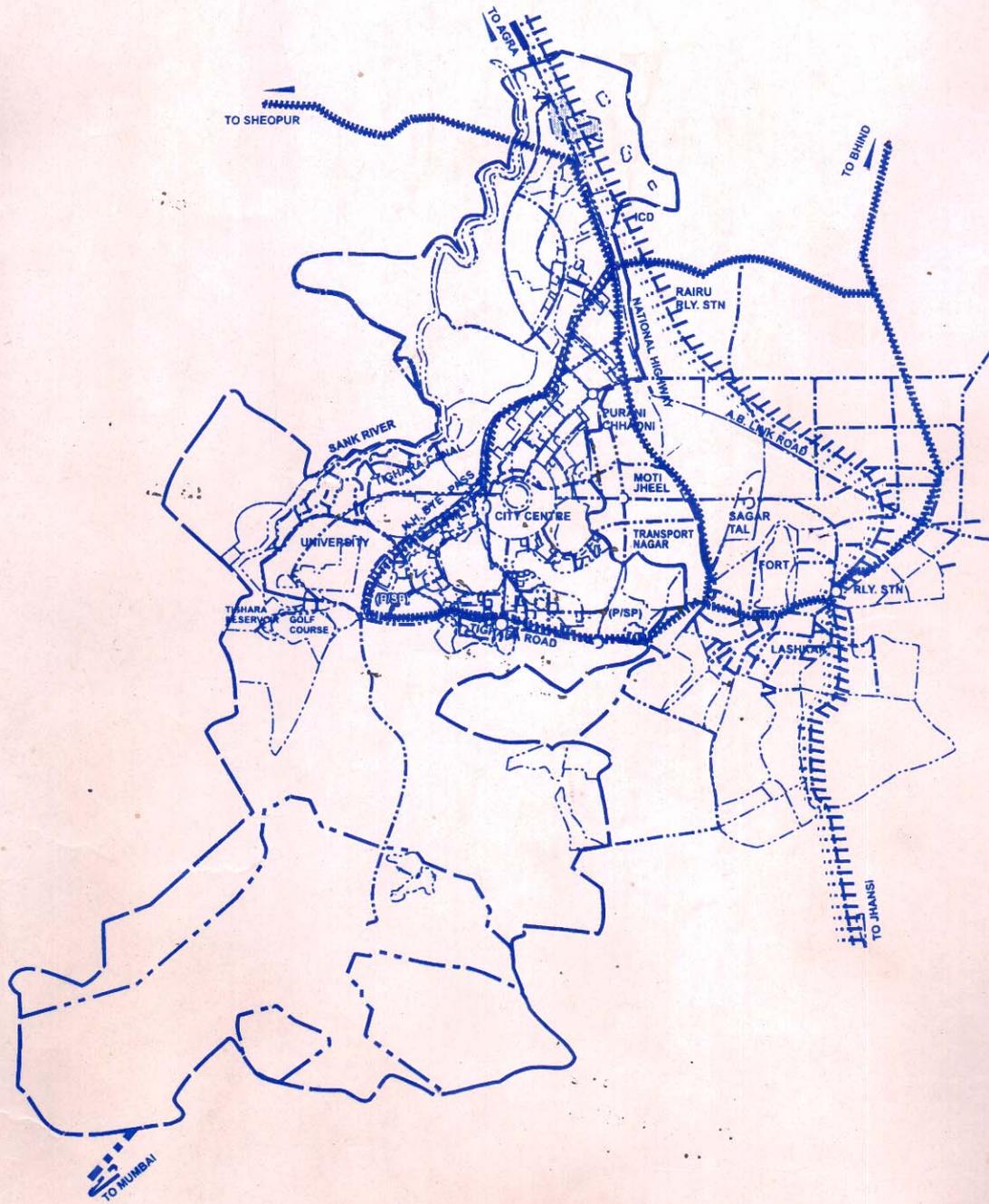


JD [T&CP] 64

ग्वालियर प्रति आकर्षक शहर (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र)

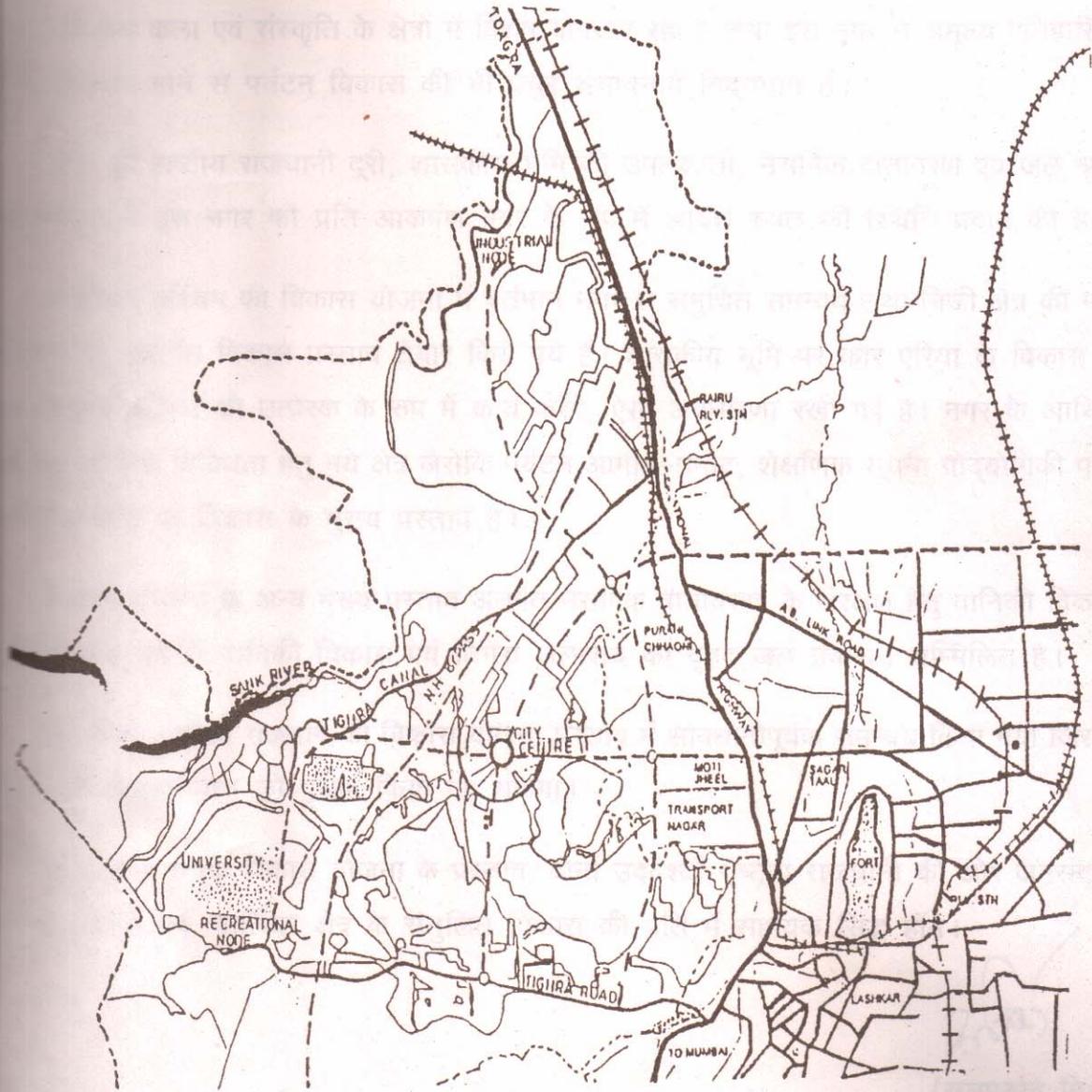
विकास योजना - 2011



विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण (साडा) काउंटर मैनेजट, आचरण भवन, झाँसी रोड ग्वालियर

ग्वालियर प्रति आकर्षण शहर (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र)

विकास योजना -2011



विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण (साडा) काउंटर मैगनेट, आचरण भवन, झांसी रोड, ग्वालियर

प्राक्कथन

ग्वालियर नगर को राष्ट्रीय राजधानी परियोजना अन्तर्गत पाँच प्रति आकर्षण नगरों में से एक प्रति आकर्षण नगर के रूप में विकसित करने के रूप में चयन किया गया है। इस नगर का देश में शैक्षणिक, औद्योगिक विकास, वाणिज्य कला एवं संस्कृति के क्षेत्रों में विशेष योगदान रहा है तथा इस नगर में अमूल्य ऐतिहासिक विरासत उपलब्ध होने से पर्यटन विकास की भी प्रचुर संभावनायें विद्यमान हैं।

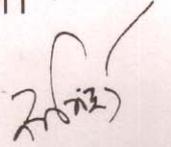
नगर की राष्ट्रीय राजधानी दूरी, शासकीय भूमि की उपलब्धता, नैसर्गिक वातावरण एवं जल श्रोत की उपलब्धता ने इस नगर को प्रति आकर्षण नगर के रूप में आदर्श स्थल की स्थिति प्रदान की है।

ग्वालियर पश्चिम की विकास योजना में वर्तमान नगर से समुचित समन्वय तथा निजी क्षेत्र की मांग आधारित नीति अंतर्गत विकास प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। शासकीय भूमि पर कोर एरिया के विकास के प्रस्ताव विकास प्रक्रिया को उत्प्रेरक के रूप में कार्य करेंगे, ऐसी अवधारणा रखी गई है। नगर के आर्थिक विकास हेतु आर्थिक विविधता हेतु नये क्षेत्र जैसेकि पर्यटन, आमोद-प्रमोद, शैक्षणिक सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एवं कन्टेनर डिपो के विकास के मुख्य प्रस्ताव हैं।

विकास योजना के अन्य मुख्य प्रस्ताव अंतर्गत नैसर्गिक वातावरण के संरक्षण हेतु वानिकी विकास हेतु रक्षित वन्य क्षेत्र में वानिकी विकास एवं तिगरा जलाशय का वृहद जल प्रबन्धन सम्मिलित है।

प्रस्तावित राष्ट्रीय राजमार्ग की विकास योजना प्रस्ताव में सावधानीपूर्वक समन्वय किया गया जिससे नगरीय व वाह्य यातायात को पृथक किया जा सकेगा।

मुझे आशा है कि विकास योजना के प्रस्ताव, दौनों उद्देश्यों राष्ट्रीय राजधानी की ओर जनसंख्या प्रवर्जन को रोकने एवं ग्वालियर क्षेत्र के संतुलित विकास की पूर्ति में सहायक सिद्ध होंगे।



(सत्यानन्द मिश्र)

प्रमुख सचिव,

मध्य प्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

प्रस्तावना

ग्वालियर शहर की समृद्ध विरासत, गौरवशाली अतीत एवं राष्ट्रीय राजधानी के प्रति आकर्षणा के रूप में पहचान होने से शहर का महत्व बढ़ गया है। ग्वालियर (पश्चिम) विकास योजना शहरीकरण प्रभाव नए विकास केन्द्र की ओर जनसंख्या वितरण को आकर्षित करने की रणनीति एवं प्रति आकर्षण शहर के रूप में कार्य द्वारा राजधानी क्षेत्र एवं दिल्ली शहर पर जनसंख्या के दबाव को कम करने का प्रयास है।

ग्वालियर (पश्चिम) योजना प्रस्तावों में मुख्य शहर ग्वालियर से समन्वय पर विचार किया गया है। प्रतिआकर्षण शहर के विकास प्रस्तावों में सड़क संरचना, यातायात जैसी अधोसंरचनाओं पर दोनों शहरों के सम्मिलित विकास का ध्यान रखा गया है। प्राकृतिक पर्यावरण को संरक्षित रखने के भी प्रयास किए गए हैं। योजना क्षेत्र में आने वाली ग्रामीण बसाहट को बनाए रखे हुए उसे प्रस्तावित विकास में समाहित किया गया है। रहवासी क्षेत्र एवं कार्य केन्द्रों के मध्य दृढ़ संबंधों का ध्यान रखाते हुए, नए शहरों के साथ जुड़ी हुई लम्बी दूरी की यात्राओं को कम किया गया है। योजना प्रस्तावों में क्रमबद्ध विकास द्वारा नम्यता, पूर्णता एवं दृढ़ता प्राप्त की गई है।

