान्वयन मार्ग अनुक्रम के अनुसार मार्गों का वर्गीकरण किया गया है। ऐसा करते समय निर्धारित विविध गतिविधियों का आपस में तथा आवासीय क्षेत्रों से सह-संबंध का विशेष ध्यान रखा गया है। नगर में विभिन्न प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार प्रस्तावित है –

- (1) मुख्य नगरीय मार्ग
- (2) खण्डस्तरीय मार्ग
- (3) उपखण्ड स्तरीय मार्ग
- (4) स्थानीय मार्ग
- (5) पदचारी

3.2.1 क्षेत्रीय मार्ग एवं वृत्तीय मार्ग

क्षेत्रीय मार्ग चन्देरी नगर के मध्य से गुजरते हैं जो अन्य नगरीय/ग्रामीण क्षेत्रों को जोड़ते हैं। वर्तमान में नगर के आबादी क्षेत्र से गुजरने वाले मार्गों में मुंगावली-पिछोर एवं ईसागढ़-ललितपुर मार्ग प्रमुख हैं। वर्तमान आबादी क्षेत्र से गुजरने के कारण इनकी चौड़ाई 30 मीटर प्रस्तावित की गयी है।

3.2.2 बायपास मार्ग

चन्देरी नगर से पिछोर-मुंगावली मार्ग, राज्यमार्ग क्रमांक 19 एवं ईसागढ़-ललितपुर मार्ग राज्यमार्ग क्रमांक 10 पर स्थित है। मुंगावली नाके से पिछोर नगर नाके को बायपास से जोड़ा गया है। इसी प्रकार पिछोर नाके से ललितपुर मार्ग का बायपास से जोड़ा गया है। बायपास से जुड़े होने से आवागमन सुगम हो गया है। चन्देरी-पिछोर बायपास की चौड़ाई 90 मीटर तथा चन्देरी-ललितपुर की चौड़ाई 60 मीटर प्रस्तावित भी गई है।

3.2.3 मुख्य नगरीय मार्ग

यह मार्ग मुख्यतः नगर के सम्पूर्ण यातायात प्रवाह को वहन करने के साथ-साथ नगर के विभिन्न मार्गों, कार्य-केन्द्रों, गतिविधि केन्द्रों तथा आमोद-प्रमोद के स्थानों को जोड़ते हैं। संभावित दैनिक यातायात बाहुल्य को ध्यान में रखते हुये इनकी चौड़ाई 12 से 24 मीटर तक प्रस्तावित की गई है। इस प्रकार नगर में कुल 4 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं।

3.2.4 खण्ड स्तरीय मार्ग

खण्ड स्तरीय मार्गों का प्रावधान आवासीय खण्डों को गतिविधि केन्द्रों से जोड़ने तथा निवेश इकाई के तीव्रगामी यातायात को वहन करने हेतु किया गया है। इन मार्गों की चौड़ाई 12 मीटर प्रस्तावित है।

3.2.5 उप-खण्ड स्तरीय मार्ग

उप खण्ड स्तरीय मार्ग प्राथमिक रूप से प्रत्येक आवासीय भू-खण्डों में स्थानीय यातायात की आवश्यकता हेतु प्रस्तावित किये गये हैं। इनकी चौड़ाई 12 मीटर तक प्रस्तावित है एवं मार्ग लंबाई के आधार पर रहेगी।

3.2.6 स्थानीय मार्ग

मुख्यतः आवासीय खण्डों में परिभ्रमण तथा भवनों के पहुंच मार्ग हेतु निर्मित किये जाते हैं। इन्हीं मार्गों के किनारे, जल प्रदाय, जल-मल निकास एवं विद्युत प्रदाय आदि सेवाओं से संबंधित लाईनें रहेगी। आवासीय क्षेत्रों में इन मार्गों की चौड़ाई 9 से 12 मीटर तक प्रस्तावित की गई है।

3.2.7 पदचारी मार्ग

पदचारी मार्ग पैदल यात्रियों की सड़क दुर्घटनाओं से सुरक्षा एवं छोटी दूरियां पैदल चलने की दृष्टि से बहुत उपयुक्त पाये गये हैं भविष्य में प्रमुख मार्गों के उपयोग की अनिवार्यता समाप्त कर पदचारी मार्गों द्वारा आवासीय क्षेत्र से जोड़ने का प्रयास किया जावेगा। उपरोक्त मार्गों के साथ सायकल पथ भी प्रस्तावित हैं।

3.3 वर्तमान एवं प्रस्तावित मार्गों की चौड़ाई

विभिन्न श्रेणी के मार्गों की चौड़ाई, दीर्घकालीन यातायात, यातायात सघनता, स्वरूप तथा विशिष्टता को दृष्टिगत रखते हुए सारणी 3-सा-1 में दर्शाये अनुसार प्रस्तावित की गई है।

चंदेरी : वर्तमान/प्रस्तावित मार्गों की चौड़ाई

3-सा-1

क्र.	मार्गों के नाम	मार्गों की चौड़ाई (मीटर में)	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
अ	बायपास मार्ग		
1.	चन्देरी – पिछोर	30	45
2.	चन्देरी – ललितपुर	40	45
ब	क्षेत्रीय मार्ग		
1.	चन्देरी – पिछोर मार्ग	30	30
2.	चन्देरी – ललितपुर मार्ग	30	30
3.	चन्देरी – मुंगावली मार्ग	30	30
4.	चन्देरी – ईसागढ़ मार्ग	30	30
स	मुख्य नगरीय मार्ग		
1.	राम नगर मार्ग	18	24
2.	किला कोठी मार्ग	12	18
3.	मालको मार्ग	18	20
4.	खन्दार रोड	12	18
5.	मेला मार्ग	12	18

क्र.	मार्गों के नाम	मार्गों की चौड़ाई (मीटर में)	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
6.	धर्मशाला मार्ग	12	18
द	मुख्य प्रस्तावित मार्ग		
1.	एम. आर-1	—	24
2.	एम. आर-2	—	24
3.	एम. आर-3	—	24
4.	एम. आर-4	—	24
य	खण्ड मार्ग	18	—
र	उप खण्ड मार्ग	12 से 18	—
ल	स्थानीय मार्ग	9 से 12	—
व	पदचारी मार्ग	3 से 5	—

नोट:- जिस स्थान पर मार्ग की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है, वहां वर्तमान चौड़ाई यथावत रहेगी।

3.4 यातायात प्रणाली में सुधार

नगर की वर्तमान मार्ग संरचना एवं यातायात प्रणाली को दृष्टिगत रखते हुए यातायात तकनीक के माध्यम से नगर की वर्तमान यातायात व्यवस्था में सुधार लाया जाकर यातायात प्रवाह की क्षमता बढ़ाई जा सकती है।

3.4.1 मार्ग संगमों का सुधार

नगर के निम्न मार्ग संगमों का सुधार एवं विकास किया जाना प्रस्तावित है:

- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1. निजामुद्दीन चौराहा | 4. मुंगावली रोड |
| 2. रेस्ट हाउस चौराहा | 5. दिल्ली दरवाजा |
| 3. पुराना बस स्टेण्ड | |

3.4.2 यातायात अवसान केन्द्र

1. ट्रक स्थानक

नगर की भावी अवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए मुंगावली मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक -1 में 4.588 हेक्टेयर भूमि यातायात नगर हेतु प्रस्तावित की गयी है। जिसमें ट्रक स्थानक का भी समुचित प्रावधान किया गया है।

2. अवसान केन्द्र

अ. बस स्टेण्ड

वर्तमान बस स्टेण्ड बढ़ते हुए यात्री यातायात को दृष्टिगत रखते हुए, पर्याप्त सुविधाजनक है। साथ ही नगर पिछोर-ईसागढ मार्ग एवं ललितपुर बायपास मार्ग पर स्थित होने के कारण सुगम संचालन की दृष्टि से भी उचित है। अतः निजी तथा राज्य परिवहन निगम द्वारा अनुबंधित बसों से उदित होने वाले यातायात को अलग-अलग किया जाना आवश्यक है ताकि मार्गों की उपलब्ध क्षमता अनुसार सुगम यातायात संचालित हो सकें।

ब. क्षेत्रीय पिक-अप स्टेशन

मुख्य नगर से दूरस्थ क्षेत्रों में रहने वाले लोगों की सुविधा के लिए निम्न स्थलों पर क्षेत्रीय पिकअप स्टेशन प्रस्तावित है-

ईसागढ-मुंगावली मार्ग संगम पर निवेश इकाई क्रमांक 3 में पिक-अप स्टेण्ड हेतु एक एकड़ भूमि प्रस्तावित की गयी है।

3.5 वाहन विराम स्थल

वर्तमान में नगर में वाहन नगरीय मार्गों जैसे- दिल्ली दरबाजा, नया बस स्टेण्ड पिछोर रोड़, सदर बजार, राज घाट, पुराना बस स्टेण्ड ललितपुर तिराहा, रेस्ट हाउस के सामने, सब्जी मण्डी, हरकुण्ड नाका आदि स्थानों पर खड़े किये जाने के कारण यातायात बाधित होता है। यातायात को सुगम बनाने हेतु वाहन विराम स्थलों का चयन किया जाना आवश्यक है।

सघन गतिविधियों वाले क्षेत्रों के समीप मार्गों के किनारे वाहन विराम हेतु स्थल नियत करना मार्गों के प्रभावी यातायात वहन क्षमता को बनाये रखने के लिए अत्यन्त आवश्यक हैं। अतः सभी प्रमुख कार्य केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक केन्द्रों एवं अवसान केन्द्रों के निकट वाहन विराम हेतु पर्याप्त स्थान सारणी 3-सा-2 में दर्शाये अनुसार प्रस्तावित किये गये है।

चंदेरी : वाहन विराम हेतु प्रस्तावित स्थल

3-सा-2

क्र.	निवेश इकाई क्रमांक	प्रस्तावित स्थल
1	2	3
1	क्रमांक-1	रामनगर तिराहा, फोर्ट तिराहा,
2	क्रमांक-2	नया बस स्टेण्ड पिछोर/ललित पुर वायपास रोड ललितपुर तिराहा
3	क्रमांक-3	मुंगावली/ईसागढ तिराहा, मुंगावली-पिछोर वायपास रोड तिराहा

3.6 नगरीय अधोसंरचना

3.6.1 जल प्रदाय

चन्देरी नगर में जल प्रदाय राजघाट परियोजना द्वारा अमराई फिल्टर प्लांट से प्रतिदिन 4.3 एम.टी. पानी की सप्लाई की जाती है। इसके अलावा नगर में 183 हैण्ड पम्प तथा 13 ट्यूव बैल से नगरवासियों को जल आपूर्ति की जाती है। नगर की भावी जनसंख्या के मान से नगर में 135 लीटर प्रति व्यक्ति प्रतिदिन की दर से 7.5 एम.जी.डी. जल आपूर्ति की आवश्यकता होगी। इस हेतु लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा एक जल आवर्धन योजना तैयार की जाना प्रस्तावित है, जिसके तहत वांछित जल प्रदाय किया जा सकेगा। इस प्रकार जल प्रदाय क्षेत्र में नगर वर्ष 2031 तक के लिये आत्मनिर्भर रहेगा।

3.6.2 जल/मल निकास

वर्तमान नगर, किले की तलहटी पर बसा हुआ है, एवं बाहर शहर चारों तरफ से ऊँचे किले के बीच बसा हुआ है। बरसाती पानी किले की ढलान से सीधा अन्दर शहर एवं बाहर शहर में प्रवेश करता है। इस प्राकृतिक जल निकासी की, नगर स्तरीय योजना प्रस्ताव तैयार करना अत्यन्त आवश्यक है, जिससे न सिर्फ प्राकृतिक जल की निकासी संभव हो सके किन्तु पानी के साथ-साथ किले की ढलान से जो मिट्टी का बहाव आता है उसको रोकना अत्यन्त आवश्यक है। इस कारणवश किले की ढलान पर छोटे पौधे लगाकर भूमि संक्षरण की पद्धति अपनाई जा सकती है इसके साथ-साथ ढलान के निचले हिस्से में एक ऐसी नाली बनाये जाने पर विचार किया जा सकता है जिससे ढलान से आने वाला पानी एकत्रित होकर बस्ती से दूर छोड़ा जा सके।

नगर में वर्तमान में जल-मल निकास की कोई उपयुक्त व्यवस्था नहीं है। विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ-साथ भविष्य में विकसित किये जाने वाले क्षेत्रों हेतु समग्र रूप से संगठित जल-मल निकास व्यवस्था प्रणाली की योजना तैयार कर शीघ्र ही क्रियान्वित करना प्रस्तावित है। नगर में भूमिगत जल-मल निकासी की योजना क्रियान्वित करने हेतु नगर पालिका चन्देरी द्वारा प्रस्ताव तैयार किया जाना है।

3.6.3 विद्युत प्रदाय

नगर में विद्युत की आगामी आवश्यकता को ध्यान रखते हुए मध्यप्रदेश विद्युत मण्डल द्वारा विद्युत उप केन्द्र की स्थापना पिछोर मार्ग पर की गई है। चन्देरी नगर में आज औद्योगिक उपयोग हेतु विद्युत की खपत अन्य नगरों की अपेक्षा काफी कम है एवं इसका प्रमुख कारण हथकरघा उद्योग है। चन्देरी नगर से संलग्न राजघाट प्रोजेक्ट को ध्यान में रखते हुए आवश्यक विद्युत उपलब्ध होना संभावित है।

वर्तमान में नगर की विद्युत प्रदाय व्यवस्था संतोषजनक कही जा सकती है। किन्तु वोल्टेज के कम-ज्यादा होने के कारण समस्या बनी रहती हैं। अतः इस समस्या के स्थायी समाधान के साथ-साथ भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु विद्युत प्रदाय क्षमता में वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है विकास योजना में अतिरिक्त विद्युत उप केन्द्रों हेतु प्रत्येक निवेश इकाई में भूमि प्रस्तावित की गई है।

3.6.4 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

चन्देरी नगर में ठोस अपशिष्ट प्रबंधन हेतु व्यवस्था नहीं है। नगर का कचरा नगर के राम नगर कटीघाटी मार्ग, बायपास मार्ग एवं ललितपुर मार्ग के किनारे डाला जाता है जिससे नगर का वातावरण प्रदूषित होता है। इस हेतु निवेश इकाई क्रमांक 03 में भविष्य की आवश्यकताओं को देखते हुए 15.400 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गयी है। ठोस अपशिष्ट के मुख्य स्रोत, घरेलू, व्यवसायिक, अस्पताल एवं नर्सिंग होम, फल एवं सब्जी बाजार, औद्योगिक क्षेत्र आदि होते हैं। ठोस अपशिष्ट की मात्रा का आंकलन नगर में निवास करने वाली जनसंख्या, व्यवसायिक एवं व्यापारिक प्रतिष्ठान, औद्योगिक संस्थाओं आदि के साथ-साथ नगर के आर्थिक एवं सामाजिक स्वरूप के आधार पर निर्धारित करना आवश्यक होगा। औसतन विभिन्न स्रोतों से प्रति व्यक्ति प्रतिदिन निकलने वाले कचरे की मात्रा लगभग 800 ग्राम के आधार पर आंकलन किया जा सकता है।