प्रचुर मात्रा में शासकीय भूमि की उपलब्धता, पर्याप्त जल भंडारण क्षमता एवं राष्ट्रीय राजधानी से परिवहन के साधनों का जुड़ाव ग्वालियर (पश्चिम) शहर के विकास एवं समन्वित वृद्धि की अपार संभावनाओं का प्रतीक हैं।

74वें संविधान संशोधन की भावनाओं के अनुरूप ग्वालियर के नगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्र के जनप्रतिनिधियों की समिति द्वारा उनसे ग्वालियर (पश्चिम) के विकास प्रस्तावों पर विचार विमर्श किया गया है। प्रारूप विकास योजना को म.प्र. नगर एवं ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 18 एवं 69 (ख) के अंतर्गत विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी द्वारा तैयार किया गया दि. 22.10.99 से 30 दिवस तक सुझाव एवं आपत्तियाँ प्राप्त करने हेतु प्रकाशित किया गया। प्रकाशन अवधि में प्राप्त आपत्तियों की सुनवाई जनप्रतिनिधियों की योजना समिति की बैठक दि. 10.2.2000 में की गई। प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर समुचित विचार उपरांत संशोधित योजना राज्य शासन के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की गई। प्रस्तुत विकास योजना राज्य शासन द्वारा नगर एवं ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (1) के अंतर्गत अधिसूचना क्र. एफ. 3-27 कलकत्ता-2000 दि. 24.4.2000 द्वारा अनुमोदित की गई है। विकास योजना अधिनियम की धारा 19 (5) के अधीन अधिसूचना के म.प्र. राजपत्र में प्रकाशन दि. 28.4.2000 से प्रभावशील की गई है। हम सर्व संबंधितों के सक्रिय सहयोग से योजना के क्रियान्वयन के लिए आशान्वित हैं।

(सरजियस मिन्ज)

आयुक्त, ग्वालियर संभाग

एवं

अध्यक्ष साडा (काउण्टर मेग्नेट)

ग्वालियर

ग्वालियर (पश्चिम) विकास योजना- 2011

नियोजन दल

आयुक्त ग्वालियर संभाग एवं अध्यक्ष साडा

सरजियस मिंज

सहायक एवं अपर संचालक

एस.सी. जौहरी

मुख्य कार्यपालन अधिकारी एवं
उपसंचालक

वी.के. शर्मा

प्रधान कंसल्टेंट

कीमती लाल शर्मा

डी.के.एस. नई दिल्ली

अधिकारी / कर्मचारी

तकनीकी

सहायक सेवाधिकारी

कै.डी. शिवन्तव, कार्यालय अधीक्षक

सहायक भद्रोरिया, प्रशा. अधिकारी

सहायक कुमार जाटव, सहायक ग्रेड-3

सहायक कोप करकेट्टा, सहायक ग्रेड-3

सहायक कुमार कपूर, सहायक ग्रेड-3

सहायक चण्डावर

सहायक जभा राजपूत

सहायक भुजंग

तकनीकी

अरूण कुमार शुक्ला, सहायक यंत्री

अनिलसिंह चौहान, उपयंत्री

अजीत जैन, उपयंत्री

नवलसिंह राजपूत, उपयंत्री

हरनामसिंह, उपयंत्री

कुमारिल सारस्वत, उपयंत्री

मुन्नालाल शर्मा, सहायक मानचित्रकार

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 24 अप्रैल 2000

क्र. एफ-3-27-बत्तीस-2000-राज्य शासन द्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (1) द्वारा पदत शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, एम्. डी. द्वारा अधिनियम की धारा 18 की उपधारा (3) के अधीन विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी काउन्टर मैगनेट, एन.सी.आर. ग्वालियर द्वारा प्रस्तुत ग्वालियर प्रतिआकर्षण शहर (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र) विकास योजना 2011 को अनुमोदन प्रदान किया जाता है, एम्. डी. द्वारा अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (4) के अंतर्गत ग्वालियर प्रतिआकर्षण शहर (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र) विकास योजना 2011 को "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशित किया जाता है। अनुमोदन विकास योजना की प्रति का निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा।

- (1) आयुक्त, ग्वालियर संभाग/चम्बल संभाग
- (2) कलेक्टर, ग्वालियर/मुरैना
- (3) मुख्य कार्यालय अधिकारी, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण (काउन्टर मैगनेट) ग्वालियर
- (4) आयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, ग्वालियर

इस विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (5) के अनुसार राजपत्र में प्रकाशन की शर्तों से प्रवर्तित होगी।

राज्यपाल के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

एस. के. दुबे, अपर सचिव

भोपाल, दिनांक 24 अप्रैल 2000

क्र. एफ. 3-27-बत्तीस-2000-भारत के संविधान के अनुच्छेद 253 के खण्ड "ख" के अनुसरण में, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्र. एफ.3-27-बत्तीस-2000, दिनांक 24 अप्रैल 2000 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एम्. डी. द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

राज्यपाल के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

एस. के. दुबे, अपर सचिव

No.F-3-27-XXXII-2000-In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of Section 19 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973, the State Government hereby accords approval to the Gwalior West NCR Counter Magnet Plan 2011 submitted by the Special Area Development Authority NCR Counter Magnet Gwalior under sub-section (3) of Section 18 of the said Adhiniyam. The same is being published in "Madhya Pradesh Rajpatra" for general information as required by sub-section (4) of section 19 of the said Adhiniyam.

The copy of the approved Development plan shall be available during office hours for inspection in the office of the :-

- (1) Commissioner, Gwalior Division/ Chambal Division.
- (2) Collector, District Gwalior/Morena.
- (3) Special Area Development Authority (Counter Magnet) Gwalior.
- (4) Joint Director, Town and Country planning, Gwalior.

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

By order and in the name of the Government of

Madhya Pradesh,
S.K. Dubey, Addl. Secy.

Bhopal, the 24th April 2000

विषय-सूची

पृष्ठ क्रमांक

अध्याय 1	परिचय	1-4
11	भूमिका	1
12	विकास संदर्भ	2
13	विकास प्रस्ताव	3
अध्याय 2	क्षेत्रीय स्थिति	5-9
21	योजना की स्थिति	5
22	प्रवेश मार्ग एवं जुड़ाव	5
23	प्रशासनिक सीमायें	6
24	जनसंख्या परिदृश्य	6
25	विशेष क्षेत्र की भूमि आधिपत्य स्तर	7
26	वर्तमान भूमि उपयोग	7
27	जलवायु एवं वर्षा	7
28	प्राकृतिक एवं नैसर्गिक जल निकास	8
29	भूमि एवं वनस्पतियाँ	8
210	वर्तमान अधो संरचना	8
अध्याय 3	विकास परिदृश्य	10-16
31	पैतृक शहर ग्वालियर	10
32	प्रस्तावित क्षेत्र की बाजार सम्भावनाएँ	10
33	ग्वालियर के साथ समन्वय	11
34	जनसंख्या अनुमान	13
35	उपयुक्तता विश्लेषण	13
36	नियोजन रूपरेखा	14
अध्याय 4	नगरीय योजना का स्वरूप	17-32
41	नगरीय योजना का स्वरूप	17
42	योजना प्रक्रिया	17
43	योजना की अवधारणा	17
44	विकास का स्वरूप	18
45	रणनीतियाँ	22
46	प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण	31
47	चरण बद्धता	32
अध्याय 5	परिवहन	33-38
51	अध्ययन के उद्देश्य	33
52	अध्ययन क्षेत्र	33
53	नगरीय स्वरूप व परिवहन तंत्र	33
54	सड़कों की प्रस्तावित चौड़ाई	34

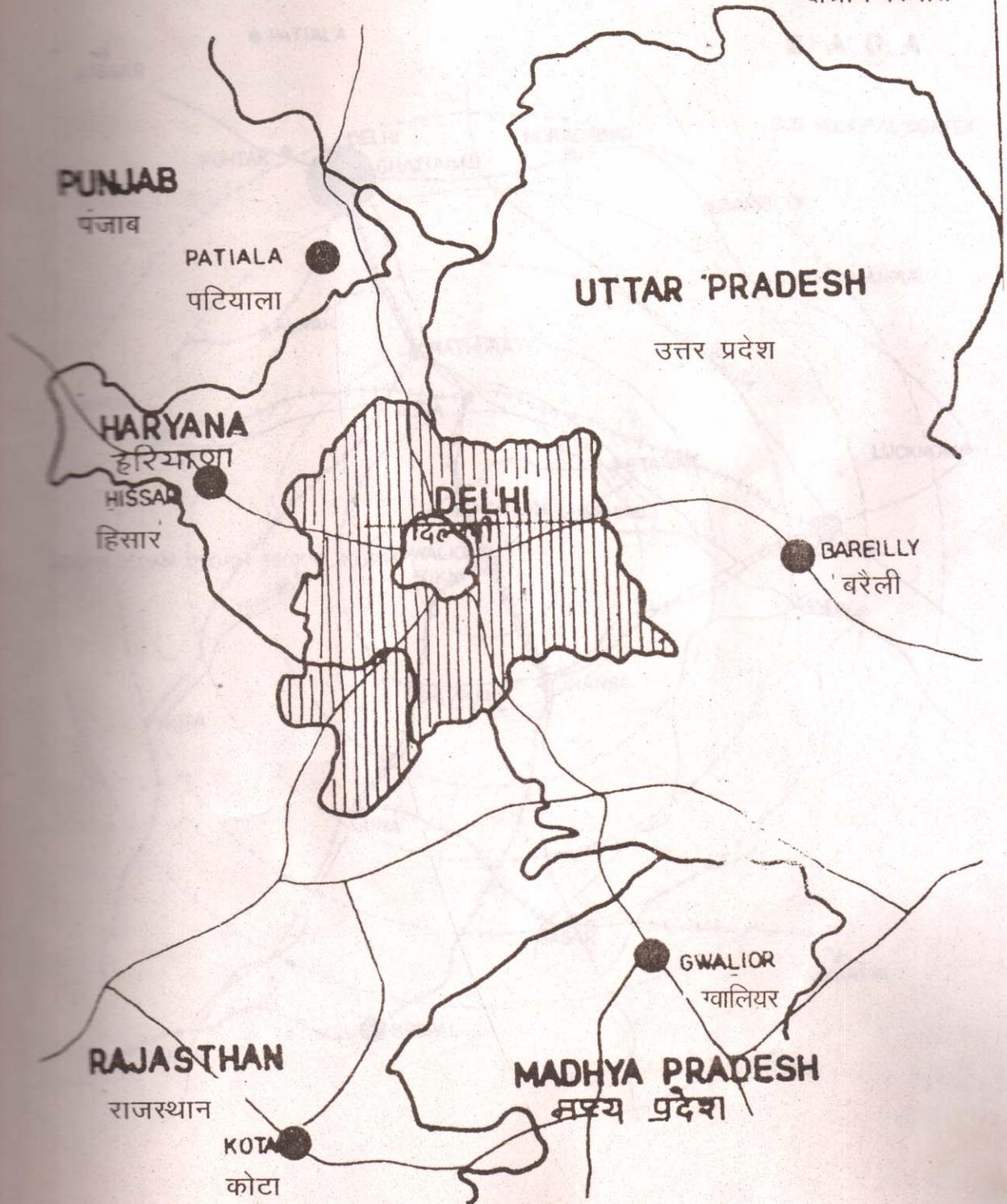
5.5	सुगम अभिगम के मानक	35
5.6	पार्किंग	36
5.7	पदचारी भ्रमण	38
अध्याय 6	भौगोलिक व सामाजिक ढांचा	39-46
6.1	भूमिका	39
6.2	उद्देश्य या लक्ष्य	39
6.3	जल आपूर्ति	39
6.4	जल निस्तारण	40
6.5	ठोस गंदगी का निपटारा	41
6.6	सामाजिक अधोसंरचना	41
6.7	सुविधाओं का प्रबंधन	41
6.8	स्थानीय अवस्थिति	43
6.9	पड़ोसी स्तर पर सामाजिक अधोसंरचना	43
6.10	योजना की व्याख्या	43
अध्याय 7	विकास नियमन	47-89
7.1	प्रवृत्तशीलता	47
7.2	क्षेत्राधिकार	47
7.3	परिभाषायें	49
7.4	उपयोग परिसर एवं क्षेत्र की स्थापना	51
7.5	उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसर में उपविभाजन	52
7.6	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	76
7.7	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियाँ	83
अध्याय 8	क्रियान्वयन	90-103
8.1	क्रियान्वयन योजना	90
8.2	प्रबंधन एवं वित्तीय अनुशीलन	90
8.3	भूमि अर्जन	91
8.4	नियोजन एवं अधोसंरचना विकास की रूपरेखा	92
8.5	योजना एवं कार्यक्रम	94
8.6	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण	95
	परिशिष्ट 1 परिसरों की परिभाषायें एवं विकास अनुज्ञा आवेदनों के प्रारूप	104-107
	परिशिष्ट 2 विशेष क्षेत्र के ग्रामों की सूची	107-108
	परिशिष्ट 3 विशेष क्षेत्र के गठन की अधिसूचनायें	109-110

साडा ग्वालियर

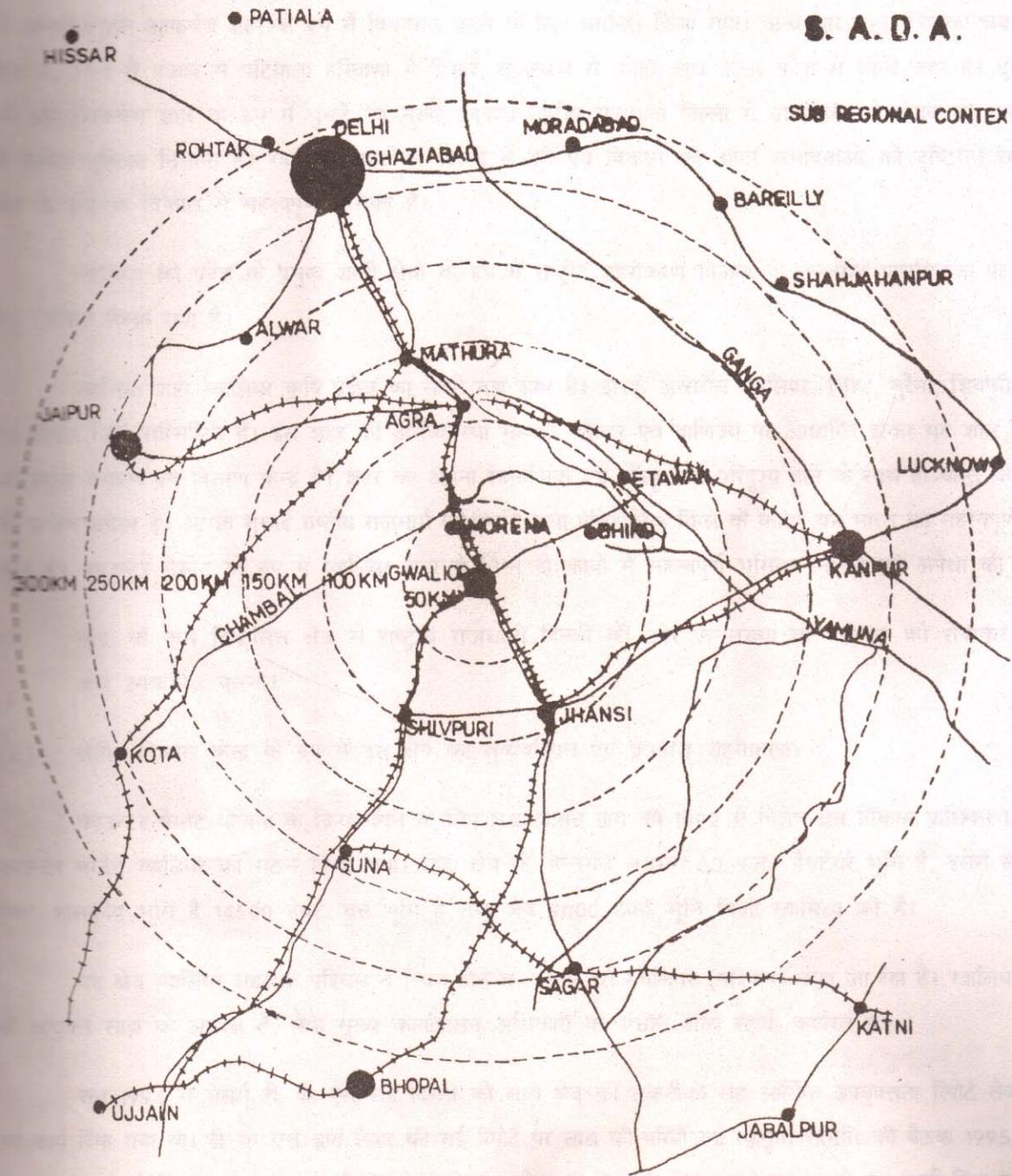
S. A. D. A.

REGIONAL CONTEXT

क्षेत्रीय स्थिति



साडा ग्वालियर



परिचय 1.1 भूमिका

राष्ट्रीय राजधानी परिक्षेत्र अधिनियम 1985 की कड़िका 8 (एफ) में उल्लेख है कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के बाहर के शहरों को भी संबंधित राज्य सरकारों के परामर्श से राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना (2001) के उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए चयनित किया जा सकता है। इसी परिपेक्ष्य में मध्य प्रदेश के ग्वालियर शहर को 1989 में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना के अन्तर्गत प्रति आकर्षण शहर के रूप में विकसित करने के लिए चयनित किया गया। अन्य चार शहर, जिनका चयन किया गया है, उनमें से पंजाब में पटियाला हरियाणा में हिसार, राजस्थान में कोटा, तथा उत्तर प्रदेश में बरेली शहर है। इन शहरों को प्रति आकर्षण शहर के रूप में चुनने का मुख्य उद्देश्य राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली में जनसंख्या के दबाव को कम करने में सहाय्य भूमिका निभाना है। ग्वालियर शहर की दिल्ली से दूरी एवं विकास की अपार संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए क्षेत्र के आर्थिक विकास में महत्वपूर्ण भूमिका है।

ग्वालियर को प्रदेश के प्रमुख शहरी क्षेत्रों के रूप में राष्ट्रीय शहरीकरण योजना के अन्तर्गत प्राथमिकता पर विकास हेतु चिन्हित किया गया है।

ग्वालियर शहर ग्वालियर कृषि प्रक्षेत्र का सबसे बड़ा शहर है। इसके अन्तर्गत ग्वालियर, भिण्ड, मुरैना, शिवपुरी, श्योपुर एवं दलिया जिले सम्मिलित हैं। इस शहर की अर्थव्यवस्था मुख्यतः व्यापार एवं वाणिज्य पर आधारित होकर यह शहर इस क्षेत्र का प्रमुख संग्रहण एवं वितरण केन्द्र है। शहर का अपना सामाजिक एवं साँस्कृतिक परिदृश्य होने के साथ ही वास्तु कला शहर को प्रबल धरोहर है। आगरा मुम्बई राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थिति तथा ऐतिहासिक किले के कारण यह भारत का महत्वपूर्ण पर्यटन स्थल है। काउन्टर मेगनेट के रूप में ग्वालियर शहर से निम्न दो कार्यों में महत्वपूर्ण भूमिका निभाने की अपेक्षा की गई है।

- (1) म.प्र. के कम विकसित क्षेत्र से राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली की ओर जनसंख्या के पलायन को रोककर अपनी ओर आकर्षित करना।
- (2) क्षेत्रीय विकास केन्द्र के रूप में इस क्षेत्र का सुव्यवस्थित एवं क्रमबद्ध शहरीकरण।

काउन्टर मेगनेट योजना के क्रियान्वयन के लिए म.प्र. शासन द्वारा वर्ष 1992 में विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण (साडा) काउन्टर मेगनेट ग्वालियर का गठन किया गया। साडा क्षेत्र के अन्तर्गत लगभग 30 हजार हैक्टेयर भूमि है, इसमें से 6500 हैक्टेर शासकीय भूमि है 14500 हैक्टे. वन भूमि है तथा शेष 9000 हैक्टे. भूमि निजी स्वामित्व की है।

यह क्षेत्र ग्वालियर शहर के पश्चिम में स्थित होने के कारण इसे ग्वालियर (पश्चिम) कहा जा रहा है। ग्वालियर संभाग के आयुक्त साडा के अध्यक्ष हैं, तथा मुख्य कार्यापालन अधिकारी के अधीन अन्य स्टाफ कार्यरत है।

सन् 1994 में मेसर्स डी. के. एस. नई दिल्ली को साडा क्षेत्र की तकनीकी सह आर्थिक उपयुक्तता रिपोर्ट तैयार करने का कार्य दिया गया था। डी. के. एस. द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट पर साडा की परियोजना स्वीकृत समिति की बैठक 1995 में चर्चा अन्त अनुमोदन किया गया एवं उसी बैठक में डी.के.एस. को साडा क्षेत्र की विकास योजना बनाने का कार्य दिया गया।

साडा क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र 1997 में नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत अंगीकृत किया गया, डी.के.एस. द्वारा 1997 में अन्तरिम रिपोर्ट प्रस्तुत की गई जिसमें ग्वालियर पश्चिम के विकास की सम्भावनाओं

एवं विकास के महत्वपूर्ण मुद्दों को चिन्हित किया गया। इस विकास प्रक्रिया को कंसल्टेंट द्वारा उनके द्वारा माँग विश्लेषण के आधार पर जोड़ा गया।

अन्य महत्वपूर्ण बिन्दु भी विकास प्रस्ताव तैयार करते समय उभर कर सामने आये, जिन्हें निवेश क्षेत्र के प्रस्तावों में सम्मिलित किया गया है, वर्तमान ग्वालियर नये प्रस्तावित विकास में जोड़ा गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग बायपास का निर्माण विकास का घनत्व आदि बिन्दु वर्तमान नियोजन प्रक्रिया में जोड़े गये हैं। इनमें से कुछ प्रस्ताव वर्तमान में प्रचलित नियोजन प्रक्रिया से भिन्न हैं। तथा कुछ शासन के नीतिगत निर्णयों तथा शासन की विकास बाबत पहल से सम्बन्धित हैं। यह सब प्रयास विकास योजना के संबंध में लम्बे समय तक प्रभाव डालते हैं।

महत्वपूर्ण बैठकों एवं चर्चाओं के उपरान्त मेसर्स डी.के.एस. को विकास योजना तैयार करने के लिए दिये गये निर्देशों के तहत उनके द्वारा यह प्रारूप विकास योजना तैयार की गई है। प्रारूप पर चर्चा उपरान्त स्वीकृति दी जानी है। यह योजना कुछ मानकों पर आधारित है, जिसमें राष्ट्रीय राजमार्ग का बायपास एवं भूमि की अदला बदली भी सम्मिलित है इन बिन्दुओं को अन्तरिम रिपोर्ट में प्राथमिकता से दर्शाया गया है।

1.2 विकास संदर्भ (रूकावट एवं संभावना)