प्रबंध तंत्र/प्रणाली के अन्तर्गत पुनर्चक्रीकरण प्रणाली अपनाई जा सकती है, जो स्थानीय संस्थाओं के प्रबंध में होने वाले व्यय को पूरा कर, आय का स्रोत एवं भविष्य में एक उपलब्धि सिद्ध होगी। इससे छोटे उद्योगों की स्थापनाओं की संभावना सुदृढ़ होगी। साथ ही क्षेत्र में रोजगार के अवसर बढ़ेंगे। ठोस अपशिष्ट का उपयोग उर्जा एवं जैविक खाद उत्पादों में किया जा सकता है जो आसपास के ग्रामीण क्षेत्रों के लिए कृषि कार्य के लिए अत्यंत उपयोगी सिद्ध होंगे। समस्त औद्योगिक स्थापनाओं को ठोस अपशिष्ट विसर्जन के पूर्व पुनर्चक्रीकरण प्रणाली अपनाने से भी योजनाओं को काफी सहायता मिल सकती है।

3.7 अन्य सुविधाएँ

(अ) अग्निशमन केन्द्र

वर्तमान में नगर की अग्निशमन सेवाएँ नगरपालिका परिषद् चंदेरी द्वारा संचालित की जा रही हैं। नगर में बढ़ते हुए विकास को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि अग्निशमन सेवाएं उच्च कोटि की हों। वर्तमान अग्निशमन केन्द्र नगर पालिका परिसर में है जो आगामी योजना काल तक पर्याप्त स्थान होने के कारण उपयुक्त है।

(ब) दूरभाष केन्द्र

वर्तमान दूरभाष केन्द्र चंदेरी मुगावली मार्ग पर विद्यमान है जो आगामी योजना काल तक पर्याप्त स्थान होने के कारण उपयुक्त है।

(स) डाक-तार घर

वर्तमान डाक-तार घर सदर बाजार में विद्यमान है बढ़ती हुई जनसंख्या दृष्टि से भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए नये पोस्ट ऑफिस एवं तार घर विकास हेतु निवेश इकाई क्रमांक 2 में प्रस्तावित है।

(द) आरक्षी केन्द्र

वर्तमान में चन्देरी में एक अनुविभागीय अधिकारी (पुलिस) कार्यालय चन्देरी शहर के पुराने बस स्टेशन के पास, एवं पुलिस स्टेशन ललितपुर मार्ग पर स्थित है जो भविष्य की आवश्यकता के

लिए उचित प्रतीत होता है। अनुविभागीय अधिकारी (पुलिस) कार्यालय को भविष्य की आवश्यकताओं को देखते हुए निवेश इकाई क्रमांक 02 में स्थानान्तरण करने हेतु प्रस्तावित किया गया है।

(य) श्मशान घाट/कब्रिस्तान

चंदेरी नगर में वर्तमान में 3 श्मशान घाट एवं 41 कब्रिस्तान स्थित हैं। इसके अलावा भावी आवश्यकता पड़ने पर प्रस्तावित विकसित क्षेत्र के बाहर उपयुक्त स्थल चयन कर नगर पालिका परिषद् एवं जिला प्रशासन के परामर्श से प्रावधान किया जा सकेगा।

(र) डेरी/मुर्गीपालन केन्द्र

वर्तमान में डेरियां चंदेरी मुगावली रोड़ पर है जो आवादी क्षेत्र से दूर होने के कारण, चंदेरी नगर पर्यावरण से प्रभावित नहीं हैं। भविष्य की आवश्यकताओं को देखते हुए कृषि भूमि उपयोग के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से डेरियां स्थापित की जा सकेंगी।

अध्याय – चार

विकास नियमन

नगर के विकास को प्रस्तावित भूमि उपयोग की रूपरेखा के अनुरूप व्यवस्थित करने हेतु विकास नियमन आवश्यक है, इन नियमनों का उद्देश्य चन्देरी नगर वासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। नगर के वर्तमान एवं भावी स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुये विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप विकास एवं नियंत्रण हेतु निम्न नियमन प्रस्तावित किये जाते हैं :-

4.1 प्रवृत्तशीलता

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।
- (3) भूमि के व्यावसायिक उपयोग के परिप्रेक्ष्य में भूमि उपयोग।
- (4) समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास।
- (5) सभी प्रकार के भवन जिसमें भवन की ऊंचाई सम्मिलित हो।
- (6) ऐसे क्षेत्र में जो नगर पालिका सीमा से बाहर हों किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर है, भूमि का विकास भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना।

4.2 क्षेत्राधिकार

- (1) इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13(1) के अन्तर्गत गठित चन्देरी निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं। वे मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम-2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप होंगे।
- (2) विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रक योजना में किया जावेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में आंशिक संशोधन करना पड़े तो ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा जो कि विकास योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
- (3) विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र में आंतरिक मार्ग, खुले एवं हरित क्षेत्र, शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य तथा सेवाएं आदि का प्रावधान समाविष्ट है। इस कारण विकास योजना मानचित्र में दर्शाये गये आवासीय क्षेत्रों में उक्त सुविधाओं को नहीं दर्शाया गया है।

- (4) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा प्राप्त तथा वर्तमान में किसी उपयोग परिक्षेत्र में स्थित भवन, वर्तमान रूप में उसी उपयोग के लिये प्रस्तावित हैं, जिस उपयोग में इस भवन का उपयोग हो रहा है।
- (5) विकास योजना के मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है को क्षेत्रफल की गणना एवं रेखीय नाप आदि हेतु उपयोग नहीं किये जावेंगे। इस हेतु 1:4000 माप पर बने खसरा मानचित्र का उपयोग किया जावेगा। विकास योजना में दर्शित वर्तमान भूमि उपयोग स्थल की वास्तविक स्थिति के अनुसार ही खसरा मानचित्र पर अंकित किये जावेंगे तथा इस संबंध में स्थल निरीक्षण/अभिलेख का परीक्षण कर अंतिम निर्णय लिये जा सकेंगे।
- (6) परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की प्रक्रिया विकास योजना के समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार पृथक विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमन की आवश्यकता हो सकती है किन्तु जब तक परिक्षेत्रिक योजना प्रकाशित/प्रभावशील नहीं होती है। तब इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी। विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार परिक्षेत्रिक योजना त्वरित गति से तैयार करना नितांत आवश्यकता है। यह कार्य नगर पालिका परिषद चन्देरी द्वारा किया जावेगा। परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की प्रक्रिया निरन्तर रूप से जारी रखना आवश्यक है।
- (7) प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमाएं स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/पदचारी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।
- (8) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदन प्राप्त अभिन्यास की स्वीकृति समयावधि यदि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
- (9) जन उपयोग के लिये विशेष परिस्थिति में विकास अनुज्ञा जिसमें राष्ट्रीय राज्य स्तरीय गतिविधियां सम्मिलित हों राज्य शासन द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के प्रावधान के अन्तर्गत दी जा सकती है।
- (10) किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो स्वीकार्य होंगे।
- (11) ऐसे क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से प्रतिबंध आवश्यक होंगे इसके लिये आदेश जारी करने हेतु राज्य शासन सक्षम होगा।
- (12) विकास अनुज्ञा के लिए प्रस्तुत मानचित्रों में यदि संशोधन आवश्यक हों तो संबंधित अधिकारी द्वारा सुधार कर पुनः प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को वापस किया जायेगा। विकास अनुज्ञा संबोधित मानचित्र पर ही दी जा सकेगी।

- (13) निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि, विकास योजना 2031 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172 के अनुसार नियंत्रित होगी।
- (14) झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवाकार्य से जुड़े होते हैं, यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
- (15) ग्रामीण सड़कों की प्रस्तावित चौड़ाई यदि विकास योजना में उल्लेखित नहीं है, तो स्थल पर उपलब्धता अनुसार निर्धारित की जावेगी, परन्तु यह 12 मीटर से कम नहीं रखी जावेगी।
- (16) अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास पर विचार कर सकती है।

4.3 परिभाषाएं

उपयोग परिक्षेत्र

उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य यह है, कि मुख्य भू-उपयोग में संबंधित प्रस्ताव विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।

उपयोग परिसर

ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उप विभाजन का एक भाग हो एवं जिसे अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिये स्पष्ट किया गया हो।

अभिन्यास

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

भूमि उपयोग मानचित्र

सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र है।

परिक्षेत्रिक योजना

निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधानित है।

नगरीय ग्राम

भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये गये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।

नगरीय विरासत

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

एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखण्डीय विकास

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

बहु इकाई भूखण्डीय विकास

सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के पश्चात क्रियान्वित किये जाने वाले इस विकास में प्रस्तावित आवासीय इकाइयों की संख्या के आधार पर आवश्यक सेवाये एवं सुविधाये प्रावधित की जायें ऐसे विकास हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होना चाहिये।

ऊँचे अपार्टमेंट का विकास/बहुमंजिली इकाई निर्माण

ऊँचे भवन से अभिप्रेत है कि –

(क) जिसमें दस से अधिक मंजिले हो अथवा।

(ख) जिसकी ऊंचाई 30 मीटर से अधिक हो।

ऐसे बहु इकाई अथवा समूह गृह निर्माण आवासीय विकास जिसमें बहुइकाई, अपार्टमेंट की उंचाई का प्रतिबंध 30 मीटर तक शिथिल हो। इस प्रकार के विकास हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में बहुमंजिले भवन निर्माण हेतु किये गये प्रावधानों के अनुरूप आंकलन एवं निर्माण अनिवार्य होगा। साथ ही भवन निर्माण कार्यों में भूकम्प रोधी उपायों एवं नियमों का पालन करना अनिवार्य होगा।

4.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

विकास योजना में जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक प्रयोजन हेतु निर्धारित की गई है वह उसी प्रयोजन हेतु उपलब्ध हो सकेगी। वर्तमान उपयोग को विकास योजना में निर्धारित किये गये उपयोगों में तत्काल परिवर्तित करना अपेक्षित नहीं हैं। वर्तमान भूमि उपयोग अभी जारी रह सकता है। वर्तमान उपयोग को केवल निर्धारित उपयोग में ही परिवर्तित किया जा सकता है। जैसे- वर्तमान में कोई भूमि कृषि के अन्तर्गत हो और उसका विकास योजना में निर्धारित उपयोग वाणिज्यिक हो तो ऐसी भूमि का भूमि उपयोग, मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 के अन्तर्गत बनाये गये नियमों के तहत अनुज्ञा प्राप्त करने पर ही वाणिज्यिक उपयोग हेतु किया जा सकेगा। निवेश क्षेत्र में स्थित भूमि के लिए विकास योजना में मुख्य रूप से भूमि उपयोग श्रेणियों के अनुरूप 8 निम्न उपयोग परिक्षेत्र प्रस्तावित है:-

1. आवासीय 2. वाणिज्यिक 3. औद्योगिक 4. सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक 5. सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिताएं 6. आमोद-प्रमोद 7. यातायात एवं परिवहन 8. कृषि

4.5 आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इन नियमों का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने के लिये मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधा के प्रावधानों के मानक सम्मिलित है। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनाएं, जल प्रदाय, जल-मल निकास, आदि नगर पालिक उप नियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई अनुपात 1:1.5 या 1:3 होना चाहिए।
3. भवन निर्माता वास्तुविद को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भू-खण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भूतल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाइयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 4-सा-1 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित हैं। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः होना चाहिये।
4. एक भूखण्ड में चार इकाइयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जाएगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे- जल प्रदाय, जल-मल निकासी तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया गया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवाएं एवं सुविधाएं प्राकृतिक रूप से उपलब्ध हो।
5. निम्न धनत्वी क्षेत्र को छोड़कर वर्तमान विकसित क्षेत्र में पूर्णतः या आंशिक रूप से विकसित एकल/संयुक्त परिवार इकाई को आवश्यक सेवा तथा सुविधाओं के भौतिक सत्यापन के पश्चात बहु-इकाई भूखण्डीय विकास में परिवर्तन करने की अनुमति दी जा सकती है।
6. राज्य शासन द्वारा समय-समय पर जारी किये गये निर्देशों के अनुरूप प्रत्येक अभिन्यास का भाग अनौपचारिक वर्ग के लिए आवासीय क्षेत्र हेतु आरक्षित किया जावेगा।
7. कमजोर आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग हेतु आवश्यक प्रावधान मध्यप्रदेश नगर पालिका अधिनियम 1961 और मध्यप्रदेश पंचायती राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम 1993 तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अधीन विहित की गई सीमा तक, आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग एवं निम्न आय समूह के सन्निर्मित आवासों के कुल निर्मित क्षेत्र (बिल्टअप एरिया) का तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) की गणना में नहीं गिना जाएगा। तथापि ऐसी छूट ऐसे आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) और निम्न आय समूह की रहवासी इकाइयों तक सीमित रहेगी जो अन्य आय समूह के लिए उसी कालोनी में विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित रहवासी इकाइयों की संख्या का 15 प्रतिशत तक होगी।

4.5.1 आवासीय भूखण्ड विकास

भवन निर्माता को अभिन्यास तैयार करने वाले भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के सन्दर्भ में भूखण्ड आकार भूखण्ड प्रकार फर्शी क्षेत्र अनुपात,भूतल आच्छादन से संबंधित मानकों की आवश्यकता होती है,उक्त के मापदण्ड सारणी 4-सा-1 में दिये गये हैं।

चन्देरी : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

4-सा-1

क्र.	भूखण्ड का आकार	क्षेत्रफल (वर्ग मी. में)	विकास का प्रकार	भवन पर निर्मित क्षेत्र	सीमान्त खुला क्षेत्र (मीटर में)			
					अग्र.	पश्च	आजू	बाजू
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	4.0 X 8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0
2.	4.0 X 12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
3.	5.0 X 15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0
4.	7.0 X 15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0
5.	9.0 X 15.0	135	अर्द्धप्रथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0
6.	11.0 X 18.0	200	अर्द्धप्रथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0
7.	11.0 X 18.0	200	पृथक्कृत	41	3.5	2.5	3.0	1.5
8.	12.0 X 18.0	216	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5
9.	12.0 X 24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5
10.	15.0 X 24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0
11.	15.0 X 27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0
12.	18.0 X 30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0
13.	20.0 X 30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0
14.	25.0 X 30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5

टीप –

- (1) उपरोक्त सारणी एकल एवं/संयुक्त परिवार के भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
- (2) सारणी के अनुक्रमांक 1 से 4 के भूखण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर केवल दो मंजिला आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे।
- (3) सारणी के अनुक्रमांक 9 से 14 में दर्शाये गये भू-खण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना भूमि विकास नियम 2012 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे।

- (4) ऐसे भूखण्ड जिनका आकार नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी के एम.ओ.एस. आच्छादित क्षेत्र एफ.ए.आर. के साथ अथवा नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
- (5) समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गई हो तो उसकी गणना एफ.ए.आर. में न की जावे।
- (6) भवन की अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिये। यदि भू-तल पर आच्छादित पार्किंग के लिए उपयोग में लाया गया हो तो भवन की अधिकतम ऊंचाई 14.5 मीटर तक हो सकेगी।
- (7) एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाइयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
- (8) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 76 के अनुरूप बैसमेंट स्वीकार्य होगा। भूतल के नीचे बैसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जावेगी। जो सिर्फ पार्किंग उपयोग हेतु लाया जावेगा।
- (9) निर्धारित एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 250 वर्ग मीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास एवं एक गैरेज हेतु एवं 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवास एवं दो गैरेज स्वीकृत योग्य होंगे।
- (10) एक कर्मचारी आवास एवं एक गैरेज का अधिकतम आकार 25 वर्गमीटर होगा। जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई जिसमें कुकिंग, बरांडा, बाथरूम में शौचालय होना आवश्यक होगा।
- (11) घनत्विय गणना हेतु एक इकाई आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 3.0 का रहवास माना जावेगा।
- (12) 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिये।
- (13) झुगियों की पुर्नस्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।
- (14) भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 425 वर्गमीटर अथवा अधिक है, पर स्वीकार्य निर्माण क्षेत्र के भूतल पर 2.4 मीटर ऊंचाई तक आच्छादित पार्किंग का प्रावधानित क्षेत्र निर्माण करने की स्थिति में, निर्मित क्षेत्र फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं भवन की ऊंचाई की गणना से मुक्तरखा जावेगा। इस क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण कार्य स्वीकार्य नहीं होगा।
- (15) म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81 उपनियम (4) के तहत छत पर वर्षा के जल के उपयोग के लिये रुफ टाप वाटर हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था परिष्टि (ज-1, ज-2, ज-3) अनुसार उन समस्त निर्माणाधीन भवनों में की जावेगी। जिनका भू-खण्ड क्षेत्रफल 140 वर्गमीटर से अधिक हो।

4.5.2 समूह आवास

समूह गृह निर्माण के लिए मानक म.प्र. भूमि विकास नियम –2012 के प्रावधान अनुसार लागू होंगे।

4.5.3 बहुमंजिली इकाई निर्माण

- (अ) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे
- (ब) बहुविधि बहुमंजिले निर्माण हेतु उपदर्शित क्षेत्र में 30 मीटर या इससे अधिक मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित भूखण्ड पर निर्माण हेतु सामान्यतः फर्शी क्षेत्रानुपात 2.00 अनुज्ञेय होगा। किन्तु उपदर्शित क्षेत्र में भी भूखण्ड के 30 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित न होने की दशा में इस भूखण्ड समूह आवास निर्माण किया जा सकेगा।

4.5.4 फार्म हाउस

वन आवास के मानक म.प्र. भूमि वि.नि. 2012 के नियम 17 के प्रावधान लागू होंगे।

4.5.5 मध्य क्षेत्र हेतु परिक्षेत्रिक नियमन

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

निम्न नियमन एवं मापदण्ड, मध्य क्षेत्र की सीमा बांधने वाले वर्तमान मार्गों के अन्दर सम्पूर्ण क्षेत्र पर लागू होंगे साथ ही बाहरी और भी इन मार्गों के मध्य से 12 मीटर गहराई तक ये नियम एवं मापदण्ड लागू होंगे।

अ. आवासीय क्षेत्र

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

चन्देरी : आच्छादन निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम

4-सा-2

क्र.	भू-खण्ड का क्षेत्रफल	निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	90 वर्गमीटर	75 प्रतिशत	1.5
2.	90 वर्गमीटर से अधिक तथा 180 वर्गमीटर तक	66 प्रतिशत	1.25
3.	180 वर्गमीटर से अधिक	60 प्रतिशत	1.25 (9.0 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर 1.5)

ब. वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

निम्नलिखित शर्तों के अधीन वाणिज्यिक मार्गों पर पुनर्निर्माण एवं परिवर्तन की अनुज्ञा दी जा सकती है:—

- क. मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदण्डों के अनुरूप हो।
- ख. अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हो, तो आवासीय क्षेत्र, भू-तल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के $3/4$ से अधिक न होगा।
- ग. फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुये फर्शी क्षेत्र अनुरूप हो।
- 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 भू-खण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा। किन्तु होटल, डिपार्टमेंटल स्टोर एवं वाणिज्यिक परिसर हेतु आवंटित भू-खण्डों पर यह सीमा लागू नहीं होगी। वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में वाणिज्यिक परिसरों के लिए अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार होंगे:—

25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड	100 प्रतिशत
25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड	80 प्रतिशत
फर्शी क्षेत्र अनुपात	2.0

टीपः— 1. वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जावेगी।

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

स. वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

वर्तमान विकसित क्षेत्र में अधिकतम वाणिज्यिक गतिविधियां, मार्गों पर संचालित है अतः इन मार्गों का उनके उपयोग के अनुसार निम्न दो श्रेणियों में रखा गया है।

क. वाणिज्यिक मार्ग

ख. वाणिज्यिक –सह आवासीय मार्ग

उपरोक्त श्रेणियों के अन्तर्गत मार्ग चौड़ाई एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात निम्न सारणी में दर्शाये गये हैं।

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

4-सा-3

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई मीटर में	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5
1.	ईसागढ़	सी	40.00	2.00
2.	पिछोर	सी	24.00	2.00
3.	ललितपुर	सी	24.00	2.00
4.	मुंगावली	सी	24.00	2.00

टीप:-

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

निर्मित क्षेत्र

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

25 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भू-खण्ड पर 100 प्रतिशत

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

4.5.6 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

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

अ. वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्र में फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार अनुज्ञेय होगा -

विवरण फर्शी क्षेत्रानुपात

(अ) ऐसे भूखण्ड जिनके लिये कोई अभिन्यास ना बना हो 1.25 या कालोनी में स्थित न हो।

- (ब) ऐसे भूखण्ड जो अभिन्यास के अन्तर्गत या कालोनी में 1.00 स्थित हो। अन्य मापदण्ड सारणी 4-सा-1 अनुरूप रहेंगे।
- (स) ऐसे भूखण्ड जो अभिन्यास के अन्तर्गत या कालोनी में 1.00 यदि राष्ट्रीय मार्ग पर स्थित हो तो राष्ट्रीय मार्ग की सीमांत रेखा से 90 मीटर तक कोई निर्माण नहीं होगा।
- (द) जिन क्षेत्रों में ढलान, जलाशय, नदी पेयजल, श्रोत, जल संग्रहण एवं जल वितरण केन्द्र की ओर हो वहां उक्त से 5 किलोमीटर तक फार्म हाउसिंग प्रतिबंधित रहेंगे, यही शर्त प्राकृतिक ढलानों पर स्थित भूमि के लिये भी लागू मानी जावेगी।

चन्देरी : वर्तमान आवासीय विकास हेतु भू-खण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

4-सा-4

क्र.	भू-खण्ड का आकार	आच्छादित	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1.	90 वर्गमीटर से कम	66 प्रतिशत	1.25
2.	90 वर्गमीटर से अधिक 180 वर्गमीटर तक	60 प्रतिशत	1.00
3.	180 वर्गमीटर से अधिक	50 प्रतिशत	1.00

टीप:- मार्ग की चौड़ाई 9.0 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भू-खण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।

ब. आवासीय विकसित कालोनियों हेतु मापदण्ड

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

स. वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

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

चन्देरी : वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

4-सा-5

क्र.	मार्ग	मार्ग का प्रकार
1	2	3
1.	पिछोर मार्ग	वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग
2.	ईशागढ़ मार्ग	वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

3.	ललितपुर मार्ग	वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग
4.	मुंगावली मार्ग	वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

उपरोक्त मार्गों एवं वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में पुननिर्माण अथवा परिवर्तन मध्य क्षेत्र के लिए निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप ही रहेगा।

द. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग के अन्तर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्रानुपात वर्तमान सघन क्षेत्र के लिए निम्न सारणी में दर्शाये गये हैं।

चन्देरी : सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक विकास हेतु मापदण्ड

4-सा-6

क्रमांक	विवरण	निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1.	महाविद्यालय	40 प्रतिशत	1.5
2.	उच्चतर माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.5
3.	प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
4.	पूर्व प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
5.	अस्पताल	40 प्रतिशत	1.5
6.	स्वास्थ्य केन्द्र	50 प्रतिशत	1.5
7.	पुलिस थाना	50 प्रतिशत	1.5
8.	अग्नि शमन केन्द्र	50 प्रतिशत	1.5
9.	सामुदायिक	40 प्रतिशत	1.0
10.	शासकीय एवं अर्द्धशासकीय कार्यालय	40 प्रतिशत	1.5

टीप:- 5 प्रतिशत अतिरिक्त, आच्छादन, गैरेज तथा सायकल स्टेण्ड के लिये होगा।

4.5.7 तल क्षेत्र अनुपात

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

4.6 मध्य क्षेत्र हेतु विकास नियमन

मध्य क्षेत्र के वर्तमान निर्मित क्षेत्र में भूखण्ड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है। चूंकि मध्य क्षेत्र में बहुत से आवासीय भूखण्ड अव्यवस्थित आकार के हैं। मध्य क्षेत्र के कार्य स्थलों पर रोशनदान, सूर्य का प्रकाश आदि स्वास्थ्य परिवेश की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये प्रस्तावित घनत्व की प्राप्ति हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात एवं निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

- निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात (अधिकतम)

भू-खण्ड का क्षेत्रफल 90 वर्गमीटर से 180 वर्ग मीटर तक

अधिकतम अनुज्ञेय निर्मित क्षेत्र से 75 प्रतिशत फर्शी क्षेत्रानुपात अधिकतम (9 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर 1.5 होगा) सीमान्त खुला क्षेत्र सारणी 4-सा-1 अनुरूप रहेंगे, किन्तु यदि भवन रेखा भूखण्ड के सामने के सीमान्त खुले क्षेत्र के पीछे आती है तो ऐसी दशा में भवन रेखा को ही अग्रभाग हेतु मापदण्ड माना जावेगा।

अन्य शर्त :-

उपरोक्त सूची में शामिल क्षेत्रों में भवन/उपयोग परिसर में भवन का नियंत्रण निम्नानुसार होगा –

- (1) भूखण्डीय विकास में भूतल पर निर्मित क्षेत्रानुपात आवासीय क्षेत्र के ही अनुरूप रहेगा।
- (2) भवन को यथावत वर्तमान स्वरूप के अनुरूप ही निर्माण करना स्वीकार्य होगा।
- (3) इन क्षेत्रों में एकीकरण किये गये भूखण्डों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ मान्य नहीं होगी।

4.6.1 वाणिज्यिक मध्य क्षेत्र

वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार स्वीकार्य होगा। ऊपर के तलों की निर्मित क्षेत्र एवं अन्य मापदण्ड परिसर के व्यवसाय के आधार पर नियंत्रित होंगे। विभिन्न वाणिज्यिक मार्गों पर फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार स्वीकार्य होंगे।

- (1) मार्ग चौड़ाई 18 मीटर से कम 1.50
- (2) मार्ग चौड़ाई 18 मीटर से अधिक 2.00 (4.50 सेट मीटर ब्रेक दिया जावे)

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों को निम्न भागों में विभक्त किया गया है :-

- (1) वाणिज्यिक
- (2) वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

सूचीबद्ध वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल एवं अन्य ऊपरी तलों पर वाणिज्यिक गतिविधियां सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत की जा सकेगी। इन मार्गों पर अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.75 मान्य होगा तथा स्वीकृति योग्य निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार होगा:-

(1)	भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर तक	80 प्रतिशत
(2)	भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर से अधिक प्रत्येक	100 मीटर भूखण्ड क्षेत्र परन्तु 400 वर्ग.मी. से अधिक न हो में 80 प्रतिशत में से 5 प्रतिशत प्रत्येक निर्मित क्षेत्र कम किया जावेगा।
(3)	भूखण्ड क्षेत्रफल 400 वर्गमीटर से अधिक निर्मित	70 प्रतिशत

टीप –

- (1) भूखण्ड का क्षेत्रफल 260 वर्ग मीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र पार्किंग हेतु छोड़ना होगा।

- (2) वाणिज्यिक मार्गों पर तल घर का उपयोग भण्डारण अथवा पार्किंग के रूप में होने पर उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
- (3) वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 1.5 गुना स्वीकार्य होगा।

4.7 वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास नियमन

नगरीय/निवेश इकाई केन्द्रों में निम्नलिखित घटक होंगे –

फुटकर दुकानें

वाणिज्यिक कार्यालय

सेवा केन्द्र

साँस्कृतिक परिसर

होटल

भू-दृश्यीकरण घटक

थोक व्यापार जहां उपलब्ध कराया हो वाणिज्यिक क्षेत्रों हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्रफल सारणी 4-सा-10 में दर्शाया गया है।

4.7.1 होटल हेतु मापदण्ड

होटल हेतु निम्न मापदण्ड दिये गये हैं –

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| (1) भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र | 33 प्रतिशत |
| (2) अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात | 1.00 |
| (3) अधिकतम ऊंचाई | 12 मीटर |

फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधियों से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा। अधिकतम स्वीकार्य तलघर का क्षेत्र भूतल पर स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र के अन्दर मान्य होगा। वाहन विराम स्थल सारणी 4-सा-20 के अनुसार होगा।

चन्देरी : वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

4-सा-7

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	मध्य क्षेत्र (मुख्य मार्ग)/ वर्तमान विकसित क्षेत्र	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	2.00
2.	इकाई केन्द्र वृत्त खण्ड स्तरीय केन्द्र	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्तावों के अनुरूप	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	2.00

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
	सामुदायिक				
3.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.25
4.	स्थानीय केन्द्र	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्तावों के अनुरूप	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.50
5.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	80 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.00
6.	गोदाम एवं भण्डार	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	70 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.50
7.	थोक बाजार	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	70 प्रतिशत	50 प्रतिशत	1.50

- टीप:-** (1) फर्शी क्षेत्रानुपात 18 मीटर से अधिक चौड़े वाणिज्यिक मार्ग पर 2.00 तथा 18 मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्ग पर 1.75 स्वीकार्य होगा।
- (2) परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा।
- (3) उपरोक्त इकाइयों के अभिन्यास से 50 प्रतिशत भूखण्ड एवं 50 प्रतिशत पार्किंग खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान किया जावेगा तथा जो भूखण्ड बनेंगे उनके लिए उपरोक्त नियम लागू होंगे।
- (4) आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात उस क्षेत्र के आवासीय विकास के लिये निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात अनुरूप रहेगा। अन्य मापदण्ड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।
- (5) संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी।

चन्देरी : थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास

4-सा-8

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भू-खण्डों 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

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
4.	मार्गों की चौड़ाई	
	बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर
	दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिये न्यूनतम चौड़ाई	18 मीटर
	दुकानों के सामने पदचारी की न्यूनतम चौड़ाई	03 मीटर
5.	विराम स्थल	1.50 प्रतिकार स्पेस
	दुकानों के आकार	100 वर्ग मी. फर्शी क्षेत्र के. मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर
	नीलामी चबूतरा	10X30 मीटर उपयुक्त
	खंड लम्बाई	100 से 200 मीटर के मध्य
सभा भवन/थियेटर – जनता के मनोरंजन के लिये उपयोग में लाये जाने वाले स्थिर कुर्सियों वाले सभा/थियेटर के लिये भू-खण्ड का न्यूनतम आकार 3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी सीट के दर से भवन की बैठक क्षमता के आधार पर किया जाएगा।		