ग्वालियर की (1988) की अनुमानित जनसंख्या 10 लाख है पिछले दशक तक की जनसंख्या वृद्धि दर उससे पिछले दशक से 4 प्रतिशत कम है, जो म.प्र.के शहरी क्षेत्र में सबसे कम है। भूमि एवं भवनों हेतु केवल स्थानीय माँग है। तथा पिछले वर्षों में भूमि तथा भवनों की कीमतों में थोड़ी सी बढ़त हुई है। शासकीय एजेसियों द्वारा वर्ष में केवल 2000 आवासीय इकाइयों का योगदान है। इनके अतिरिक्त प्रायवेट सेक्टर में इससे भी कम आवासीय इकाइयों का विकास हुआ है। अतः गत वर्षों में आवासीय लाइसेंसों का ग्राफ नीचे की ओर गिर गया है। आवासीय इकाइयों की माँग भी ग्वालियर में कम है निर्माण से जुड़े सरकारी विभागों के पास आवासीय इकाइयों की माँग केवल 13090 आवासीय इकाइयों की है।

ग्वालियर के निकट दो औद्योगिक क्षेत्र मालनपुर एवं बामौर का विकास हुआ है पर प्रगति धीमी है। कुछ इकाइयों जैसे, जे.के. टायर, सीमेंट एवं ग्वालियर रेयॉन को छोड़कर अन्य कई इकाइयों गम्भीर समस्याओं से ग्रस्त हैं। ग्वालियर के व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियों में भी ठहराव एवं निम्नता है। यह तथ्य सेल्स टैक्स प्राप्तियों एवं वाणिज्यिक संपत्ति की माँग से परिलक्षित है। वाणिज्यिक, गतिविधियाँ उद्योग शहरीकरण एवं पूजी निवेश के पिछले दशक के विश्लेषण में साधारण वृद्धि, वस्तुओं, सेवाओं एवं संपत्तियों की कम माँग के कारण प्रतीत होती है।

इसके बावजूद भी ग्वालियर में विकास की प्रचुर संभावनाएँ हैं। क्योंकि शहर सड़क, रेल एवं वायु मार्गों से जुड़ा है। इसे देश की राजधानी के प्रति आकर्षण शहर के रूप में चयनित किया गया है। यह उत्तर भारत के क्षेत्रीय केन्द्रों में महत्वपूर्ण भूमिका अदा करता है। एवं यह म.प्र. के प्रमुख शहरी क्षेत्र के रूप में उभर कर आया है। यहाँ की ऐतिहासिक धरोहर एवं जल भंडारों के कारण यह पर्यटकों के लिए आकर्षण का केन्द्र है। म.प्र.में पर्यटन को बढ़ावा देने की नीति के तहत विशेष रेल पहियों पर महल के ग्वालियर से जुड़ाव से इसके पर्यटन मानचित्र पर महत्वपूर्ण केन्द्र के रूप में उभरने की संभावनाएँ हैं। ग्वालियर वस्तुओं के मार्केट के लिए जाना जाता है। यह महत्वपूर्ण संभागीय मुख्यालय भी है। इसका अपना औद्योगिक आधार है। औद्योगिक अधो-संरचनाओं के विकास में यहाँ काफी खर्च किया गया है जो मालनपुर तथा बामौर के विकास से परिलक्षित है। यह औद्योगिक क्षेत्र ग्वालियर, मुरैना शहरीय जन संख्या समूहों का अभिन्न अंग है।

यहाँ शहरी सेवाओं का स्तर पर्याप्त नहीं है। इन सेवाओं को बढ़ाने के लिए विशेष रूप से खर्च किया जा रहा है। शहरी क्षेत्र अंतर्गत जल के प्रचुर भंडार हैं जो कि 10 लाख की अतिरिक्त आबादी की आवश्यकताओं के लिए पर्याप्त हैं। इसके लिए जल भंडारों को आपस में जोड़ना तथा जल वितरण नेटवर्क को नियोजित ढंग से संधारण करने की आवश्यकता है।

साडा नियोजन क्षेत्र अंतर्गत प्रचुर मात्रा में कृषि के लिए अनुपयोगी शासकीय भूमि है, जो नये शहर के विकास के लिए उपलब्ध है। इसका ग्वालियर शहर से जुड़ाव होने से दोनो शहरों के स्वउत्पादित केन्द्र के रूप में विकसित होने की सभी सम्भावनाएं हैं।

नियोजन क्षेत्र में भूमि के प्राकृतिक स्वरूप को ध्यान में रखकर विकास प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। जिसमें विभिन्न उपयोग हेतु भूमि का प्रावधान किया गया है, भूमि की इस प्रकार नये शहर के समग्र विकास में नियोजन के मूलभूत उपयोगिता अनुसार ही भूमि उपयोग प्रस्तावित किये गये हैं। नये शहर के विकास में नियोजन के नये आयाम तथा मूलभूत सुविधायें प्रदान करने में कम लागत तथा पर्यावरण के अनुकूल विकास के लिए नई तकनीक अपनाने का नौका मिलेगा विकास प्रक्रिया में उपभोक्ता की आवश्यकताओं के तारतम्य में नियोजन नियमों का शिथिलीकरण तथा कम संकीर्ण शहरी विकास की प्रक्रिया का क्रियान्वयन किया जा सकेगा। इससे बड़ी मात्रा में भूमि के अर्जन की सम्भावनाएं कम होगी तथा निजी क्षेत्र की आवासीय व्यापारिक, चिकित्सा एवं शैक्षणिक अधोसंरचनाओं में बड़े पैमाने पर नियोजन करने में सुविधा रहेगी।

73 वें एवं 74 वें संविधान संशोधन के द्वारा नियोजन एवं विकास के कार्य पंचायतों एवं नगरीय निकायों में आम जनता की सक्रिय भागीदारी को दृष्टिगत रखते हुए निहित किये गये हैं। इसलिए विकास की प्रक्रिया में इनकी सहभागिता को निर्णय लिया जाना चाहिए।

राष्ट्रीय राजधानी परियोजना में ग्वालियर (पश्चिम) की जनसंख्या आंकलन तथा जनसंख्या वृद्धि के कारण किंचित बढ़ाव है। जिसे सतत प्रयास से शहर के आर्थिक आधार को परिवर्तित करने पर ही प्राप्त किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त शहर का वर्तमान संस्थागत ढाँचा सुधारना होगा तथा विकास की प्रक्रिया तीव्र करनी होगी।

3.2 - विकास प्रस्ताव -

प्रचलित पद्धति में भूमि एवं आधोसंरचनाएं प्रायः शासकीय क्षेत्र की संस्थाओं द्वारा विकसित की जाती है। प्रतिद्विदिता के अभाव में यह मानकर चला जाता है, कि जो भी विकसित किया जावेगा वह बिक जावेगा। चाहे इसकी लागत स्तर तथा उपयोगकर्ता की पसंद कुछ भी क्यों न हो। इसके साथ ही भूमि के विकास के लिये ऋण लिया जाकर निर्माण गतिविधियां चलाई जाती हैं। योजनाओं के निर्माण में शासकीय जटिलता के कारण समय लगने के साथ-साथ परियोजना संस्थाओं पर ऋण का ब्याज की राशि बढ़ती जाती है भूमि आवासीय एवं वाणिज्यिक संपत्ति की माँग के अभाव में संपत्तियां अबिक्रित पड़ी रहती हैं। इसके कारण अनेक विकास संस्थायें भयंकर आर्थिक संकट से ग्रस्त हैं।

ग्वालियर (पश्चिम) में प्रचलित पद्धतियां लागू नहीं की जा सकती हैं। क्योंकि वर्तमान में ग्वालियर शहर आर्थिक व भौतिक मंदी के दौर से गुजर रहा है। इस कारण माँग के अभाव में बड़े पैमाने पर विकास कार्य घातक होंगे। कम विकास के इन परिस्थितियों में उत्पादकता प्रधान परियोजनाएं प्रस्तावित नहीं की जा सकती हैं। अतएव सावधानीपूर्वक माँग के अनुसार विकास की पद्धति लागू की जाकर तिघरा के पास प्रस्तावित भीतरी क्षेत्र का विकास करना होगा। जिससे इस प्रकार किया

गया विकास ग्वालियर (पश्चिम) के विकास में उत्प्रेरक का कार्य कर सके।

यह भी समीचीन होगा कि ग्वालियर के आर्थिक आधार को नये सैक्टर को आकर्षित कर बढ़ाया जावे जैसे पर्यटन, आमोदप्रमोद, निजी शिक्षण संस्थाएं एवं कृषि आधारित उद्योग इन सुविधाओं की अत्यधिक माँग राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली के आसपास है। इन्हें ग्वालियर (पश्चिम) में आकर्षित करने के साथ क्षेत्र को आर्थिक एवं भौतिक आधार को बढ़ाने एवं उच्च स्तरीय माँग पैदा करने के संबंध में बाजार सर्वेक्षण भी कराया गया है।

ग्वालियर (पश्चिम) में विकास कार्य शुरू करने से पहले आज की जरूरत के अनुसार भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करने की व्यवस्था, राज्य शासन स्तर से किया जाना प्रस्तावित है। यह समन्वय की प्रक्रिया उच्च स्तर के विकास एवं वृद्धि को प्रोत्साहित करेगी।

- + ग्वालियर को प्रतिआकर्षण शहर के रूप में विकसित करने की अवधारणा सुदृढ़ योजना स्वरूप पर आधारित है। योजना की पर्यावरण के प्रति संवेदनशीलता एवं निजी क्षेत्र की सहभागिता तथा उच्च प्रतिनिधित्व एवं पारदर्शी प्रक्रिया प्रस्तावित की गई है।
- + प्रस्तावित योजना अंतर्गत साडा का संपूर्ण 30,000 हैक्टेअर का क्षेत्र सम्मिलित है यद्यपि विस्तृत शहरी ढाँचा योजना तिघरा पहुँच मार्ग के उत्तर के 8000 हैक्टे. क्षेत्र की ही बनाई गई है, जिसमें दक्षिण के संरक्षित वन क्षेत्र को छोड़ दिया गया है।
- + योजना प्रस्तावों को कड़ें नीतिगत प्रस्तावों के रूप में नहीं देखा जाना चाहिये जहाँ आवश्यकता हो इन्हें विकास के परिपेक्ष्य में लचीला बनाया जा सकता है, जिससे किसी भी दशा में विकास की गति में अवरोध न आये। योजना के प्रमुख घटकों में मुख्य सड़क मार्ग, खुले क्षेत्र, संरक्षित वन क्षेत्र, अधोसंरचना केन्द्र एवं मोटे भूमि उपयोग के प्रस्ताव सम्मिलित हैं।

अध्याय -2 क्षेत्रीय स्थिति

2.1 योजना की स्थिति

ग्वालियर (पश्चिम) का क्षेत्र आगरा बंबई राजमार्ग एवं साँक नदी के मध्य स्थित है। यह ग्वालियर के लश्कर क्षेत्र से जुड़ा हुआ है। गुप्तेश्वर एवं हनुमान पहाड़ियों के कारण यह ग्वालियर से पृथक भी है। लश्कर से समीपता के कारण इसका ग्वालियर से समन्वय भी रहेगा।

इस क्षेत्र का दूसरा महत्वपूर्ण पहलू बाँधों की श्रंखला के अंतर्गत आने वाला तिघरा जलाशय, जो कि वर्षों पूर्व सिधिया बाँध द्वारा बनवाया गया था। इस बाँध में 10 लाख की अतिरिक्त आबादी को जल प्रदाय करने की क्षमता है। तिघरा बाँध के किनारे क्षेत्र प्राकृतिक मनोहारी परिदृश्य, विभिन्न जल क्रीड़ाओं एवं आमोद-प्रमोद के लिए आदर्श स्थिति है। तिघरा बाँध के पश्चिम एवं दक्षिण पश्चिम के क्षेत्र में रक्षित वन क्षेत्र एवं झाड़ियाँ हैं। इसकी लहरदार बनावट में कुछ आकर्षक दृश्य हैं, जिन्हें प्राकृतिक स्वरूप को यथावत रखते हुये और संवारा जाकर मनोरम बनाया जा सकता है।