4.7.2 मल्टीप्लेक्स के संबंध में उपबंध–

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 75 मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

4.7.3 चन्देरी : एक स्क्रीन के साथ सिनेमा हाल के विकास मानक

मध्यप्रदेश भूमि नियम 2012 53(3) एक एवं दो के प्रावधान लागू होंगे।

5.7.3 शॉपिंग माल की स्थापना

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान लागू होंगे।

4.7.4 पेट्रोल भरने के केन्द्र/ईंधन भराव केन्द्र

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 53(चार) के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

4.7.5 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथ ठेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिए सारणी 4-सा-17 में दिये गये मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान निर्धारित किये गये हैं।

चन्देरी : अनौपचारिक वर्ग के लिये योजना प्रावधान

4-सा-9

क्र.	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटकर व्यापार वृत्त खण्ड केन्द्र उप वृत्त खण्ड केन्द्र सुलभ शॉपिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यलय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं माल भाड़ा काम्पलेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	विद्यालय	
	प्राथमिक विद्यालय	3 से 4 इकाई
	माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक	5 से 6 इकाई
6.	उद्यान	
	नगर उद्यान	8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वारा
	पासवर्ती उद्यान	2 से 3 इकाई
7.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
8.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
9.	रेल्वे स्टेशन/बस स्थानक	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

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

4.7.6 यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक -

यातायात नगर/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक होंगे-

चन्देरी : यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

4-सा-10

क्र.	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	पुनरीक्षित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर
1	2	3	4
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30 - 40	29 - 450
2.	कलपुर्जों की दुकानें	10 - 15	9 - 72

3.	यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशाप	15 – 25	7.5 – 135
4.	टायर ट्यूब बिक्री दुकानें	12 – 20	7.5 – 90
5.	ढावा	05 – 07	30 – 90
6.	चाय नाश्ता दुकानें	08 – 18	9 – 14
7.	पान, सिगरेट दुकाने	10 – 14	2 – 5
8.	नाई, सिलाई, कढ़ाई दुकान आदि		10 – 15

टीप:- सकल क्षेत्र 1.10 से 1.50 हैक्टर प्रति 1000 ट्रक की आवश्यकता होती है।

सुविधायें – प्रति 100 ट्रकों के लिये विभिन्न सेवा सुविधाओं के प्रावधान निम्न मानकों के अनुरूप होंगे।

चन्देरी : यातायात नगर में सुविधाओं के मानक

4-सा-11

क्र.	सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्ग मीटर)	अभियुक्ति
1	2	3	4
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम एक
2.	डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिन्दु पर एक
3.	पेट्रोल पम्प	800	निर्गम/आगमन बिन्दु पर
4.	होटल, लॉज	600	रूपरी मंजिल पर
5.	चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
6.	उपचार गृह (डिस्पेंसरी)	200	सामरिक स्थानों पर
7.	अग्निशमन केन्द्र	200	सामरिक स्थानों पर
8.	धर्मकांटा	300	निर्गम/आगमन बिन्दु पर

टीप:- (1) सकल क्षेत्र 0.25 हैक्टर (प्रति 100 ट्रक व्यवस्तम समय)

(2) परिभ्रमण तंत्र

अभिन्यास के प्रमुख मार्ग

18 मीटर चौड़े

द्वितीय मार्ग

9-12 मीटर चौड़े

खुले क्षेत्रों की ओर मार्ग

12-18 मीटर चौड़े

(वाहन पार्किंग एवं मरम्मत हेतु)

(3) पार्किंग एवं खुले स्थल : पार्किंग हेतु 36 वर्ग मीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग या खुले यार्ड समानान्तर के रूप में।

4.7.7 तलघर

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम –2012 के नियम 76 के अनुसार नियंत्रित होंगे।

4.8 कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक

अ. बस स्थानक का आकार

मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी	75 मीटर
प्रत्येक बस स्टाप विश्राम स्थल की दूरी	15 मीटर
टेपर वांछनीय	1.8
न्यूनतम टेपर	1.6
एक बस स्थानक	4.5
दोहरा बस स्थानक	7.0 मीटर
सड़कों के किनारे कार पार्किंग	

ब. विश्राम स्थल की गहराई

एक बस स्थानक	4.5 मीटर
दोहरा बस स्थानक	7.0 मीटर

जन सुविधाओं के निकट बस-वे के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे। इन्हें मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जावेगा।

चौड़ाई	3 मीटर
लम्बाई	30 मीटर
अंतिम टेपर	15 मीटर

4.9 सड़कों के किनारे कार पार्किंग

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

4.10 औद्योगिक परिक्षेत्र

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 48 के प्रावधान अनुसार यह गतिविधियां नियंत्रित होंगी।

4.11 विवाह पार्क/मैरिज गार्डन

यह गतिविधियां मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 53 के उप नियम तीन के प्रावधानों के द्वारा नियंत्रित होंगी।

टीप:- मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार लागु होंगे।

4.12 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार लागु होंगे।

चन्देरी : सेवा सुविधाओं हेतु विकास नियमन

4-सा-12

क्र.	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक		
	(अ) पूर्व माध्य. शाला	40 प्रतिशत	1.00
	(ब) प्राथमिक शाला	33 प्रतिशत	1.00
	(स) उच्च माध्यमिक शाला	30 प्रतिशत	1.00
	(द) महाविद्यालय	25 प्रतिशत	1.00
	(ई) शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20 प्रतिशत	0.80
2.	स्वास्थ्य		
	(अ) स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	33 प्रतिशत	1.00
	(ब) प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33 प्रतिशत	1.00
	(स) अस्पताल	33 प्रतिशत	1.00
3.	सेवा एवं सुविधाएं		
	(अ) आरक्षी चौकी	35 प्रतिशत	0.70
	(ब) सामुदायिक कक्ष	30 प्रतिशत	1.00
	(स) आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25 प्रतिशत	1.00
	(द) उप अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.75

क्र.	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
	(ई) अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.75
	(फ) डाक व तार	30 प्रतिशत	1.00
	(ग) विद्युत भवन	30 प्रतिशत	1.00
4.	धार्मिक भवन	30 प्रतिशत	1.00
5.	शासकीय/अर्द्ध शासकीय कार्यालय	25 प्रतिशत	1.00

टीप:- उपरोक्त सारणी में जो सुविधायें सम्मिलित नहीं हैं, उनका आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00 से अधिक नहीं होगा। म.प्र.भूमि विकास नियम -2012 के अनुसार लागू होंगे।

चन्देरी : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

4-सा-13

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (है.) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (है.)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई मीटर	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या कि.मी.
1	2	3	4	5	6
टाटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
वृत्तखण्ड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	—
क्षेत्री उद्यान	0.02	20.0	300	1 से 3 लाख	5.00
अन्य	0.10	20.0	300	2.5 लाख	5.00

टीप:-

- (1) टाटलाट क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीडांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकताएं सम्मिलित हैं।
- (2) अन्य सुविधाओं के अन्तर्गत परेड पैदान, वनस्पति उद्यान, प्रदर्शनी स्थल आदि शामिल हैं।

4.13 यातायात संबंधी प्रावधान

अ. मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

किसी भी मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई मार्गाधिकार की उच्चतम सीमा 75 मीटर से अधिक नहीं होना चाहिये। ऐसे मार्ग में एक क्षेत्रीय यातायात के चलने का पथ, पांच मीटर चौड़ा सायकल पथ दोनों ओर एक 7 मीटर चौड़ा सेवा मार्ग, जल निकासी तथा मार्ग के दोनों हरत पट्टी रहेगी। नगर मार्ग तंत्र में विभिन्न स्तरों के मार्गों के प्रस्तावित चौड़ाई अध्याय-3 में दी गई हैं। आवासीय क्षेत्रों में कल्डीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7 से 9 मीटर अनुशंसित की गई है उच्च आय समूह के आवासीय क्षेत्र जहां वाहनों की संख्या अधिक होती हैं। में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती हैं।

ब. परिभ्रमण तंत्र में वाहनों का अलगाव

5.0 मीटर चौड़े एकांगी मार्गों तथा 9.0 मीटर चौड़े दोनों दिशा में पर तीव्रगामी एवं मंदगति यातायात का निर्धारण करना उचित होगा। 5.0 मीटर से कम चौड़े मार्गों का उपयोग केवल मंदगति वाहनों के लिए तथा दुपहिया वाहनों के विराम कि लिये किया जाना चाहिये।

जब कभी भी अन्यत्र मोटर मार्ग उपालब्ध होगा, तब 5.0 मीटर से कम चौड़े मार्गों का पदचारी मार्ग के रूप में उपयोग किया जावेगा। जिस पर केवल मंदगति वाहनों एवं हाथ ठेलों का प्रवेश की अनुमति होगी। मध्य क्षेत्र में 7.0 मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्गों पर जिनमें अधिकतम प्रहर में 4 हजार व्यक्ति से अधिक पैदल यात्री निलकते हैं, का उपयोग अधिकतम प्रहर में केवल पदचारी मार्ग के रूप में उपयोग होना चाहिये।

चन्देरी : निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

4-सा-14

क्र.	मार्ग वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई मार्गाधिकार (मीटर में)	अभियुक्ति
1	2	3	4
1.	लूप मार्ग	9.0	अधिकतम लम्बाई 500 मीटर
2.	कल्डीसेक	7.5	अधिकतम लम्बाई 150 मीटर
3.	घूर्णन वृत्त की त्रिज्या	9	
4.	गली सामान्य आवासीय क्षेत्र में	6.0	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
5.	निम्न वर्ग आवासीय	3.0	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
6.	गन्दी बस्तियों में पदचारी मार्ग	0.9 – 1.5	अधिकतम लम्बाई 5 से 20 मीटर
7.	सायकल पथ	2 – 5	
8.	पदचारी मार्ग	1.5 – 4.5	

4.14 मंदगति वाहनों के मानक

सायकल पथ का निर्माण उन मार्गों के साथ किया जाना चाहिये जहां मोटर वाहनों की संख्या 200 प्रति घंटे से अधिक हो। प्रत्येक सायकल पथ की चौड़ाई 2 मीटर होना चाहिये तथा प्रत्येक अतिरिक्त लेन की चौड़ाई एक मीटर होना चाहिये। इन सायकल पथों का रूपांकन ऐसा हो जिससे अन्य वाहनों से यह सुरक्षित रहे। इस दृष्टिकोण से मार्गसंगम स्थलों पर इनका रूपांकन पर विशेष ध्यान दिया जाना चाहिये। सायकल पथों की चौड़ाई भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुरूप होनी चाहिये।

आमोद-प्रमोद परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग के अन्तर्गत अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे-

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| 1. भू-खण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल | - 5000 वर्गमीटर |
| 2. आच्छादित क्षेत्र | - 25 प्रतिशत |
| 3. खुला क्षेत्र | - 40 प्रतिशत |
| 4. वाहन विराम क्षेत्र | - 10 प्रतिशत |
| 5. सेवा सुविधा हेतु | - 25 प्रतिशत |

प्रत्येक भू-खण्ड पर व्यवस्थित पहुँच मार्ग 12 मीटर आवश्यक होगा।

चन्देरी : सड़कों के किनारे पार्किंग हेतु स्थल का आकार

4-सा-15

क्र.	विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई मीटर में	कर्व लाईन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिये लम्बाई की आवश्यकता (मीटर में)
1	1	2	3
1.	समानान्तर	2.50	5.90
2.	30 ⁰	4.66	5.00
3.	45 ⁰	5.31	3.54
4.	60 ⁰	5.58	2.89
5.	90 ⁰	5.00	2.50

चन्देरी : वाहन विराम मापदण्ड

4-सा-16

क्र.	उपयोग	मानक
1	2	3
1.	बहु पारिवारिक आवासीय	एक कार पार्किंग स्थल 4 आवासीय इकाइयों जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल 60 मीटर हो।

2.	व्यावसायिक	1. एक कार पार्किंग स्थल प्रति 50 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र, जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर या उच्च आय वर्ग हों।
		2. 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य स्थानों में।
		3. 200 वर्गमीटर फर्शी 10 वर्ग मीटर से कम आकार की दुकानों वाले क्षेत्र।
3.	होटल एवं लाज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 75 वर्ग मीटर भोज्य क्षेत्र पर, 2 सितारे या अधिक वर्ग के होटलों में 200 वर्ग मीटर।
4.	रेस्टोरेंट/उपहार गृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 50 वर्ग मीटर विलासिता होटल भोज्य क्षेत्र पर अन्य होटलों में 100 वर्ग मीटर भोज्य क्षेत्र पर।
5.	शासकीय/अर्द्ध शासकीय एवं निजी कार्यालय तथा व्यापार गृह	एक कार पार्किंग स्थल 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिये
6.	छवि गृह	एक पार्किंग स्थल प्रति 1. 150 सीट्स पर 2. स्कूटर पार्किंग एक प्रति 20 सीट्स 3. सायकल स्टैण्ड एक प्रति 12 सीट्स
7.	शैक्षणिक	प्रति कार पार्किंग 1. प्रति 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर प्रथम 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र तक। 2. 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र से अधिक के भवनों के लिये।
8.	उप गृह, चिकित्सालय	एक पार्किंग क्षेत्र प्रति 1. 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाइयों में। 2. 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाइयों में एक एम्बुलेंस क्षेत्र 10 4 मीटर, का प्रावधान 100 से अधिक बिस्तरों वाले चिकित्सालय/ उपचार गृहों में होना चाहिये।

4.15 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियन्त्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा—

- बड़े नालों एवं प्रमुख तालाबों के किनारे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 50, के अनुसार होंगे। विकास योजना में प्रस्तावित/उपदर्शित क्षेत्र अथवा न्यूनतम 15 मीटर दूरी तक का संवेदनशील क्षेत्र के रूप में खुला रखा जावेगा। इस सीमा के अन्तर्गत स्थित संरचनाओं में किसी प्रकार का बदलाव या नव निर्माण की अनुमति नहीं दी जावेगी।

- नियंत्रित क्षेत्र में वृक्षारोपण एवं बैठक की व्यवस्था स्वीकार्य होगी। इस क्षेत्र में ऐतिहासिक/विरासत महत्व के स्मारकों एवं मंदिरों को सुरक्षित रखा जावेगा। तथा इन स्मारकों में रख-रखाव को प्रोत्साहन किया जाएगा।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक, निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के प्रोत्साहन, मनोरंजन हेतु आमोद-प्रमोद प्रोत्साहन या दर्शनीय स्थलों के विकास एवं अन्य संबंधित कार्य स्वीकार्य नियंत्रित क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। बशर्ते की पूर्व में प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा दी गई हो।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकर्ताओं का उपयोग कर स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा जिससे कि तालाबों में जलीय घास फूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती है को रोका जा सके।
- 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 सैप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा।
- 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 स्वीकार होंगे—
 - ऐतिहासिक महत्व।
 - ऐतिहासिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन।
 - प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो तो भी।
 - समय-समय पर उत्खनित/खोजे गये विरासतीय भवन।

4.16 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

सक्षम प्राधिकारी द्वारा विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार किये जाने चाहिये। इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव, क्रियान्वयन हेतु तैयार होने तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवन/क्षेत्र निम्न नियमनों द्वारा प्रतिबंधित होंगे।

1. प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा।
2. शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से इनका मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा।

3. चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी। चाहे वे निजी स्वामित्व में ही क्यों न हो।
4. प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचनाएं नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड से संचालित नहीं होगी।
5. मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिये एवं किसी नगरीय नवीनकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिये।
6. प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृष्टीकरण, विकास कार्य स्वीकार्य होगा, जिसमें परिवेश से मिला जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।

4.17 नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला के नियंत्रण हेतु नियम

उन सभी अंकित नगरीय रूपांकन एवं वास्तुकला नियंत्रण क्षेत्रों का नियमन शासन द्वारा गठित तकनीकी समिति द्वारा निर्धारित किया जावेगा। नियमन में नगरीय रूपांकन के बिन्दु सम्मिलित होंगे। इस अध्याय का उद्देश्य नगर की पहिचान एवं इसकी स्थानीय विशेषता को उभारना है।

अन्य उपयोग गतिविधियों हेतु नियमन

छात्रावास –

निर्मित क्षेत्र	: 33.33 प्रतिशत अधिकतम।
फर्शी क्षेत्र अनुपात	: 1.00 अधिकतम
उंचाई	: 12 मीटर

अन्य नियंत्रण

1. सामने न्यूनतम मार्गाधिकार 20 मीटर
2. तलघर अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र के नीचे मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं में किया जाता है तो इसकी गणन फर्शी क्षेत्र अनुपात में नहीं की जावेगी।

अतिथि गृह, बोर्डिंग, लॉजिंग गृह –

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

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई 12 मीटर

धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह –

न्यूनतम भूखण्ड आकार 800 वर्गमीटर

अधिकतम भू-आच्छादन 33.33 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00

अधिकतम उंचाई 12 मीटर

अन्य नियंत्रण

1. सामने की सड़क की चौड़ाई 16 मीटर

2. भूतल के नीचे तलघर अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य किया जा सकता है एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं अन्य सेवाओं में किया जा सकता है तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना नहीं की जावेगी।

4.18 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

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

चन्देरी : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

4-सा-17

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथि गृह, गेस्ट हाउस, लॉजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारातघर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोगशालायें, शिशुसदन, बालबिहार, पाठशालायें, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवायें टैक्सी व स्कूटर स्टैण्ड बस स्टॉप, आटा चक्की	व्यावसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, शोधकेन्द्र, अर्द्धशासकीय कार्यालय, आटा चक्की, पेट्रोल पम्प, हल्के वाहनों की रिपेयर से संबंधित दुकानें, छविगृह, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, गैस कुकिंग केन्द्र सह उपभोक्ता भण्डार, कम्प्यूटर केन्द्र, सुविधा जनक दुकानें, मांगलिक भवन, मैरिज गार्डन, शापिंग मॉल, मल्टीप्लेक्स।
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल,	धर्मशाला, बारात घर, एक कमरे में लगने

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
		सुविधाजनक दुकाने, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह बस टर्मिनल, नर्सिंग, होम, धार्मिक परिसर सेवाएं एवं सुविधायें, होस्टल, छविगृह, थोक व्यापारी गोडाऊन, सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, धार्मिक परिसर, मोटर गैरिज, वर्कशाप, कबाड़खाना मण्डी, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थाएं सेवायें	वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, सांस्कृति प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, लाइब्रेरी, प्रयोग शाला, मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, सामान्य बाजार, शीत गृह, सेवा उद्योग, प्रेस काम्प्लेक्स, कर्मशाला, मल्टीपलेक्स मांगलिक भवन/मैरिज गार्डन, शापिंग मॉल, ओपन मॉल।
3.	औद्योगिक (अ) सेवा उद्योग	हल्के उद्योग, जैसे आरामिल, दाल तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला। सेवा केन्द्र सार्वजनिक सेवा भवन।	पेट्रोल पम्प, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा करकट स्थान, शो-रूम, दुकाने उपहार गृह, माल-गोदाम, अग्रेषण अभिकरण, मांगलिक भवन/मैरिज गार्डन।
	(ब) अन्य उद्योग	सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग गैस गोडाऊन, कोल्ड स्टोरेज, एल. पी.जी. रिफिलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग।	हानिकारक उद्योग से मिलते-जुलते उद्योग, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह रेल्वे माल गोदाम, सेवा कर्मशाला गोदाम आवासीय (उद्योग से संबंधित) सेवायें आवश्यक कर्मचारी आवास, बस डिपो वर्कशाप।
4.	आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे-क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ांगन, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी, स्थल, पिकनिक स्थल उद्यान, शूटिंग रेन्ज, पक्षी अभ्यारण।	अग्निशमन केन्द्र, नर्सरी, मोटल, गोल्फकोर्स, रेस्टोरेंट, पेट्रोल पम्प, अल्पाहार गृह, मनोरंजन से संबंधित प्रासंगिक स्थान सेवाएं।
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हाल, व्याख्यालय दुरुस्ती की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृति प्रचार केन्द्र सभागृह, पुलिस थाना, सामाजिक, धार्मिक सांस्कृतिक संस्थाएं, विद्यालय कला प्रदर्शन कक्ष, शिक्षा संस्थाएं, जैसे विश्वविद्यालय, महाविद्यालय,	धर्मशाला आश्रय गृह, क्लब फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पम्प, विरामाश्रम, आवश्यक आवासगृह मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, मल्टीपलेक्स, आई. टी. उद्योग।

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
		शिल्पकला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोग शालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोग शालाएं स्वास्थ्य केन्द्र सार्वजनिक सेवाएं।	
6.	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार प्रांगण नगरीय बस यात्रा आरम्भ एवं समाप्ति केन्द्र, बस आगार, कर्मशाला ट्रक स्टैण्ड, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम।	अग्रेषण अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह, होटल, भोजनालय।
7.	सार्वजनिक उपयोगिताएं और सुविधाएं	दमकल स्टेशन, दूर संचार केन्द्र, पोस्ट ऑफिस, पुलिस स्टेशन, जल-मल अपशिष्ट उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान, शमशान घाट, विद्युत दाह गृह, विद्युत सब स्टेशन, ट्रेचिंग ग्राउण्ड, रेडियो/टीवी स्टेशन, अग्नि नियंत्रण स्टेशन।	दूर संचार, टावर एवं स्टेशन, पुलिस पोस्ट, बस स्टॉप, जल/बेस्ट वाटर शोधन उपचार संयंत्र सुलभ शौचालय, अन्य सार्वजनिक सेवायें/गतिविधियां, आक्सीकरण ताल।
8	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो मूलतः म.प्र. नगर एवं ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 2 में कृषि की परिभाषा में उल्लेखित अनुसार स्वीकृत होंगे, उक्त के अतिरिक्त कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि, फार्म हेलीपैड, विद्युत/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र खुले डिपो।	पेट्रोल-पम्प, कब्रिस्तान, शमशान, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने, पत्थर कंटिंग मशीन का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम एवं, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र मांगलिक भवन, मैरिज गार्डन, शीतगृह, गैस गोदाम (एल.पी.जी.) ईंधन भराव केन्द्र, मिट्टी का तेल व अन्य ज्वलन शील पदार्थों का भण्डारण एवं गोदाम मल्टीप्लेक्स, सेवाएं पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थ का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर तक साप्ताहिक बाजार खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, ओपन माल, कृषि आधारित पर्यटन आई.टी. ओद्योग।

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

आवासीय भूखण्ड

- **समूह आवास :-** आवासीय फ्लैट, कन्फेक्शनरी की फुटकर दुकान, किराना एवं सामान्य व्यापार, पुस्तकें, स्टेशनरी, दवाई की दुकान, नाई, धोबी, लांड्री, टेलर, सब्जी दुकान (भूतल पर प्रत्येक हेतु 15 वर्गमीटर क्षेत्रफल के साथ)।
- **आवासीय :-** आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड के अनुसार)
- **आवास-सह वाणिज्यिक भूखण्ड :-** आवास, भूतल को फुटकर दुकानों के कार्य क्षेत्र के रूप में लिया जा सकता है। गृह उद्योग एवं व्यक्तिगत सेवा दुकानें।
- **छात्रावास, अतिथि गृह, बोर्डिंग एवं लाजिंग गृह :-** छात्रावास, अतिथिगृह, निगरानी कर्मियों के आवास वर्गमीटर व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं नाई, धोबी, शीतल पेय एवं खाद्य स्टाल (15 वर्गमीटर)।
- **धर्मशाला :-** धर्मशाला, धोबी नाई, की व्यक्ति सेवा दुकानें, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) वार 15 वर्गमीटर तक।
- **बारात घर :-** बारात घर, शीतल पेय एवं स्नेक्स बार (15 वर्गमीटर तक) फुटकर, मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान :- फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपहार घर, क्लीनिक।
- **बोर्डिंग बूथ :-** वितरण बूथ (बोर्डिंग बूथ)।
- **सार्वजनिक दुकानें :-** फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय म.प्र. भूमि विकास निगम, 2012 के परिशिष्ट (ज) में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार प्रयोगशाला, क्लीनिक एवं पाली क्लीनिक, रेस्टोरेंट शीतल पेय एवं स्नेक्स, डाकघर एवं बैंक विस्तार काउण्टर, नर्सिंग होम एवं अतिथि गृह।
- **साप्ताहिक बाजार :-** साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय शीतल पेय, स्नेक्स स्टाल (सभी संरचनाएं) गतिमान या अस्थायी स्वरूप होगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस
- **थोक व्यापार :-** थोक दुकान, गोदाम एवं भंडारण, वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र में 25 प्रतिशत तक प्रतिबंधित)
- **भंडार, गोदाम एवं भंडार गृह :-** भंडारण, गोदाम, भंडार गृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) थोक निकास, प्रशासकीय एवं विक्रय कार्यालय।

- **शीतगृह :-** शीतगृह निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) शासकीय कार्यालय ।
- **गैस गोदाम :-** गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) देखरेख कार्यालय ।
- **बैंक :-** बैंक, आवासीय इकाई (निगरानी एवं रख रखाव कर्मचारियों हेतु 20 वर्गमीटर तक) वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पाहार गृह) ।
- **मोटर गैरिज एवं धर्मशाला :-** मोटर गैरिज, फुटकर दुकान, शीतल पेय एवं उपहार गृह ।
- **छविगृह :-** छविगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) प्रशासकीय कार्यालय, शीतल पेय एवं उपहार गृह, खेरची एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक) ।
- **पेट्रोल पम्प :-** पेट्रोल पंप, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, आटो मोबाईल्स रिपेयर शाप ।
- **होटल :-** होटल, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक प्रतिबंधित) ।
- **सेवा केन्द्र :-** फुटकर दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसा कि पृथक से दिया गया है, गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय, हल्के औद्योगिक भू-खण्ड हल्के औद्योगिक इकाई, उद्योग सूची एवं परिभाषाओं के अनुरूप, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र, निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के आवासीय प्लेट ।
- **न्यायालय :-** न्यायालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकानें (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक) ग्रंथालय, प्रशासकीय कार्यालय, बैंक, डाक व तार घर, पुलिस चौकी अधिवक्ताओं के चेम्बर ।
- **चिकित्सालय :-** चिकित्सालय आवासकीय इकाई (कर्मचारियों एवं सेवा व्यक्तियों हेतु) संस्थागत छात्रावास चिकित्सा महाविद्यालय, फुटकर दुकान, कन्फेक्शनरी किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई धोबी, सब्जी ।
- **औषधालय डिस्पेंसरी :-** औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल ।
- **क्लीनिक :-** क्लीनिक
- **स्वयं सेवी स्वास्थ्य सेवा :-** स्वयं सेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, स्वल्पाहार गृह) ।
- **प्राथमिक विद्यालय :-** प्राथमिक विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान (15 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल ।

- **उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय :-** उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) पुस्तकें एवं स्टेशनरी औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर डाक घर काउन्टर सुविधा एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यवसायिक महाविद्यालय समेत) विद्यालय एवं महाविद्यालय आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) संस्थागत छात्रावास, 15 वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शनरी किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभा गृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, डाकघर काउन्टर सुविधा ।
- **व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान :-** व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान ।
- **सामाजिक कल्याण केन्द्र :-** सामाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी सह विक्रय काउन्टर ।
- **अनुसंधान एवं विकास केन्द्र :-** अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर) तक आवासी फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों के लिए) छात्रावास, अल्पाहार, गृह बैंक विस्तार काउन्टर ग्रंथालय, डाकघर, काउन्टर सुविधा ।
- **ग्रंथालय:-**ग्रंथालय,निगरानी आवास(20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह प्रदर्शनी एवं कला वीथिका, सभा गृह ।
- **तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र :-** तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह, डाकघर काउन्टर सुविधा ।
- **वाणिज्यिक एवं प्रशिक्षण केन्द्र :-** वाणिज्यिक एवं प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक) अल्पाहार, गृह, संगीत, नृत्य एवं नाटिका, प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी, आवास (20 वर्ग मीटर तक) सभागृह ।
- **खेल प्रशिक्षण गृह :-** खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकानें (कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय) छात्रावास, बैंक, अल्पाहार गृह, बाह्य स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान ।
- **मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र :-** मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र (20 वर्ग मीटर तक) शीतल पेय स्नेक्स स्टाल ।
- **सभागृह :-** संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, सभा गृह एवं ओपन एयर थियेटर, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक) कैंटीन ।

- **सामुदायिक हाल :-** सामुदायिक हाल, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स हाल।
- **मेला मैदान :-** मेला मैदान, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थाई स्वरूप में) उपहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, पुलिस चौकी, अग्निशमन केन्द्र, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा डाकघर विस्तार काउंटर सुविधा।
- **सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र :-** सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक) छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा, सभा गृह (500 व्यक्तियों के बैठने की क्षमता तक) ग्रंथालय, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका।
- **सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान :-** सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान निगरानी, आवास (20 वर्ग मीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, उपहार गृह, अल्पाहार, गृह बैंक विस्तार काउंटर सुविधा, सभा गृह ग्रंथालय, नृत्य संगीत एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र तथा कला वीथिका।
- **सुधार गृह एवं अनाथालय :-** सुधार गृह एवं अनाथालय आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) छात्रावास व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 मीटर तक)
- **धार्मिक परिसर/भवन :-** भवन, मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों के देवालय, आश्रम, स्नान घाट, गोशाला, दरगाह, धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रंथालय।
- **एकाग्रता/योग केन्द्र तथा आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र :-** योग/एकाग्रता केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक) होटल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।
- **पुलिस चौकी :-** पुलिस चौकी आवश्यक कर्मचारी आवास।
- **पुलिस थाना :-** पुलिस थाना, आवश्यक कर्मचारी आवास।
- **जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक :-** जिला पुलिस कार्यालय तथा नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) छात्रावास, खेल मैदान।
- **फोरेन्सिक प्रयोगशाला :-** फोरेन्सिक प्रयोग शाला
- **जेल :-** जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिये)
- **अग्निशमन केन्द्र :-** अग्निशमन केन्द्र आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु)
- **होस्टल :-** (कर्मचारियों हेतु) सेवा कार्यशाला।