2.2 उवेश मार्ग एवं जुड़ाव

साडा क्षेत्र आगरा बम्बई राष्ट्रीय राजमार्ग से तिघरा तक सकरे सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग का ड्राँसी बम्बई एवं भिण्ड मार्ग से सीधा जुड़ाव है। वर्तमान में बनी सड़कों तथा नये प्रस्तावित मार्गों से वर्तमान शहर पूर्णतया जुड़ा हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग के समान्तर साडा क्षेत्र से गुजरता हुआ नया बायपास प्रस्तावित है।

ग्वालियर से प्रमुख शहरी एवं पर्यटन स्थलों की दूरी तालिका 2.2-1 में दर्शाई गई है।

तालिका -2.2-1

दूरी तालिका

क्र.	शहर	दूरी 1 कि.मी. में ।
1.	दिल्ली	319
2.	मुम्बई	1089
3.	आगरा	119
4.	मथुरा	175
5.	इन्दौर	487
6.	शिवपुरी	114
7.	ड्राँसी	101
8.	भोपाल	422

ग्वालियर शहर में रेल्वों स्टेशन से साडा क्षेत्र की दूरी लगभग 15 किलोमीटर है। ग्वालियर के छोटे रेलवे स्टेशन रायस से समन्वित माल गोदाम केन्द्र के रूप में विकसित होने की संभावनाओं के कारण इसे इक्कीसवी सदी के द्वितीय रेलवे स्टेशन

के रूप में विकसित किया जा सकता है। ग्वालियर उत्तरी तथा दक्षिणी रेल्वे की प्रमुख ट्रेनों से जुड़ा हुआ है। इसका दिल्ली से बहुत अच्छा जुड़ाव है। शताब्दी एक्सप्रेस यह दूरी तीन घंटों में पूरी करती है। यात्री गाड़ियों से ग्वालियर को जोड़ने वाली प्रमुख ट्रेनों की सूची तालिका 2.2.2 में है।

तालिका 2.2.2

प्रमुख यात्री गाड़ियां

क्र.	यात्री गाड़ियाँ	मार्ग
1.	शताब्दी एक्सप्रेस	दिल्ली-भोपाल
2.	गोवा एक्सप्रेस	दिल्ली-वास्को
3.	डेलम एक्सप्रेस	जम्मूतवी-पूना
4.	केरल एक्सप्रेस	दिल्ली-तिरुवन्तपुरम
5.	कर्नाटक एक्सप्रेस	दिल्ली-बंगलौर
6.	ताज एक्सप्रेस	दिल्ली-ग्वालियर
7.	तमिलनाडू एक्सप्रेस	नई दिल्ली-मद्रास
8.	आँध्रा एक्सप्रेस	नई दिल्ली-हैदराबाद

शहर का वर्तमान हवाई अड्डा उत्तर दिशा में है। जिससे इंडियन एयरलाइंस एवं निजी एयरलाइंस ग्वालियर से दिल्ली, इन्दौर एवं भोपाल के लिए आते जाते हैं।

2.3 प्रशासनिक सीमाएं

साडा क्षेत्र में 36 गाँव सम्मिलित हैं। अधिक क्षेत्र ग्वालियर जिले में है, 6 गाँव मुरैना जिले की सीमा में है। ग्वालियर जिले की सीमा के 30 गाँव, तहसील गिर्द एवं ब्लाक तथा जनपद पंचायत घाटीगाँव के अंतर्गत आते हैं। मुरैना जिले के 6 गाँव मुरैना तहसील तथा जनपद पंचायत में आते हैं। तथा बामौर नगर पंचायत क्षेत्र के अंतर्गत सम्मिलित है। चित्र 2.3.1 देखें।

2.4 जनसंख्या परिदृश्य

साडा क्षेत्र के 36 गाँवों की कुल जनसंख्या 59873 (1991 जनगणना) है। जिसमें लगभग 5395/परिवार सम्मिलित हैं। औसत परिवार जनसंख्या 7.5, आबादी की 21 प्रतिशत जनसंख्या 7 वर्ष से कम आयु की है। अधिक जनसंख्या की आबादी का क्षेत्र बामौर नगरीय क्षेत्र 19216 एवं सबसे बड़ा गाँव बरई है। जिसकी जनसंख्या 6542 है। सबसे छोटा गाँव बामौर खुर्द की जनसंख्या 67 है। कुल क्षेत्रफल 30014 हैक्टेयर है। जिसमें सबसे अधिक क्षेत्र का गाँव बरई (5303 हैक्टे) एवं सबसे कम क्षेत्रफल का गाँव (87 हैक्टे) गाजीपुरा है साक्षरता प्रतिशत केवल 25 प्रतिशत है जो कि जिले के साक्षरता प्रतशत से भी कम है। कुल शिक्षितों में पुरुष 6730 (68 प्रतिशत) एवं महिला 2410 (22 प्रतिशत) है।

दिल्ली

ने वाली

1.5

क

उच्च

स

नीक

विषय

वृत्त

राज

नी तक

राजना

1970 के

सूचक

5.5

संख्या

कोष्ठ

संसार

सं

क

क

क

दिल्ली,

1970

क

क

क

स्यर जिले

गाँव मुरैना

क

क

क

सम्मिलित

नी आबादी

बामौर खुर्द

एवं सबसे

प्रतशत से

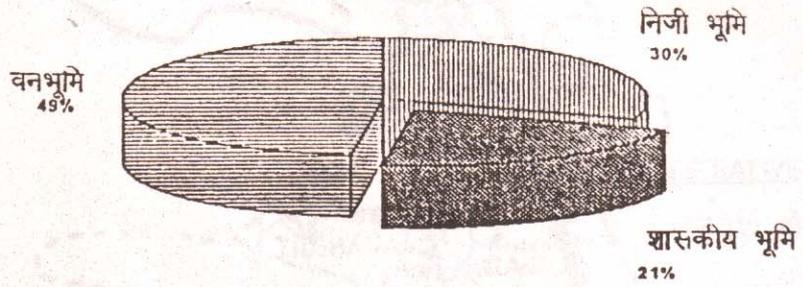
प्रतशत से

क

क

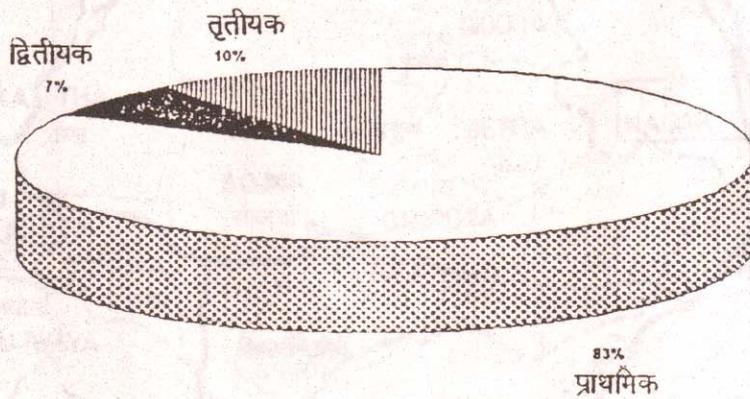
चित्र -2.5.2

भू-स्वामित्व



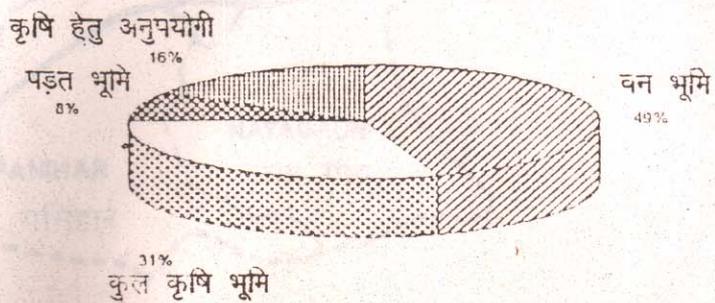
चित्र -2.4.1

ग्रामीण क्षेत्र में कार्यशील जनसंख्या की संरचना (1991)



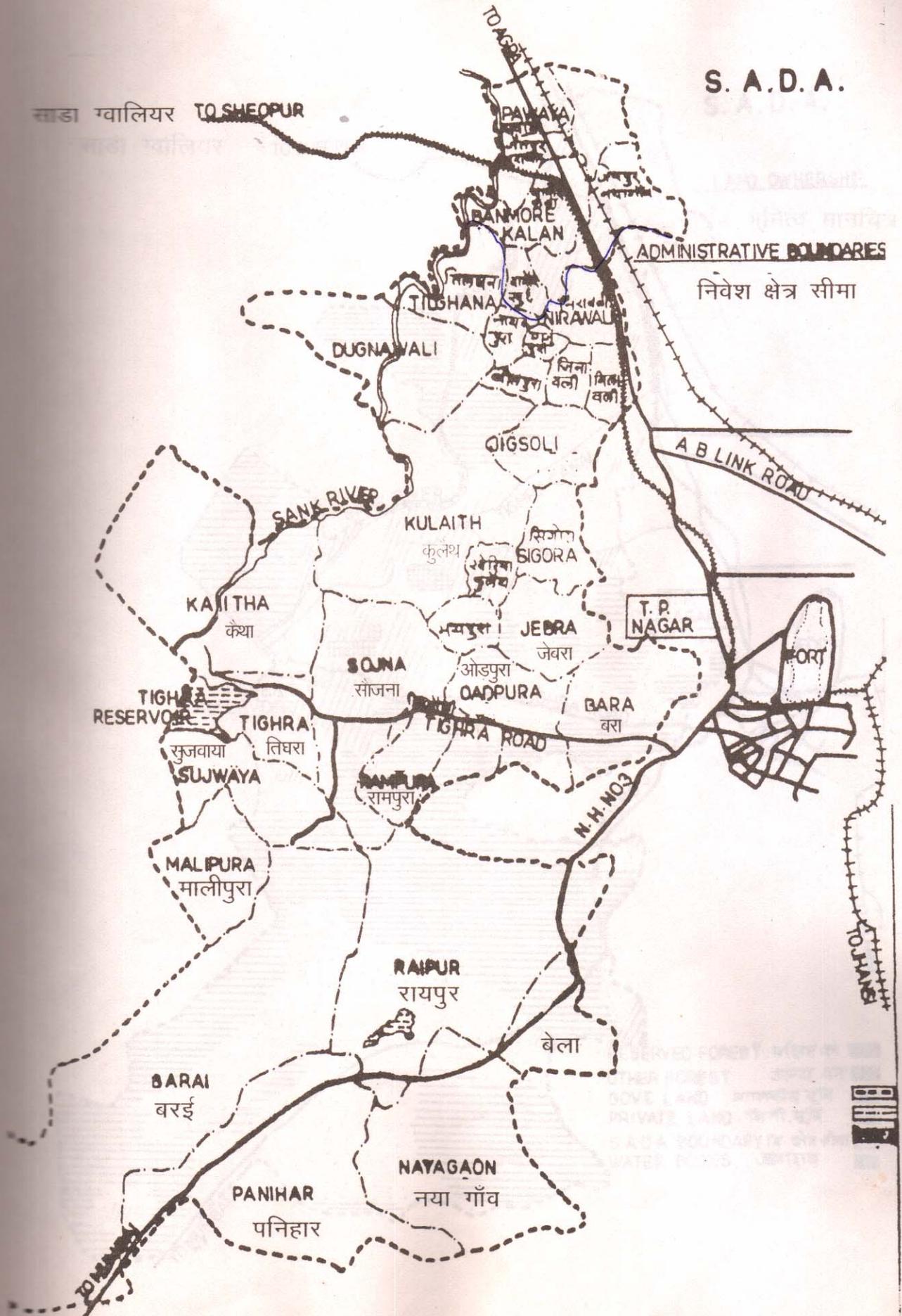
चित्र -2.6.2

ग्रामों का भूमि उपयोग वितरण



S. A. D. A.

साडा ग्वालियर TO SHEOPUR

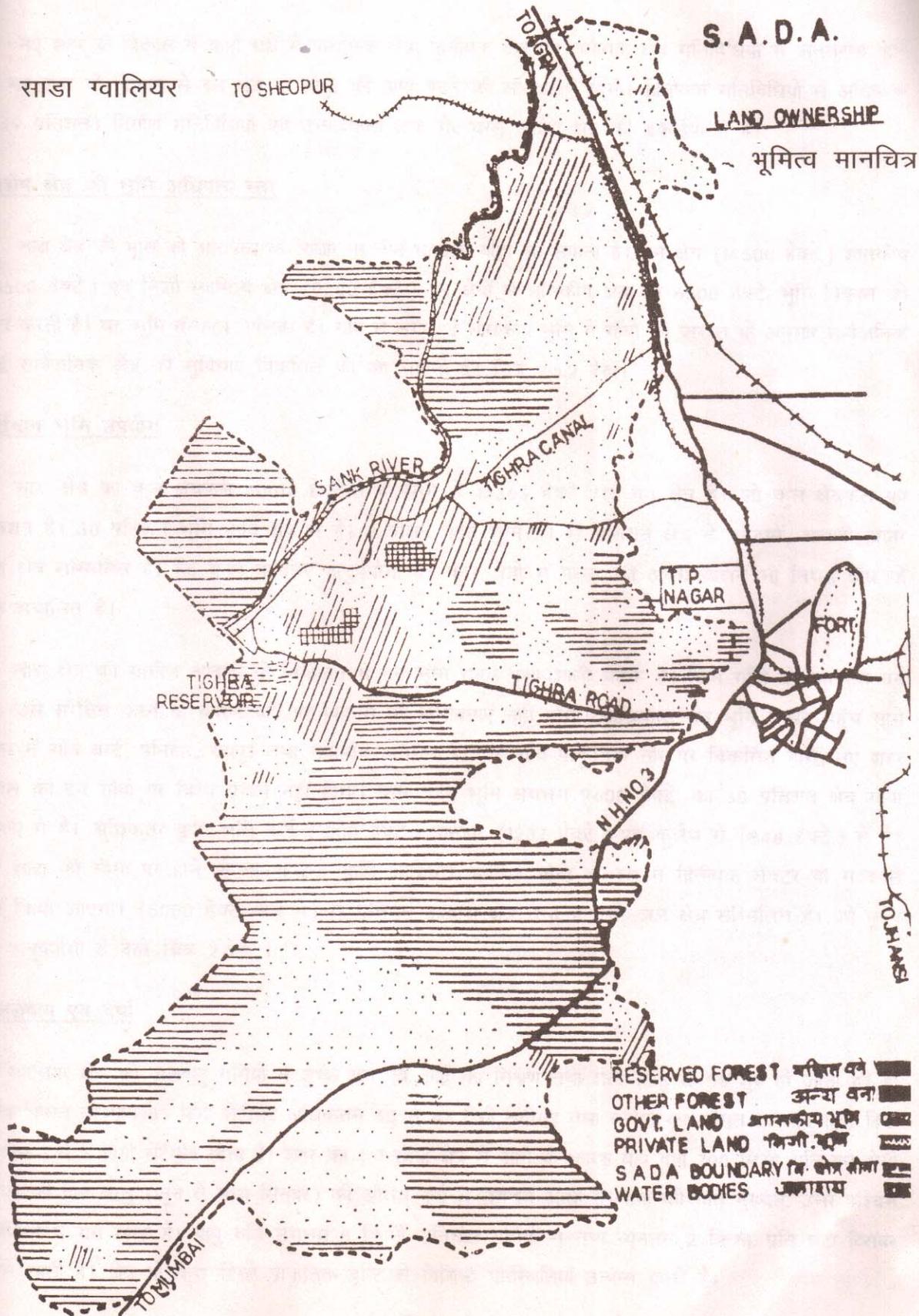


साडा ग्वालियर TO SHEOPUR

S. A. D. A.

LAND OWNERSHIP

भूमित्व मानचित्र



कुल कार्यशील जनसंख्या 12165 है जो कुल जनसंख्या का लगभग (20 प्रतिशत) है। कुल कार्यशील जनसंख्या में से (83 प्रतिशत) प्राथमिक क्षेत्रों में (7 प्रतिशत) द्वितीयक क्षेत्र में तथा शेष (10 प्रतिशत) तृतीयक क्षेत्र में कार्य करती है। प्राथमिक क्षेत्र गाँवों की आय का प्रमुख स्रोत है।

नए शहर के विकास में कार्य धधे में प्राथमिक क्षेत्र, द्वितीयक क्षेत्र एवं तृतीयक क्षेत्र गतिविधियों में जनसंख्या कार्य करेगी। नए शहर के विकास से इस क्षेत्र के लोगों की आय बढ़ने की संभावनाएँ रहेंगी। द्वितीयक गतिविधियों में अधिकतर (49 प्रतिशत) निर्माण गतिविधियों एवं उत्पादकता तथा गैर घरेलू उद्योग क्षेत्र की इकाईयों में है।

2.5 विशेष क्षेत्र की भूमि अधिपत्य स्तर

साडा क्षेत्र की भूमि को अधिपत्य के आधार पर तीन भागों में बाँटा जा सकता है। वन क्षेत्र (14500 हैक्टे.) शासकीय क्षेत्र (6500 हैक्टे.) एवं निजी स्वामित्व क्षेत्र (9300 हैक्टे.) इन क्षेत्रों में शासकीय क्षेत्र की 6500 हैक्टे. भूमि विकास को प्रोत्साहित करती है। यह भूमि तत्काल उपलब्ध है। गाँव से लगी हुई शासकीय भूमि में गाँवों की जरूरत के अनुसार सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र की सुविधाएँ विकसित की जा सकती है। चित्र 2.5.2 देखें।

2.6 वर्तमान भूमि उपयोग

साडा क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 30014 हेक्टेयर है इसमें से 14363 हैक्टे. क्षेत्र वन क्षेत्र है। जो कुल क्षेत्रफल का 48 प्रतिशत है। 30 प्रतिशत भूमि कृषि क्षेत्र में है। 8 प्रतिशत पड़त भूमि है। 17 प्रतिशत क्षेत्र में चट्टानें, आबादी, बंजर एवं जल क्षेत्र सम्मिलित है। यह कृषि के लिए अनुपयोगी है। कुछ क्षेत्रों में पत्थर की अवैध खदानें भी तिघरा बाँध के अन्तर्गत संचालित हैं।

साडा क्षेत्र की ग्रामीण आबादी के नियोजन में वन भूमि सबसे प्रभावशाली घटक है। जिन गाँवों के आसपास वन भूमि है। उसे संरक्षित करने के कारण वहाँ पर विकास की संभावनाएँ नहीं होंगी। अधिकतर वन भूमि तिघरा पहुँच मार्ग के दक्षिण में गाँव बरई, पनिहार, रायपुर तथा नयागाँव अंतर्गत है। यह गाँव प्राकृतिक तौर पर विकसित होंगे, नए शहर के विकास का इन गाँवों पर विशेष प्रभाव नहीं होगा। कुल कृषि भूमि लगभग 9600 हैक्टे. का 30 प्रतिशत क्षेत्र गाँवों की आबादी में है। अधिकतर कृषि भूमि बरई (1000 हैक्टे.) पनिहार (1237 हैक्टे.) एवं कुलैथ में (848 हैक्टे.) में है। यह गाँव साडा की सीमा पर होने के कारण इन्हें कृषि आधारित आर्थिक केन्द्र के रूप में द्वितीयक सेक्टर के मदद से विकसित किया जाएगा। (5000 हैक्टे. क्षेत्र में) 17 प्रतिशत आबादी क्षेत्र तथा चट्टानें जल क्षेत्र सम्मिलित है। जो कृषि के लिए अनुपयोगी है देखें चित्र 2.6.2 ।

2.7 जलवायु एवं वर्षा

ग्वालियर क्षेत्र की जलवायु गर्मियों में शुष्क गर्म एवं आर्द्र का मिश्रण तथा शरद ऋतु से ठंड शुरू हो जाती है। हॉ गर्मियों का औसत तापमान 33 डिग्री सेंटीग्रेड अधिकतम 45 से 47 डिग्री सेंटीग्रेड तथा सर्दियों का औसत तापमान 18.5 डिग्री सेल्सियस न्यूनतम 1 से 3 डिग्री सेंटीग्रेड रहता है। शहर का क्षेत्र छाया क्षेत्र में आने के कारण यहाँ वर्षा 700 मि.मी. प्रति वर्ष होती है जो राज्य की वर्षा ऋतु (जून से मध्य सितंबर) की औसत वर्षा से लगभग आधी है। हवा की गति मुख्यतः उत्तर पश्चिम से है जो गर्मियों में गर्म रहती है। वायु गति लगभग 8 कि.मी. प्रतिघंटा गर्मियों में तथा न्यूनतम 2 कि.मी. प्रति घंटा दिसंबर के महीने में रहती है। क्षेत्र के कुछ हिस्से प्राकृतिक दृष्टि से विशिष्ट परिस्थितियाँ उत्पन्न करते हैं।

2.8 प्राकृतिक एवं नैसर्गिक जल निकास

स्थल का प्राकृतिक रूप अच्छी तरह से चिन्हित होने के कारण विभिन्न आकार एवं आकृतियों का अलग-अलग भौतिक स्वरूप है। मध्यम आकार की पहाड़ियाँ एवं लहरीली सतह इसके आन्तरिक हिस्से को संवेदित किए बिना नहीं रहती हैं।

क्षेत्र की पूर्वी सीमा पर गुप्तेश्वर व हनुमान पहाड़ियाँ व दक्षिण में भूमि की आकृति, पहाड़ी एवं ढलान दोनों संरक्षण के लिए आदर्श हैं। इस संरक्षण को संरक्षित वन क्षेत्र के कारण मजबूती प्राप्त है। तिघरा रोड़ के उत्तर में रिक्त छोटे टीले जो कि क्रमिक रूप से ढलान लिए हुए हैं, शहरीकरण एवं विकास के लिए उपयुक्त हैं। इन टीलों के ऊपरी भाग में समतल मैदान है जो शहर के भूभाग को दर्शाने के लिए उपयुक्त है। साड़ा क्षेत्र का प्राकृतिक बहाव दक्षिण से उत्तर साँक नदी की ओर है। बहुत छोटे हिस्से का बहाव उत्तर पूर्व में स्वर्ण रेखा की ओर है। सतह के पानी का ढलान मुख्यतः उत्तर से उत्तर पश्चिम की ओर है वर्षा का पानी मुख्यतः तिघरा के ऊपरी क्षेत्र में स्थित चार नालों में आता है। इन नालों पर बाँध बनाकर क्षेत्र में अनेक कृषि तालाब एवं अन्य तालाब निर्मित है। यह क्षेत्र बाढ़ रहित है।

2.9 भूमि एवं वनस्पतियाँ

क्षेत्र की भूमि मुख्यतः मरुम एवं रेतीली है। इसके ऊपर की मिट्टी की सतह कुछ हिस्से को छोड़कर बंधन मुक्त है। यह अपनी प्राकृतिक अवस्था में खेती के योग्य नहीं है। ऊपरी परत के नीचे सामान्यतः चट्टानें ही चट्टानें हैं। इसलिए शहरीकरण के लिए उपयुक्त है। इसके अधिकतर हिस्से में पड़त एवं बंजर भूमि है। कुछ हिस्से में खेती भी होती है। लेकिन इनका उत्पादन बहुत कम है। वनस्पतियों के पुनरीक्षण के मुख्य बिन्दु निम्नानुसार हैं :-