- **डाकघर :-** डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर : डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक) केन्टीन।
- **दूरभाष केन्द्र :-** दूरभाष केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) होस्टल, केन्टीन, ग्रंथालय।
- **दूरसंचार टावर :-** दूर संचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक) दूरसंचार केन्द्र तथा वैधशाला एवं जलवायु कार्यालय, दूरसंचार एवं उपग्रह केन्द्र तथा वैधशाला एवं जलवायु आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) केन्टीन, अनुसंधान प्रयोगशाला।
- **आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र :-**आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) केन्टीन होस्टल, लाइब्रेरी।
- **कब्रिस्तान, शवदाहगृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाहगृह:-** कब्रिस्तान, शवदाहगृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाह गृह, लकड़ी फूल एवं संबंधित सामग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)।
- **बाग (ओरचर्ड) :-**बाग, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होंगी।
- **नर्सरी :-** नर्सरी, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) सभी रचनाएं अस्थाई स्वरूप की होंगी।
- **डेयरी फार्म :-** डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होंगी।
- **मुर्गी पालन फार्म :-** मुर्गी पालन फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होंगी।

4.19 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अन्तर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन पत्र के साथ मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 तथा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न की जाना आवश्यक होगी –

परिशिष्ट 8 तथा 8 (ब) :-

- (1) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 14 में निर्धारित प्रपत्र पर अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिये जिसमें नियम 16(11) में उल्लेखित जानकारी का समावेश होना चाहिये।
- (2) स्वामित्व संबंधी प्रमाण: खसरा पंचशाला, खसरा खतौनी, पंजीयन नामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।

- (3) मध्य प्रदेश नगरपालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्ते) नियम 1998 तथा मध्य प्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्ते) नियम 2014 में अन्तर्गत जानकारी
- (4) भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम) जिस पर या सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमाएं ।
- (5) खसरा मानचित्र मूल जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के खसरा क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 300 मीटर के अन्तर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे।
- (6) विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण
- (7) स्थल मानचित्र मूल जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू- उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
- (8) 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे-नाले गड्डे पहाड़ियां, वृक्ष यदि समतल न हों तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्चदाब विद्युत लाईन, राईट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामन्जस्य करने हेतु आवश्यक हों ।
- (9) सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी प्रस्ताव दर्शाती योजना/मानचित्र।
- (10) प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविद विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
- (11) विकास प्रस्तावों के प्रकार जैसे आवासीय, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
- (12) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रवधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क के मूलचालान की प्रति संलग्नित होना चाहिए।
- (13) अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए।
- (14) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 की नियम 49 (1) टीप (3) में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग प्रमाण – पत्र प्राप्त कर विकास अनुज्ञा साथ संलग्नित करें।
- (15) अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण योजना, जहां आवश्यक हो, वहां की परिवहन योजना जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा।

- टीपः—** (1) आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्देशों एवं मार्गदर्शक का कढ़ाई से पालन किया जावे ।
- (2) भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये ।

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

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 की नियम 49 (1) टीप (4) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी ।

- (1) निर्धारित प्रपत्र में आवेदन-पत्र (परिशिष्ट-3) अनुसार ।
- (2) प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हों ।
- (3) अद्यतन मूल खसरा पंचशाला एवं खसरा खतौनी ।

विकास योजना का क्रियान्वय

चंदेरी विकास योजना 2001 का क्रियान्वयन अपेक्षानुरूप न होने का मूल कारण विकास से संबंधित स्थानीय निकाय एवं अन्य संस्थाओं द्वारा योजनकाल की समय बद्धता के परे अन्य कार्य करना है, जिसके फलस्वरूप जन-साधारण से संबंधित मूलभूत अधोसंरचना का विकास प्रस्ताव अनुरूप नहीं हो सका। योजना क्रियान्वयन का ठोस प्रयास न केवल नगरीय विकास बल्कि नगरीय जीवन स्तर के उन्नयन एवं आर्थिक विकास हेतु अति आवश्यक है जिसके सफल क्रियान्वयन हेतु समयबद्ध नीति अनुसार अमलीकरण आवश्यक है।

उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखकर वांछित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन अंतर्गत निम्नानुसार प्राथमिकता निर्धारित है:

1. भूमि का कुशलतम उपयोग।
2. विकसित भू-खण्ड एवं निर्मित आवास उपलब्ध कराना।
3. अधोसंरचना और सेवाओं का संवर्धन एवं विकास।
4. सहभागिता आधारित भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास प्रस्ताव।
5. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण एवं संवर्धन।
6. सांस्कृतिक धरोहर क्षेत्रों का उद्घरण, संरक्षण एवं संवर्धन।

5.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना 2031 के क्रियान्वयन पर रूपये 55101.6 लाख का व्यय आंकलित है, जिसका विवरण सारणी 5-सा-1 में दिया गया है।

चंदेरी : योजना क्रियान्वयन की लागत (क्षेत्र हेक्टेयर में तथा रूपये लाखों में)

5-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्र			भूमि अर्जन प्रति हेक्टेयर रूपये 60 लाख की दर से	अर्जित की गई भूमि से 60 प्रतिशत भूमि पर विकास व्यय			कुल लागत रूपये (6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि जो अर्जित की जाना है		क्षेत्र	विकास दर (रूपये)	लागत (रूपये)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	165.900	216.600	165.900	9954	99.54	100.00	9954.00	19908

2.	वाणिज्यिक	41.187	9.126	41.187	2471	24.71	160.00	3954	6425
3.	औद्योगिक	77.679	0.000	77.679	4661	46.61	160.00	7457	12118
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	45.988	49.988	45.988	2759	27.59	110.00	3035	5794
5.	आमोद-प्रमोद	100.301	4.453	100.301	6018	60.00	50.00	3000	9018
6.	यातायात एवं परिवहन	20.317	88.055	20.317	1219	12.37	50.00	619	1838
	योग :	451.372	368.222	451.372	270.82	270.82	630.00	28019.6	55101.6

नोट – विकास योजना क्रियान्वयन लागत साकेतिक स्वरूप में दर्शाई गई हैं। वास्तविक लागत की गणना योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन के समय की जावेगी।

5.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु नगर पालिका चंदेरी मुख्य क्रियान्वयनकारी संस्था है, इसके अतिरिक्त अन्य विकास कार्यों से संबंधित विभाग तथा निजी भू-स्वामी/संस्था/फर्म/कंपनी आदि भी विकास योजना का क्रियान्वयन करेंगे। निम्नलिखित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारित की जाएगी—

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप।
2. भूमि का कुशलतम उपयोग।
3. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण।
4. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव।
5. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास प्रदान करना।
6. उपरोक्त उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्र में किया जाना प्रस्तावित है—
(अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम।
(ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन-पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जायेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
8. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रानिक व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे।
9. आवासीय प्रक्षेत्र में भू-खण्ड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 55 एवं 56 के अनुसार खुले क्षेत्र, जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

- 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।
- नगरवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्त प्रावधान।

5.4 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 प्रक्रिया हेतु तंत्र उपलब्ध कराना।

5.4.1 नियंत्रित विकास

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

5.4.2 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 अनुपातिक एवं साम्य के आधार पर भूमि अंशदान करने हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है। नगर के मुख्य मार्गों एवं सार्वजनिक खुले क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना विकास बैंक में भूमि के अंशदान को प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ राज्य शासन के सहयोग से प्रदत्त किया जाना प्रस्तावित है।

5.4.3 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, जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिए जाने वाले क्षेत्रों के लिए विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 5.6 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 खण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शाएगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा-सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

योजना क्रियान्वयन 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 श्रोतों से एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जायेगा। एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य की पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है—

1. एकीकृत नगरीय विकास योजना के तत्वों की पहचान।
2. कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिए सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान।
3. विकास योजनाओं 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 में समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हों।
6. समन्वय अधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेंसियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

5.5 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए दो चरणों में प्रावधान है। प्रथम चरण सन् 2021 तक की आवश्यकताओं, द्वितीय चरण 2031 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन 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। इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जाएगा।
 1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।

2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
3. भूमि स्वामियों, विकासकर्त्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्त्ताओं को साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियाँ तैयार करना।
4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग 5 से 10 हेक्टेयर आकार के अर्द्धविकसित भू-खण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना।
5. योजना के दोनों चरणों में आवश्यक जलापूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास।
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड एवं जल निकास व्यवस्था का विकास।
7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिए।
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधनों में गतिशीलता लाई जा सके।
9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना।

संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशन सिद्धांत निम्नानुसार है—

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

5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

- (1) निवेश इकाई क्र. 2 एवं 3 में आवासीय विकास।
- (2) निवेश इकाई क्र. 1 में यातायात नगर विशेषिकृत वाणिज्यिक विकास।
- (3) निवेश इकाई क्र. 3 में औद्योगिक क्षेत्र का विकास।
- (4) निवेश इकाई क्र. 2 संयुक्त कार्यालय भवन का पी.एस.पी विकास।

(5) निवेश इकाई क्र. 1 एवं 3 में यातायात मार्गों का विकास।

5.6.1 प्रथम चरण लागत

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में भूमि उपयोग के अंतर्गत लगभग 38.58 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित कर विकसित किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग 8515.6 लाख होगी।

विकास योजना प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत का विस्तृत विवरण आगामी सारणी 5-सा-2 में दिया गया है-

चन्देरी : प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत

5-सा-2

क्र.	कार्य का विवरण	भू-अर्जन का भौतिक लक्ष्य		अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत क्षेत्र का विकास व्यय			कुल लागत (रु. लाख में) 4+7
		हेक्टेयर में	भू-अर्जन व्यय (रु. 60 लाख में)	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	विकास दर (रु. लाख प्रति हेक्टेयर)	लागत (रु. लाख में)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	10.33	619.8	6.19	100	619	1238.8
2.	वाणिज्यिक	13.96	837.6	8.37	160	1339.2	2176.8
3.	औद्योगिक	0.60	36.0	0.36	160	57.6	93.6
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	17.15	1029.0	10.29	110	1131.9	2160.9
5.	सार्वजनिक सेवा सुविधायें	15.46	927.6	9.27	110	1019.7	1947.3
6.	यातायात एवं परिवहन						
	(अ) मार्ग	6.53	391.8	3.91	120	469.2	861
	(ब) पिकप बस स्थानक	0.31	18.6	0.186	100	18.6	37.2
	योग	64.34	3860.4	38.58		4655.2	8515.6

नोट - विकास योजना क्रियान्वयन लागत साकेतिक स्वरूप में दर्शाई गई हैं। वास्तविक लागत की गणना योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन के समय की जावेगी।

5.6.2 संसाधन गतिशीलता

नगर नियोजन वास्तव में संसाधन के उत्सर्जन, संसाधन विकास एवं प्रबंधन का अभ्यास है। वर्तमान में नगर विकास निवेश हेतु अलग-अलग प्रयास किये गये हैं जिसके परिणामस्वरूप संसाधन का अपव्यय होता है अन्यथा नियोजन में निवेश के एकीकृत दृष्टिकोण के माध्यम से गतिशील व्यवस्था की जा सकती थी। नगरीय भूमि स्वयं में एक महत्वपूर्ण संसाधन है। वर्तमान में भूमि का उपयोग कर नगर

विकास में निवेश के प्रयास तदर्थ एवं पृथक-पृथक रहे हैं, जिसमें उपलब्ध बहुल अवसरों एवं क्षमता को नगर के लिए नगरीय वृद्धि एवं नगरीकरण के परिपेक्ष्य में कार्यरत भूमि बाजार को नियंत्रित करते हुए गतिशीलता दी जा सकती है।

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

5.7 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 कार्यक्रम से संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना।
4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश कर निर्धारण।
5. आलोच्य क्षेत्रों की सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका का 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 का परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना।

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

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

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

5.8 नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मुख्यतः नगर पालिका का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएँ एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः अन्य क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3-45/32/2010 दिनांक 15.04.2010 द्वारा जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में समिति का

गठन किया गया है, जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश के आदेश क्रमांक 2876 दिनांक 15.05.98 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी। नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के गठन होने तक यह दायित्व नगर पालिका वहन करेगा।

5.8.1 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

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

5.9 योजना की व्याख्या

चंदेरी 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 मापदण्ड निर्धारित किये गये हैं—

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना प्रतिवेदन में उल्लेखित विषय वस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 5 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड स्तर तथा खण्ड 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 (मेजर लेण्ड यूज जोन) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेगी किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में शामिल हैं, वे भू उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे।
4. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय, स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा।

परिशिष्ट 'क'–1 (नियम 14 देखिए)
अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रारूप

प्रति,

महोदय,

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

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

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

आवेदक के हस्ताक्षर _____

आवेदक का नाम _____

आवेदक का पता _____

ई-मेल पता _____

दूरभाष /मोबाईल नम्बर _____

दिनांक _____

विकास योजना प्रस्तावों को प्राप्त करने हेतु आवेदन

प्रति,

श्रीमान उप संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश,
जिला – गुना म.प्र

महोदय,

मैं एतद् द्वारा नगर/ग्राम _____ बन्दोबस्त नंबर/प.ह.न. _____
मुहल्ला/बस्ती/कालोनी/गली _____ भूखंड क्रमांक _____
खसरा क्रमांक _____ को भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक
हूँ। क्षेत्र से संबंधित, विकास योजना से संबंधित प्रस्ताव उपरोक्त लिखित भूमि के लिये उपखण्ड
योजना तैयार करने के लिये उपलब्ध किये जा सकेंगे। विकास योजना सम्बंधी प्रस्तावों को प्राप्त
करने के लिये आवश्यक भुगतान किया जा चुका है, तथा रसीद/चालान की अभिप्रमाणित प्रति
संलग्न है।

संलग्न: 1. रुपये 50/-रसीद/चालान की प्रति

2. पी-11 फार्म खसरा पांच साला की मूल अभिप्रमाणित सत्यापित प्रति

3. खसरा अक्स की मूल अभिप्रमाणित सत्यापित प्रति

भूस्वामी/आवेदक के हस्ताक्षर _____

भूस्वामी/आवेदक का नाम _____

स्पष्ट डाक का पता

ग्राम का नाम _____

तहसील _____ विकास खण्ड _____

जिले का नाम _____

दूरभाष क्रमांक _____

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग 2, दिनांक 15-9-1979 पृष्ठ 392 में प्रकाशित

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 25-5-1979, क्रमांक 2398-277-बत्तीस- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य शासन, एतद्द्वारा, चन्देरी निवेश क्षेत्र के गठन करना है जिसकी सीमाएं नीचे दी गयी अनुसूची में परिनिश्चित की गयी हैं.