घाटी एवं दक्षिणी ढलान का ऊंचा क्षेत्र वनस्पतियों के अनुकूल है।

वृक्षारोपण तिघरा जलग्रहण क्षेत्र में मुख्यतः जल प्रभाव के साथ साथ है।

उत्तर एवं उत्तर पश्चिम का क्षेत्र वनस्पति एवं झाड़ियों के अनुकूल नहीं है।

वन भूमि वनस्पति रहित है।

2.10 वर्तमान अधोसंरचना

क्षेत्र के गाँव में उपलब्ध अधोसंरचना सुविधाओं एवं अधोसंरचनाओं की वर्तमान स्थिति का विस्तृत विश्लेषण करते हुए भविष्य की जरूरत के अनुसार अधोसंरचना विकसित करते हुए एवं उसके उपरान्त उसके उपयोग के बारे में जानकारी एकत्र की जाकर विकास की कुछ गाइड लाइन भविष्य के बारे में निर्धारित की गई है। अधोसंरचना की उपलब्धता के आधार पर गाँवों का अधोसंरचना क्रम निर्धारित किया गया है।

भौतिक अधोसंरचनाएं

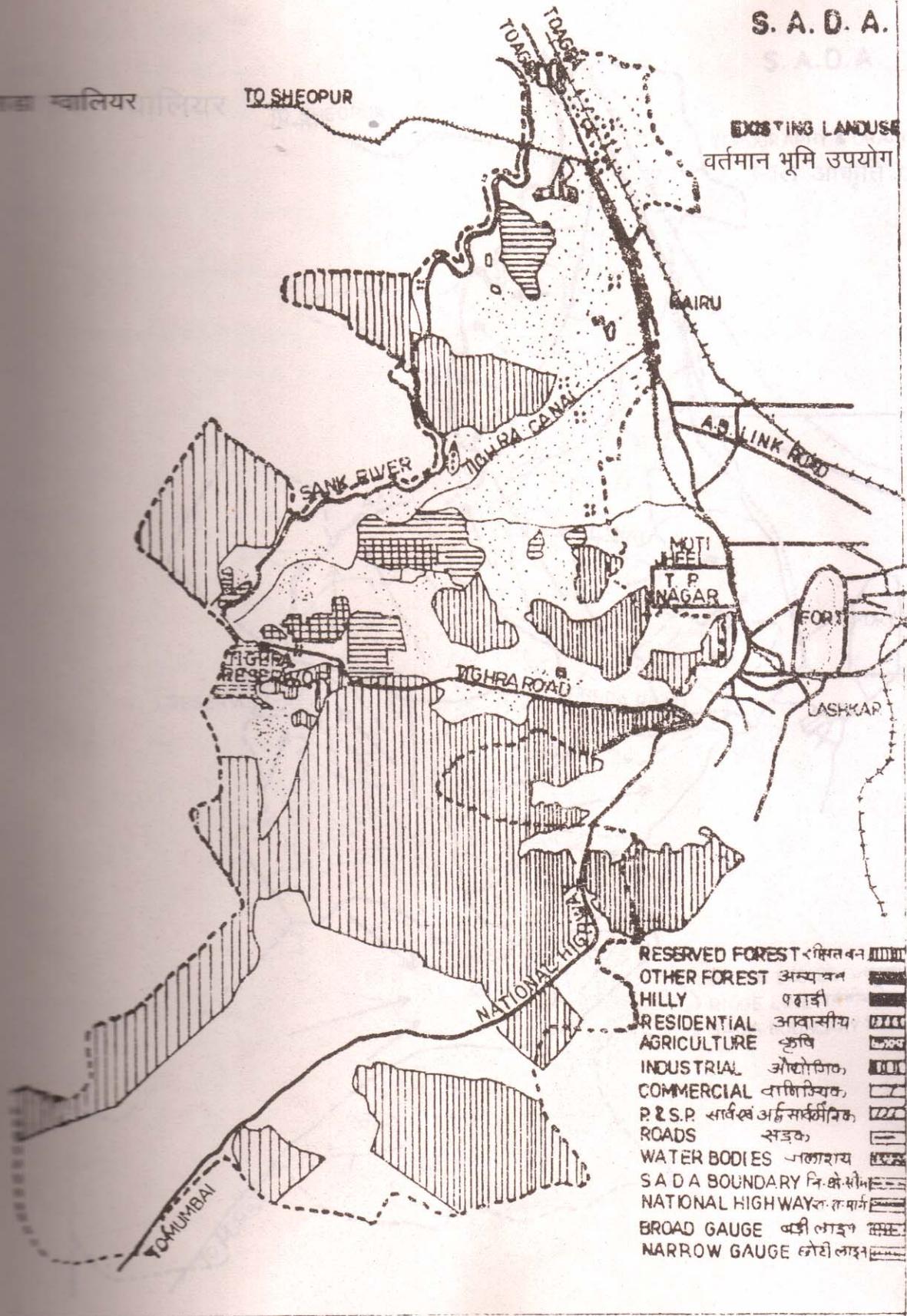
जल प्रदाय सभी गाँव में कुएं एवं हैण्ड पम्प के द्वारा उपलब्ध है, लेकिन नियोजन जल प्रदाय प्रणाली नहीं है। इन गाँवों के जल प्रदाय को जरूरत के अनुसार उन्नत किया जावेगा। 1991 की जनगणना के अनुसार 36 में से 30 गाँवों में विद्युत सभी उपयोगों के लिए उपलब्ध है। गलियों में प्रकाश की व्यवस्था में सुधार की आवश्यकता है। जल मल निकास

अलग
 नहीं
 स्वतंत्र
 संरक्षण
 टीले
 समतल
 नदी की
 उत्तर
 बनाकर
 मुक्त
 इसलिए
 लेकिन
 करके
 करते
 जानकारी
 आधार
 नहीं है।
 30 गाँवों
 विकास

सहायक खालियर

S. A. D. A.
 S. A. D. A.

EXISTING LANDUSE
 वर्तमान भूमि उपयोग



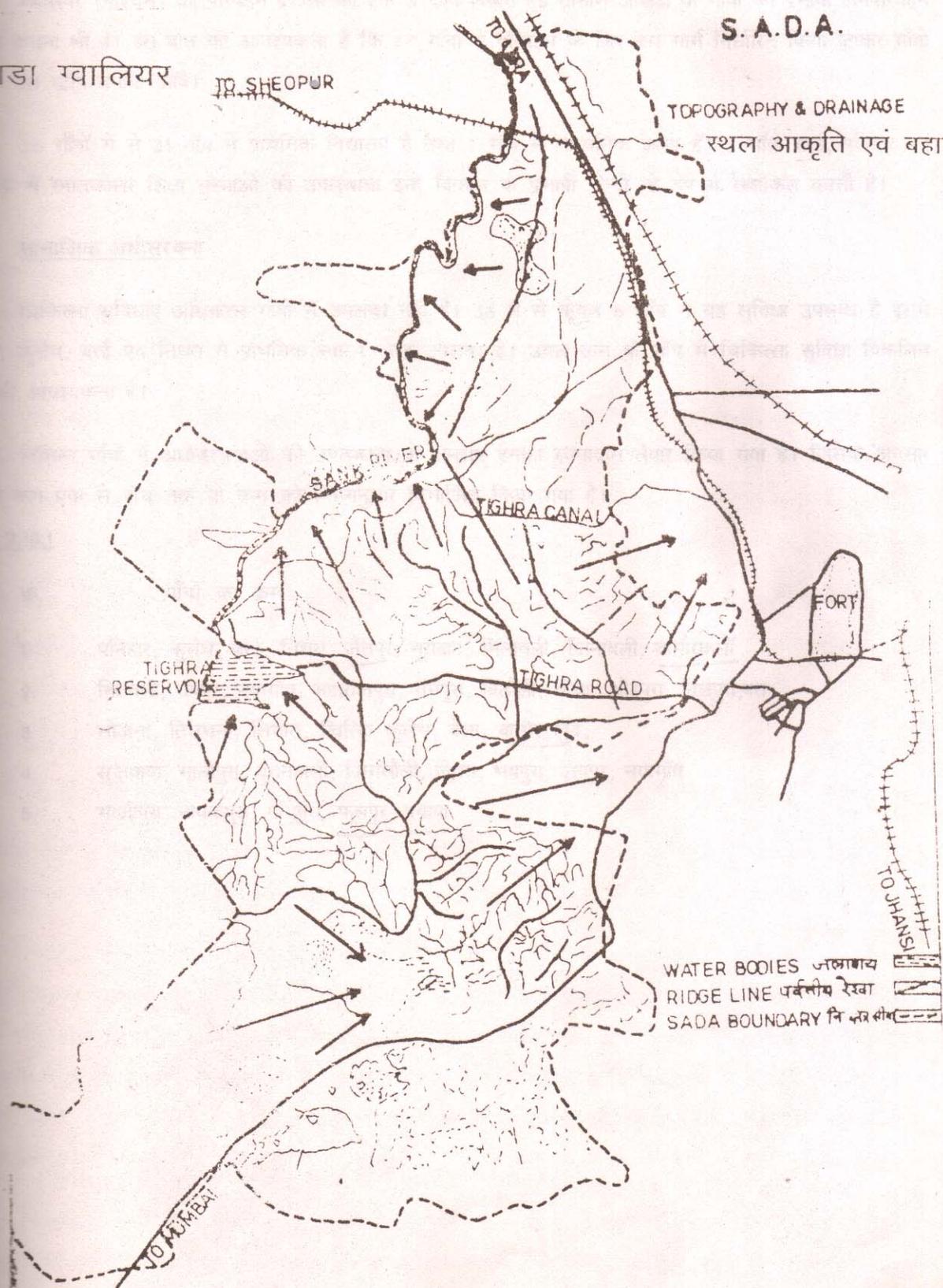
साडा ग्वालियर

TO SHEOPUR

S.A.D.A.

TOPOGRAPHY & DRAINAGE

स्थल आकृति एवं बहाव



TIGHRA RESERVOIR

SANK RIVER

TIGHRA CANAL

TIGHRA ROAD

FORT

TO JHANSI

TO MUMBAI

WATER BODIES जलाशय
 RIDGE LINE पर्वतीय रेखा
 SADA BOUNDARY सिद्धांत सीमा

जहाँ किसी भी गाँव में उपलब्ध नहीं है। इसलिए विभिन्न तरीकों के द्वारा जल मल निकास की व्यवस्था आवश्यक है।

म्बालियर (पश्चिम) की परिवहन प्रणाली का एक उद्देश्य बिखरी हुई ग्रामीण आबादी के गाँवों का प्रभावी जनपरिवहन उपलब्ध करना भी है। इस बात की आवश्यकता है कि इन गाँवों में परिवहन के लिए बस मार्ग निर्धारित किया जाकर गाँवों के पास बस स्टॉप बनाया जावे।

36 गाँवों में से 31 गाँव में प्राथमिक विद्यालय है तथा 7 गाँव में माध्यमिक शाला हैं। 3 गाँवों बरई, पनिहार एवं जिनावली में स्नातकोत्तर शिक्षा संस्थाओं की उपलब्धता इन्हें विकास के प्रभावी केन्द्रों के रूप में रेखांकित करती है।

सामाजिक अधोसंरचना

चिकित्सा सुविधाएं अधिकतर गाँवों में उपलब्ध नहीं है। 36 में से केवल 5 गाँव में यह सुविधा उपलब्ध है इसमें बामौर, कुलैथ, बरई एवं तिघरा में प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र उपलब्ध हैं। उक्त क्रम के गाँव में चिकित्सा सुविधा विकसित करने की आवश्यकता है।

विभिन्न गाँवों में अधोसंरचनाओं की उपलब्धता के अनुसार इनका रचनाक्रम तैयार किया गया है। जिसके अनुसार क्रम से क्रम एक से पाँच तक के क्रम को निम्नानुसार विभाजित किया गया है।

सारणी 2.10.1

क्र. गाँवों का क्रम

- 1 पनिहार, कुलैथ, बरई, तिघरा, जैतपुर, नूराबाद, मिलावली, जिनावली, बामौरकलौ
- 2 निरावली, रायपुर, नयागाँव, महाराजपुरा, रामपुरा, बिठौली, कैथा, ओड़पुरा, बिलपुरा, बरा
- 3 सोजना, तिलघना, सिगोरा, खिरिया कुलैथ, बेला, बामौर खुर्द,
- 4 सुजवाया, मालीपुरा, दुगनावली, जिगसौली, जेवरा, भयपुरा, जयपुर, नयागाँव
- 5 माजीपुरा, नायकपुरा, माँगूपुरा, फूलपुर, पवाया