अनुसूची

चन्देरी निवेश क्षेत्र की सीमाएं—

- उत्तर — ग्राम सिंहपुर ताल की उत्तरी सीमा तक ।
पश्चिम — ग्राम सिंहपुर ताल, चन्देरी, फतेहाबाद तथा सराय की पश्चिम सीमा तक ।
दक्षिण — ग्राम सराय, रामनगर की दक्षिणी सीमा तक ।
पूर्व — ग्राम रामनगर, चन्देरी, पणपुरा, चकखानपुर, मुरादपुर, चन्देरी तथा सिंहपुर ताल की पूर्वी सीमा तक ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता/—

(जी.पी. श्रीवास्तव)

मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश-राजपत्र दिनांक 12-12-1980 में प्रकाशित

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
(पर्यावरण शाखा)
अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 6-11-1980, क्रमांक 4842/32- चूंकि, राज्य शासन को यह समाधान हो गया है कि लोक हित में यह समिचीन है कि चन्देरी निवेश क्षेत्र को उक्त विशेष क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाए।

अतः मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 64 की उपधारा (1) एवं (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों की प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, नीचे दी गई अनुसूची में निर्धारित क्षेत्र के विशेष क्षेत्र घोषित करती है, जिसका नाम चन्देरी विशेष क्षेत्र होगा।

अनुसूची

- उत्तर - ग्राम सिंहपुर ताल की उत्तरी सीमा तक।
पश्चिम - ग्राम सिंहपुर ताल, चन्देरी, फतेहाबाद तथा सराय की पश्चिम सीमा तक।
दक्षिण - ग्राम सराय, रामनगर की दक्षिणी सीमा तक।
पूर्व - ग्राम रामनगर, चन्देरी, प्राणपुरा, चकखानपुर, मुरादपुर, चन्देरी तथा सिंहपुर ताल की पूर्वी सीमा तक।

तथा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 क्रमांक 23 सन् 1973 की धारा 65 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, उक्त विशेष क्षेत्र की लिये विकास प्राधिकरण का गठन करती है जिसका नाम चन्देरी क्षेत्र विकास प्राधिकरण होगा एवं कलेक्टर अशोक नगर को प्राधिकरण के अध्यक्ष के रूप में नियुक्त करती है।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता /-

(के.डी. मोड़क)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश-राजपत्र भाग-2, दिनांक 26-4-1985 में प्रकाशित

कार्यालय, संयुक्त संचालक,
नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन क्षेत्रीय कार्यालय,
ग्वालियर
अधिसूचना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 (3) के अनुसरण में सर्वसाधारण को जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट चन्देरी निवेश क्षेत्र की भूमिका वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र तथा रजिस्टर संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश द्वारा सम्यक रूप से अंगीकृत किये जाते हैं। इस सूचना की प्रतियां उक्त अधिनियम की धारा 15 (4) के अनुसरण में मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन हेतु भोजी जा रही है, जो इस बात की निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिये गये हैं।

अनुसूची

- उत्तर - ग्राम सिंहपुर ताल की उत्तरी सीमा तक।
पश्चिम - ग्राम सिंहपुर ताल, चन्देरी, फतेहाबाद तथा सराय की पश्चिम सीमा तक।
दक्षिण - ग्राम सराय, रामनगर की दक्षिणी सीमा तक।
पूर्व - ग्राम रामनगर, चन्देरी, प्राणपुरा, चकखानपुर, मुरादपुर, चन्देरी तथा सिंहपुर ताल की पूर्वी सीमा तक।

उक्त अंगीकृत मानचित्र तथा रजिस्टर का प्रकाशन सर्वसाधारण के निरीक्षण हेतु समाचार-पत्रों में प्रकाशन तिथि से एक सप्ताह तक साडा चन्देरी कार्यालय में कार्यालयीन समय में, अवकाश के दिन को छोड़कर उपलब्ध रहेगा।

निरीक्षण स्थल:
एस.ए.डी.ए. कार्यालय
चन्देरी

पी. व्ही. देशपांडे
संयुक्त संचालक
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग,
ग्वालियर.

संचालनालय नगर तथा ग्राम नियोजन, मध्य प्रदेश शासन

क्रमांक 2876/न.ग्रा.नि./वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई 98

प्रति,

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

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

मध्य प्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय भोपाल के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97, दिनांक 20-1-98 द्वारा मध्य प्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है—

1. पर्यावरण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन स्थिति का पर्यवेक्षण करेगी।
 - (अ) नगरीय अधोसंरचना का विकास।
 - (ब) आवासीय एवं आश्रय योजनाओं का विकास।
 - (स) सार्वजनिक सुविधाओं एवं नगरीय केन्द्रों/उपकेन्द्रों का विकास।
 - (द) आमोद प्रमोद क्षेत्रों का विकास।
2. समिति निम्नलिखित कार्यों के प्रगति की समीक्षा हेतु 3 माह में एक बार बैठक करेगी।
 - (अ) कार्यक्रम का चयन।
 - (ब) परियोजना तैयारीकरण।
 - (स) परियोजना क्रियान्वयन एवं वित्तीय व्यवस्था।
 - (द) कार्यक्रम क्रियान्वयन के मूल्यांकन के फलस्वरूप वांछित सुधार।समिति निम्नलिखित व्यवस्था अनुसार वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी।

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

हस्ता/—

के.के.सिंह

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश

भोपाल, मध्य प्रदेश

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय
// आदेश //

पृ.क्र.-एफ-एफ-3-45/32/2010

भोपाल, दिनांक 15.04.2010

राज्य शासन के आदेश क्रमांक. एफ-3-130/32/97 दिनांक 20.01.1998, आदेश क्रमांक- एफ-3-55/32/98 दिनांक 12.08.1998 एवं आदेश क्रमांक- एफ-3-130/32/97 दिनांक 2 मई-2000 के द्वारा अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु संभागायुक्त /कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित 'नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति' को एतद् द्वारा निम्नानुसार संशोधित किया जाता है:-

- | | |
|---|------------|
| 1. संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर | अध्यक्ष |
| 2. सांसद, संबंधित क्षेत्र | सदस्य |
| 3. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण | सदस्य |
| 4. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत | सदस्य |
| 5. महापौर, संबंधित नगर पालिक निगम | सदस्य |
| 6. निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली विधान क्षेत्रों के विधायक | सदस्य |
| 7. अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका | सदस्य |
| 8. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत | सदस्य |
| 9. म.प्र. गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 10. संबंधित आयुक्त, नगर पालिक निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगर पालिका/नगर पंचायत | सदस्य |
| 11. लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 12. लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 13. म.प्र. विद्युत मण्डल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 14. संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र प्राधिकरण का | सदस्य |
| 15. मुख्य कार्यपालन अधिकारी | सदस्य |
| 16. संयुक्त संचालक/उपसंचालक/सहायक संचालक नग्नानि, संबंधित जिला कार्यालय | सदस्य सचिव |
- (अ) इस समिति की बैठक प्रत्येक छह माह में आयोजित किया जाना अनिवार्य होगा

- (ब) सदस्य सचिव, विकास योजना के विभिन्न धटकों की प्राथमिकता का संधारण/निर्धारण कर वार्षिक योजना समिति के समक्ष प्रस्तुत करेंगे।
- (स) क्रियान्वयन संस्थाए अपना वार्षिक बजट समिति द्वारा अनुमोदित वार्षिक योजना के आधार पर तैयार करेगा।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
(वर्षा नावलेकर)
उपसचिव
मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

पृ.क्र.—एफ—एफ—3—45/32/2010

भोपाल, दिनांक 15.04.2010

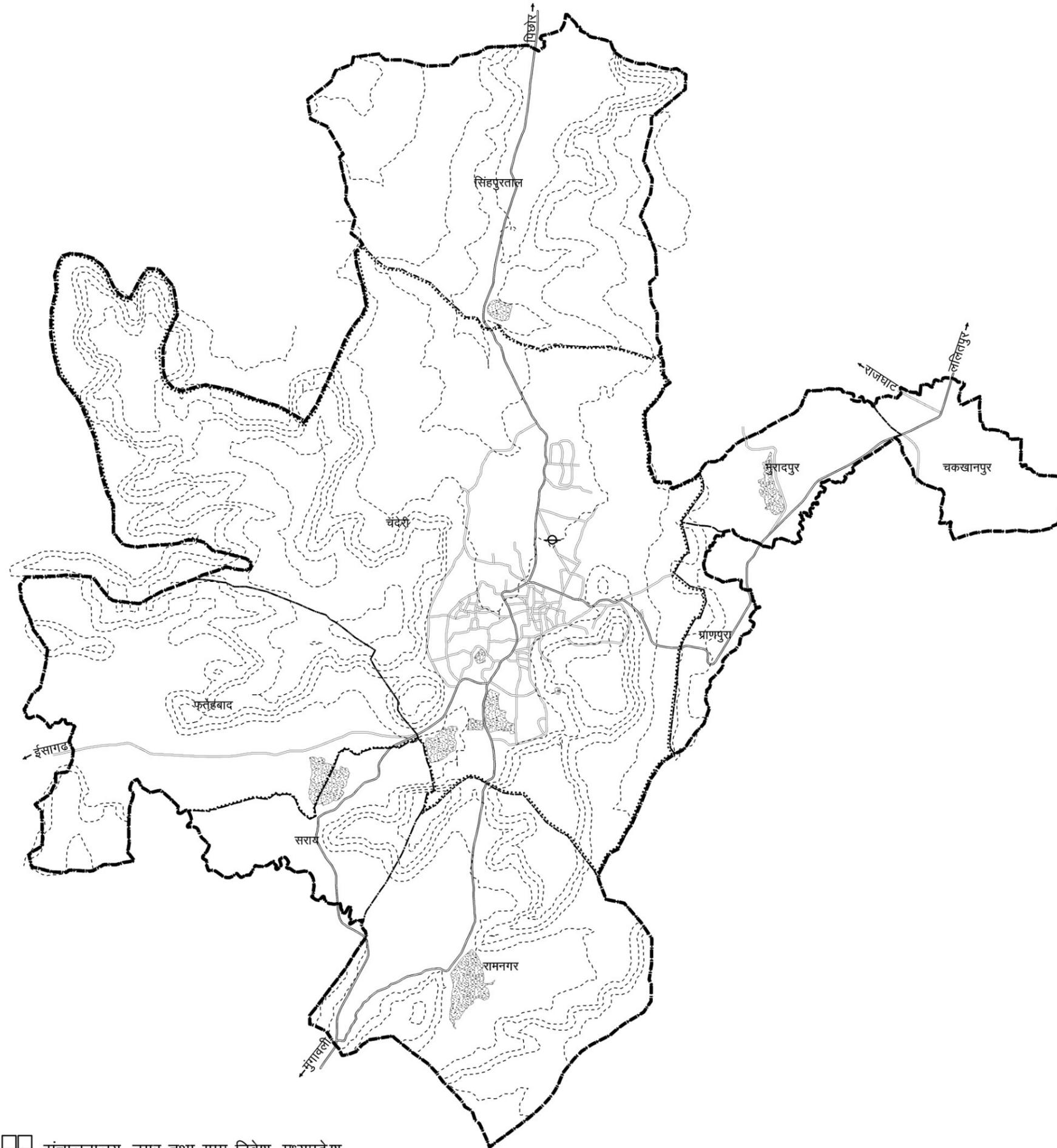
प्रतिलिपि:—

1. प्रमुख सचिव/सचिव, म.प्र. शासन, नगरीय प्रशासन एवं विकास/लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी/पंचायत एवं ग्रामीण विकास/लोक निर्माण विभाग, मंत्रालय, भोपाल
2. समस्त संभागायुक्त, म.प्र.
3. आयुक्त, म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, भोपाल
4. संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, संचालनालय, भोपाल
5. समस्त कलेक्टर, म.प्र. की ओर अग्रेषित कर निवेदन है, कि जिले के अंतर्गत आने वाले संसदीय क्षेत्र के सांसदों, विधान सभा क्षेत्र के विधायकों, नगर निगमों, नगर पालिकाओं, जिला पंचायतों तथा नगर पंचायतों को इन आदेशों से अवगत कराने का कष्ट करें।
6. जिला कार्यालय, म.प्र.।
7. समस्त अध्यक्ष/मुख्य कार्यपालन अधिकारी, विकास प्राधिकरण एवं विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण म.प्र. की ओर अग्रेषित।

हस्ता.
(वर्षा नावलेकर)
उपसचिव
मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

चंदेरी

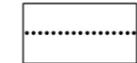
1.1 निवेश क्षेत्र



निवेश क्षेत्र सीमा



नगर पालिका सीमा



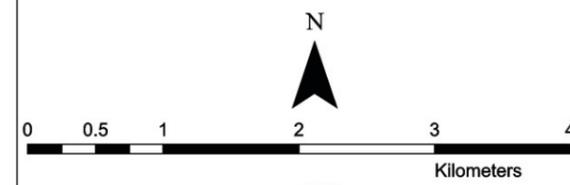
ग्राम सीमा



मार्ग



बस स्थानक



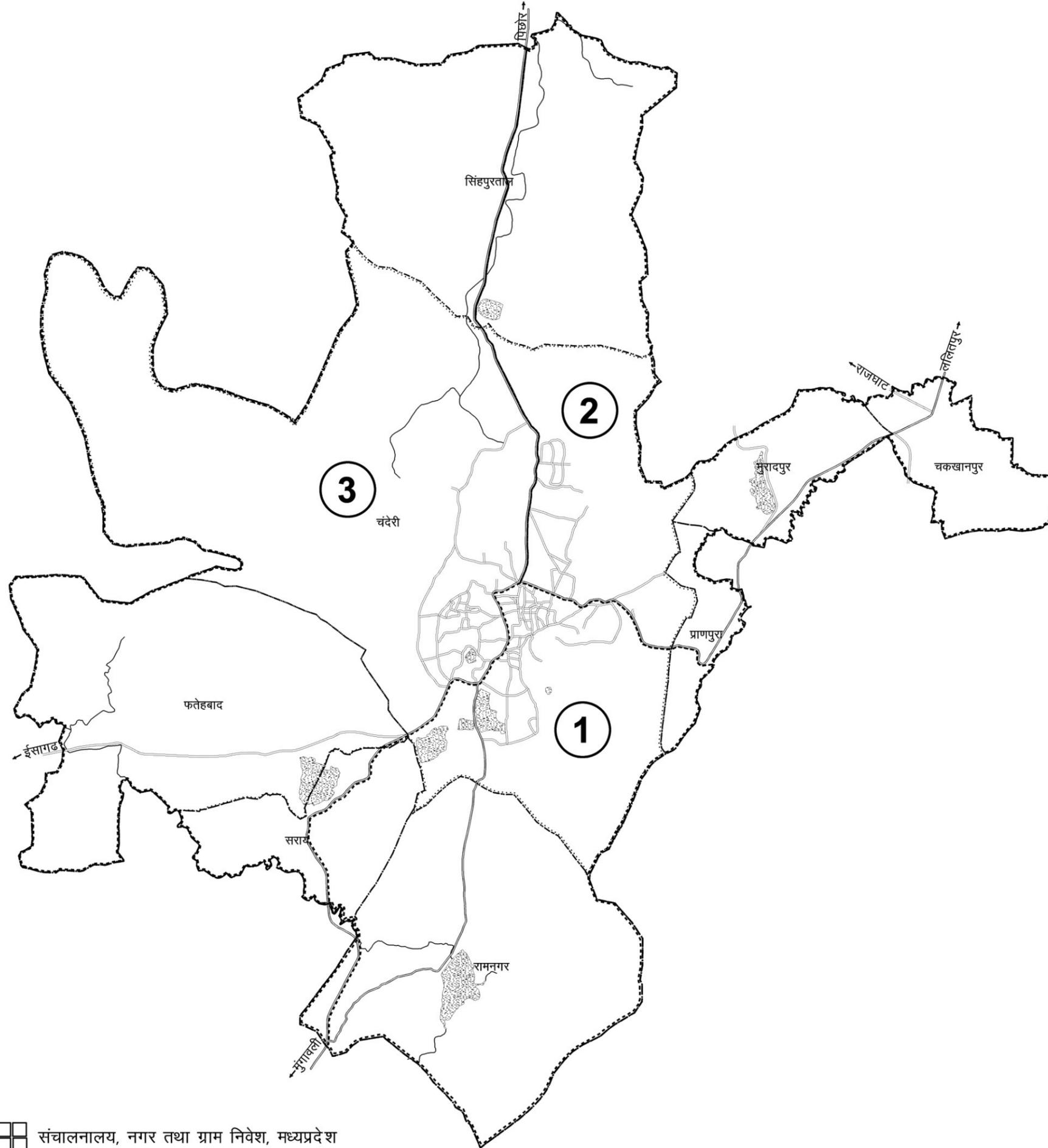
सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन भोपाल (म0प्र0)
29/12/2015



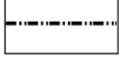
संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

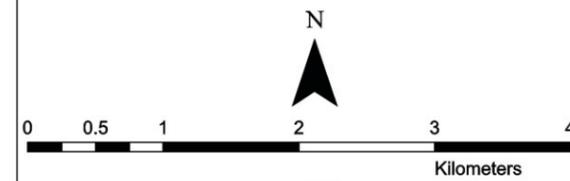
चंदेरी

2.3 निवेश इकाई सीमा



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

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

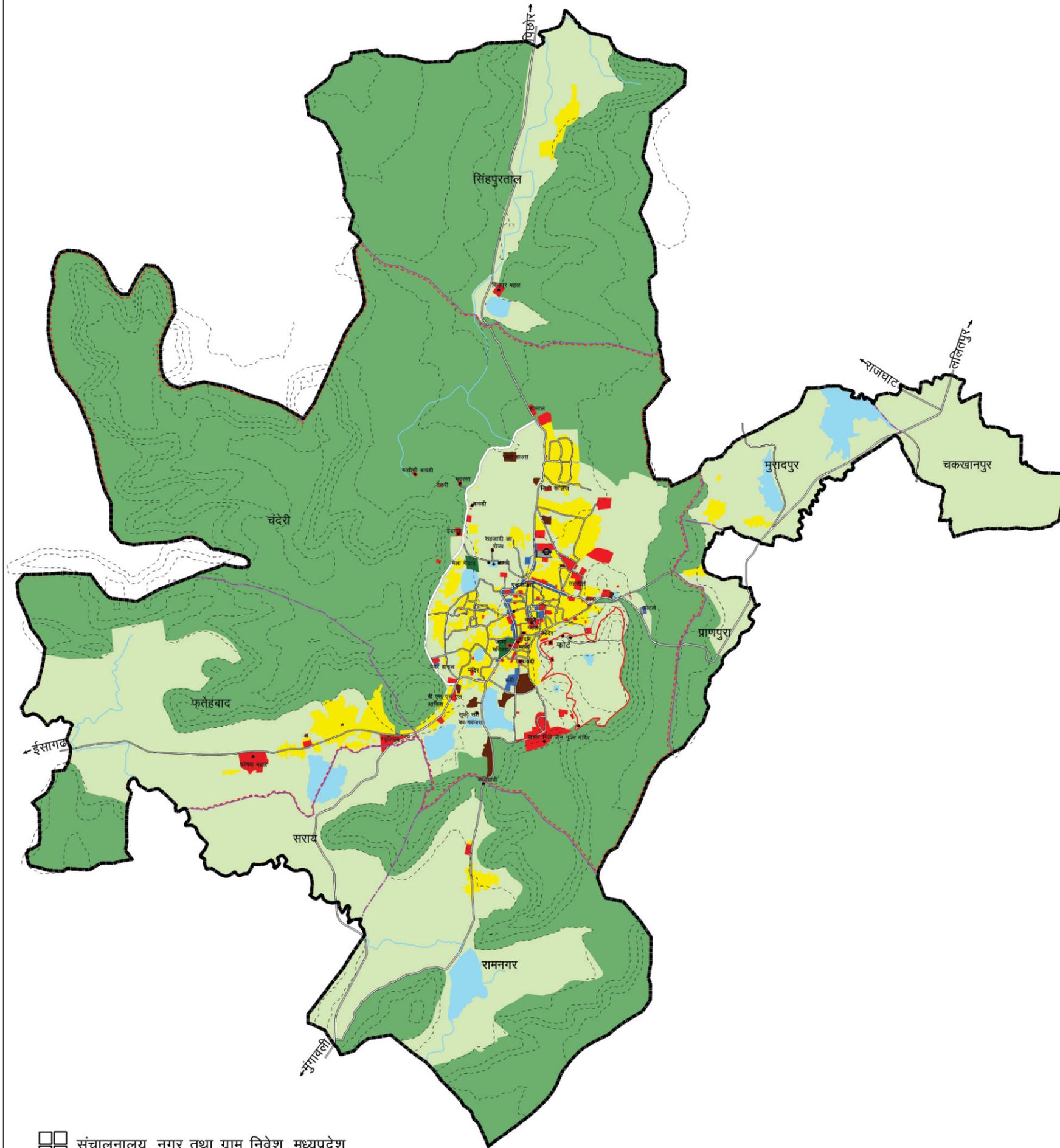


सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन भोपाल (म0प्र0)
29/12/2015

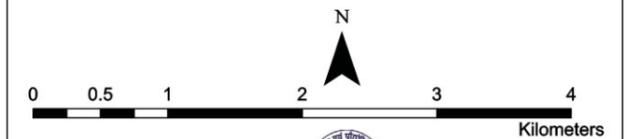
चंदेरी

2.1 वर्तमान भूमि उपयोग (2015)

- आवासीय
- वाणिज्यिक
- सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक
- सार्वजनिक सेवायें एवं सुविधायें
- आमोद प्रमोद
- मार्ग
- बस स्थानक
- पुरातत्व स्मारक
- जलाशय
- कृषि
- सीमा
- निवेश क्षेत्र
- नगर पालिका सीमा
- ग्राम सीमा

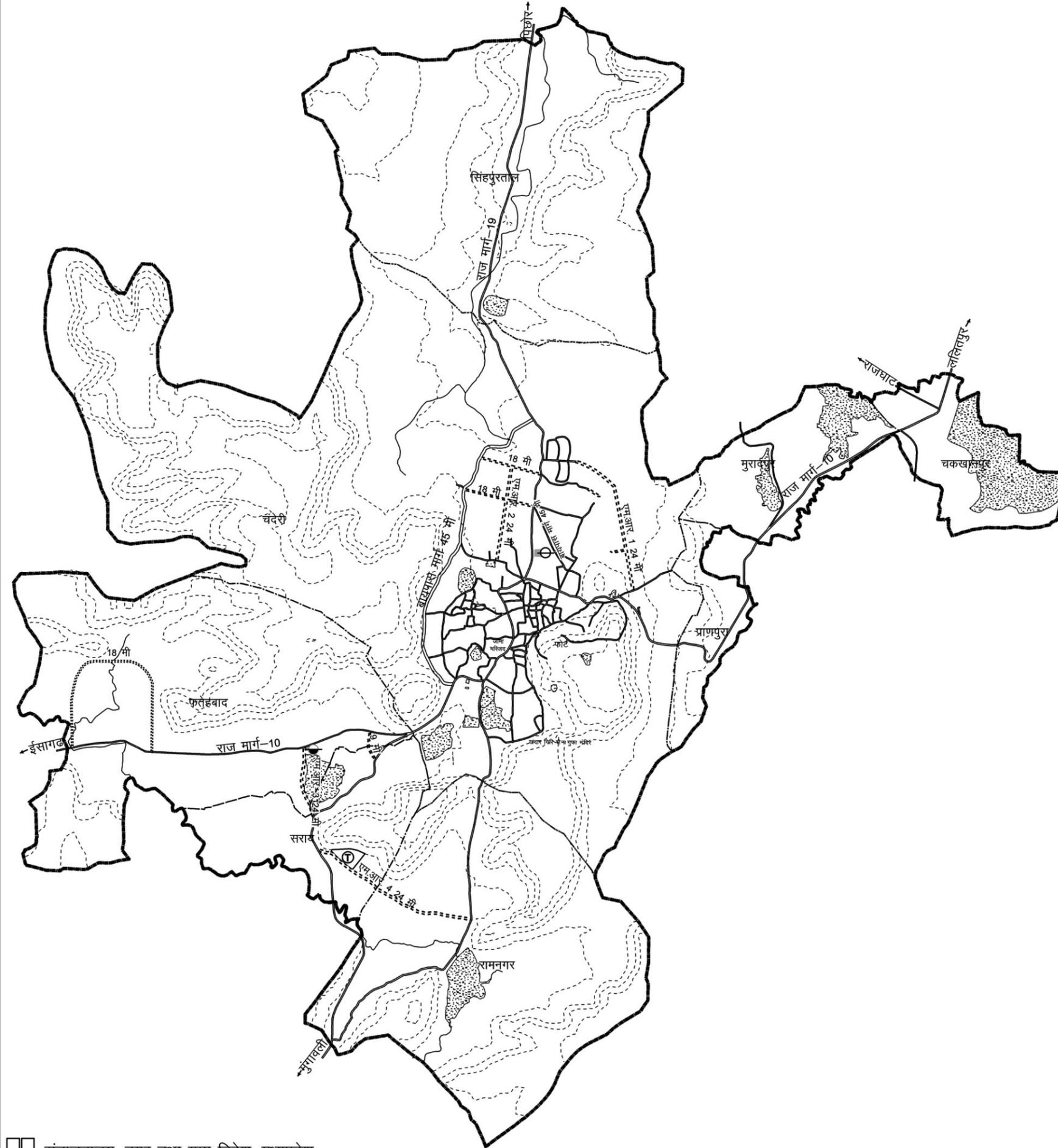


संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश



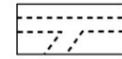
चंदेरी

3.2 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना



वर्तमान प्रस्तावित

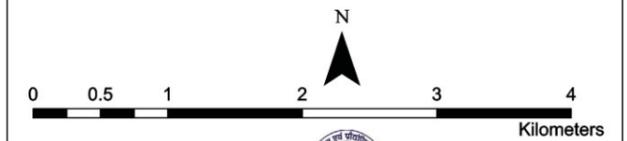
मार्ग



बस स्थानक

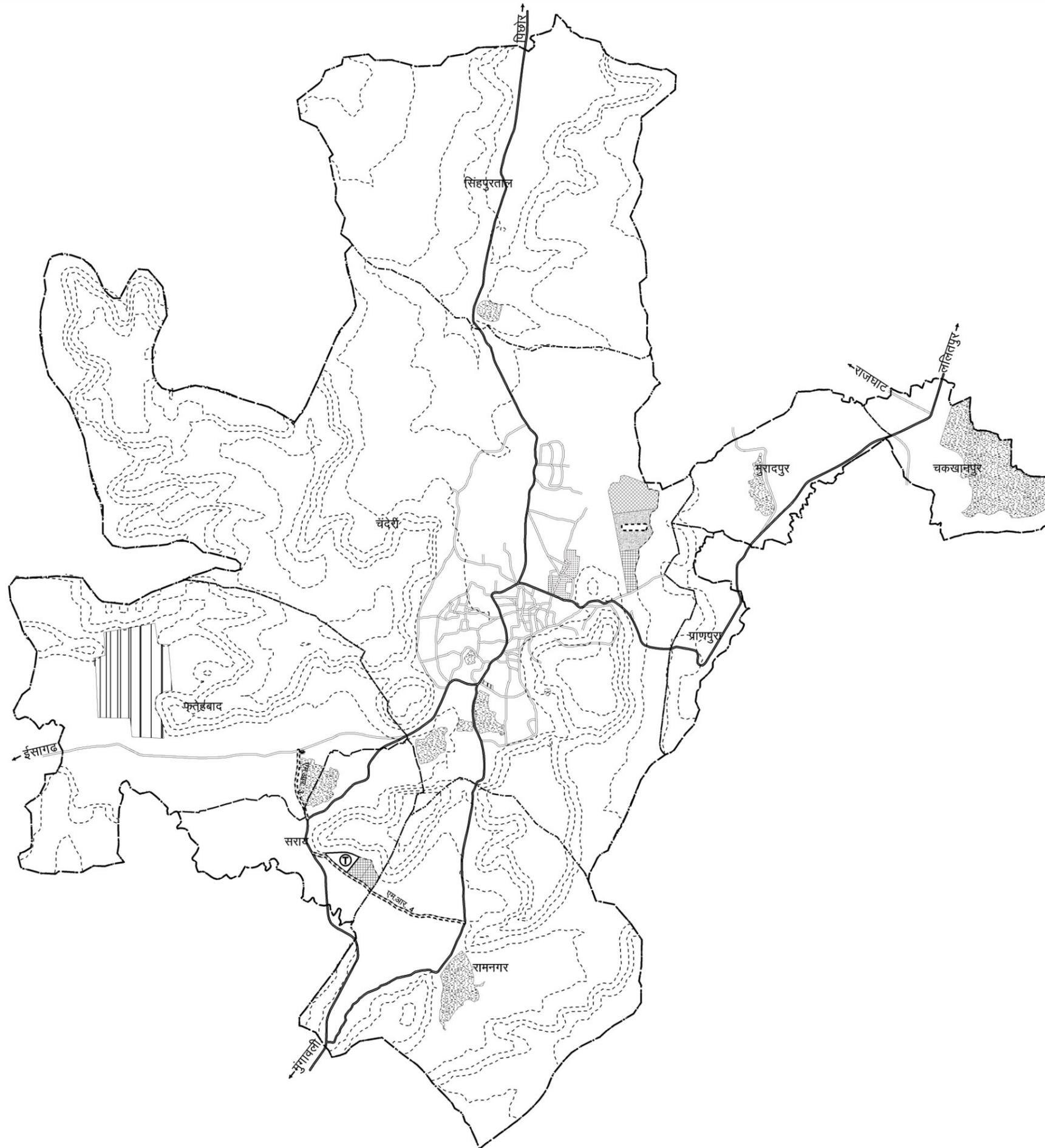


यातायात नगर

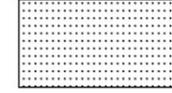


चंदेरी

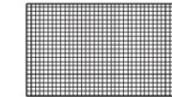
5.1 प्रथम चरण



आवासीय



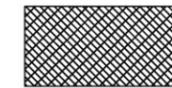
वाणिज्यिक



औधौगिक



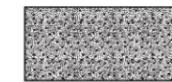
सार्वजनिक एवं
अर्धसार्वजनिक



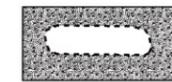
यातायात नगर



आमोद प्रमोद



आमोद प्रमोद



मार्ग