विकास परिदृश्य-

3.1 पैतृक शहर ग्वालियर

वर्तमान ग्वालियर शहर के समृद्धशाली इतिहास के कारण इसकी अलग पहचान है। शक्तिशाली मराठा राजवंश की राजधानी होने के कारण आसपास के क्षेत्रों में इसका प्रभाव है। अधिकतर व्यापारिक गतिविधियाँ यहाँ पर पूर्वकाल से चली आ रही है। शहर आज भी व्यापारिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों का प्रमुख केन्द्र है।

मराठा समृद्ध एवं शक्तिशाली राज्य होने के कारण कला शिक्षा एवं संस्कृति इस शहर में फली फूली है। आज भी अपने अतीत के वैभव को प्रदर्शित करने वाली समृद्ध विरासत के कारण शहर बड़ी संख्या में पर्यटकों को आकर्षित करता है। पूर्व साम्राज्य में यहाँ के शिक्षा संस्थानों का स्तर भारत में सबसे अच्छा था।

भौतिक विकास में ग्वालियर तीन शहरों के रूप में विकसित हुआ है। किले के आसपास का पुराना ग्वालियर शहर मराठाओं द्वारा विकसित लश्कर शहर तथा अंग्रेजों की छावनी के रूप में विकसित मुरार क्षेत्र यह क्षेत्र इतिहास के विभिन्न काल में विकसित हुए। पिछले दशकों में तीनों शहरों की आकृति एवं जनसंख्या में हुई वृद्धि से यह परस्पर मिल गए हैं।

1971 से 1991 के मध्य के दशकों में जनसंख्या में वृद्धि धीमी रही है। यह एक समान दर से 3.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष बढ़ी है। जबकि दूसरी ओर इसके पड़ोस के शहर मुरैना एवं भिण्ड में इसी अवधि में हुई अदभुत वृद्धि से इस क्षेत्र का समग्र विकास परिलक्षित होता है।

ग्वालियर शहर के व्यावसायिक ढाँचे में निर्माण क्षेत्र से वाणिज्यिक क्षेत्र में इसी अवधि में हल्का परिवर्तन दृष्टिगत हुआ है। शहर की सीमा में औद्योगिक कार्यशील जनसंख्या पड़ोस के मुरैना एवं भिण्ड शहरों द्वारा उपयोग की गई है।

शहर का वर्तमान व्यापारिक आधार वाणिज्य है। इसके अलावा सेवा क्षेत्र (पर्यटन सहित) का भी बड़ा आधार है। किन्तु शहर में पर्यटन की संभावनाओं की तुलना में पर्यटन अधोसंरचनाएं उपलब्ध नहीं है। इसके कारण इस क्षेत्र में विकास के अवसर हैं।

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. भोपाल द्वारा तैयार की गई ग्वालियर विकास योजना (2005) परंपरागत आर्थिक गतिविधियों पर आधारित है। जैसे वाणिज्य एवं उद्योग। वाणिज्य एवं औद्योगिक गतिविधियों में भूमि की बराबर 75 प्रतिशत बढ़ोत्तरी की गई है। जिससे यह कहा जा सकता है कि इस क्षेत्र का भविष्य विकासोन्मुख है, प्रभावी प्रतिआकर्षण शहर के रूप में उभरने के कारण इसके आर्थिक आधार को बढ़ाये जाने की आवश्यकता है।

कुल विकसित भूमि को वर्तमान में 4331 हैक्ट. से 7481 हैक्ट. तक शहर के उपयोग हेतु बढ़ाया जाना प्रस्तावित है। जबकि जनसंख्या की वास्तविक वृद्धि को वर्तमान क्षेत्र के पुर्नघनत्वकीकरण द्वारा समाहित किया जा सकता है। वर्तमान अनुपात 5.4 हैक्ट. प्रति 1000 व्यक्ति में 40 प्रतिशत की वृद्धि की जाकर इसे 7 हैक्ट. प्रति 1000 व्यक्ति किया गया है।

ग्वालियर शहर के प्रस्तावों के परिप्रेक्ष्य में नए शहर के कार्य एवं महत्व को विद्यमान शहर के समन्वय द्वारा पूरक के रूप में विकसित करते हुए परंपरागत गतिविधियों को बढ़ाए जाने की आवश्यकता है।

3.2 प्रस्तावित क्षेत्र की बाजार संभावनाएं -

नए क्षेत्र के विश्लेषण के क्रम में एक माँग सर्वेक्षण किया गया। इस खण्ड में प्रस्तावित क्षेत्र की तकनीकी सह आर्थिक विश्लेषण एवं माँग विश्लेषण को संक्षिप्त में दिया जा रहा है। ग्वालियर (पश्चिम) के बारे में माँग विश्लेषण किया गया जिसमें विभिन्न उद्योगों के आधार पर क्षेत्रीय आर्थिक कारणों एवं परंपरागत उपयोग के कार्यों के द्वारा शहर के नए स्वरूप का विकास सम्भव है।

3.2.1 पर्यटन

ऐतिहासिक पृष्ठभूमि के कारण ग्वालियर के महत्वपूर्ण पर्यटन केन्द्र के रूप में विशिष्ट स्थिति एवं बहुकार्य केन्द्रीय विकास के कारण विकास की संभावनाएं हैं ग्वालियर के ऐतिहासिक किले एवं क्षेत्र के अन्य पर्यटन केन्द्रों आगरा, ओरछा, खजुराहो की स्थिति के कारण परंपरागत पर्यटन के अवसर हैं। पर्यटन प्रोत्साहन की भारत शासन के पर्यटन विभाग की योजना में चार प्रमुख पर्यटन पथों में एक आगरा -ग्वालियर-झाँसी-ओरछा-खजुराहो पथ भी सम्मिलित है।

इस क्षेत्र में वन्य जीवों की उपस्थिति के कारण साहसिक पर्यटन के प्रोत्साहन की भी संभावना है। तिघरा जलाशय की आदर्श प्राकृतिक स्थिति के कारण यहाँ बड़े स्तर के टूरिस्ट परिसर जिसमें हॉलीडे रिसोर्ट, जलक्रीडा परिसर, उद्यान आदि सम्मिलित होंगे, के विकास की संभावना है। इसे राष्ट्रीय महत्व के वन्य जीवों के पथ माधव राष्ट्रीय उद्यान के विस्तार के रूप में भी विकसित किया जा सकता है। यह कहा जा सकता है कि ग्वालियर एवं नए ग्वालियर का क्षेत्र मिलकर बड़ी संख्या में नए प्रकार के पर्यटकों को आकर्षित कर सकता है।

संस्कृति एवं धरोहर पर्यटक

साहसिक पर्यटक

व्यापार पर्यटक

बढ़ी हुई पर्यटन सुविधाएं एवं सेवाओं द्वारा प्रतिदिन इसमें 1994 की वर्तमान स्थिति 2712 प्रतिदिन से बढ़ाकर 2010 तक 8669 तक वृद्धि की संभावना है। किन्तु यह उपयुक्त प्रकार की होटल सुविधाओं की वृद्धि से ही संभव होगा।

3.2.2 शिक्षा

परंपरागत शैक्षणिक केन्द्र एवं समृद्ध विरासत के कारण शिक्षा का गुणात्मक स्तर सिधियाओं द्वारा स्थापित किया गया है। ग्वालियर देश के प्रमुख उत्तर पश्चिम एवं उत्तर दक्षिण मार्ग पर स्थित है। वर्तमान में बड़ी संख्या में चिकित्सा एवं इंजीनियरिंग संकायों में छात्र आवेदन करते हैं। उत्तरी राज्यों में इस शिक्षा के आवेदकों की संख्या 40,000 से अधिक है। लेकिन व्यावसायिक महाविद्यालयों की संख्या देश में असमान होने से काफी संख्या में महाविद्यालय दक्षिणी राज्यों में उत्तरी राज्यों से अधिक हैं। जिन राज्यों को उत्तरी राज्यों में प्रवेश नहीं मिल पाते हैं, वे दक्षिण के राज्यों में विशेष रूप से दक्षिण के निजी महाविद्यालयों में भुगतान के आधार पर प्रवेश लेने के लिए आवेदन करते हैं। कंसल्टेंट द्वारा किये गये सर्वेक्षणों के अनुसार इस प्रकार दक्षिणी राज्यों की आने वाले छात्रों की संख्या प्रति वर्ष 25,000 से 30,000 तक है।

ग्वालियर से दिल्ली द्वारा उत्तर क्षेत्र से सीधे जुड़ाव एवं क्षेत्र के बढ़ते आद्यौगिक आधार के कारण यह सम्भव है कि बड़ी संख्या में अच्छी तकनीकी शिक्षा पाने के इच्छुक छात्र ग्वालियर की ओर आकर्षित होंगे। यथा स्थिति के अनुमानों के अनुसार यह संख्या 14,00 से 14,373 तक आँकी गई है।

3.23 उद्योग

औद्योगिक इकाइयाँ वर्तमान में औद्योगिक विकास निगम द्वारा नियोजित रूप से विकसित एवं प्रबन्धित समन्वित औद्योगिक क्षेत्र में आ रहीं हैं। ग्वालियर का महत्व ठोस औद्योगिक आधार एवं विशिष्ट स्थिति के कारण इसे राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के प्रति आकर्षण शहर के रूप में चुना गया है। इसलिए प्रति आकर्षण शहर के रूप में विकसित किये जाने के लिए होने वाले विकास में औद्योगिक विकास के महत्व को वरीयता दिए जाने पर ही दिल्ली के प्रति आकर्षण के रूप में विकसित किया जा सकेगा।

औद्योगिक विकास समन्वित औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक इकाइयों की जरूरत के अनुसार सुविधाएं विकसित करने पर गुणित क्रम में बढ़ना संभावित होता है। अभी कुछ वर्षों तक औद्योगिक क्षेत्र की वृद्धि को वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र की रिक्त भूमि में समायोजित किया जाता रहेगा। मालनपुर औद्योगिक क्षेत्र के 33,222 एकड़ क्षेत्र में से, 60 प्रतिशत भूमि आवंटन के लिए 1994 तक रिक्त थी। इस कारण ग्वालियर पश्चिम में औद्योगिक गतिविधियाँ इन औद्योगिक क्षेत्रों की क्षमता के पूर्ण होने के बाद ही बढ़ सकेंगी। वर्तमान औद्योगिक परिदृश्य में बड़ी मध्यम एवं छोटी औद्योगिक इकाइयों की वृद्धि सम्भावित है। यह सम्भावना है कि सन् 2010 तक 142 औद्योगिक इकाइयों के लिए भूमि की आवश्यकता होगी।

3.24 व्यापार एवं वाणिज्य

नए क्षेत्र में व्यापार एवं वाणिज्य का विकास दो बातों से प्रभावित होगा।

1- नए शहर में व्यापार की आधारभूत आवश्यकता एवं 2- उत्प्रेरक विकास की सम्भावना

आधारभूत आवश्यकता शहर में रहने वाले लोगों की प्रतिदिन की आवश्यकताओं पर निर्भर होती है। एवं उत्प्रेरित विकास की सम्भावना अतिरिक्त व्यापारिक गतिविधियों की शहर के आर्थिक आधार के रूप में विकास पर निर्भर होती है। उपलब्ध आंकड़ों के आधार पर मध्यम श्रेणी के विकसित शहर की मूलभूत वाणिज्यिक शहर की माँग प्रति व्यक्ति एक वर्ग मीटर होती है इसलिए ग्वालियर पश्चिम में आवासीय जनसंख्या की उसी अनुपात में ही क्षेत्र की आवश्यकता होगी।

ग्वालियर के क्षेत्रीय वाणिज्य केन्द्र के रूप में विकसित होने के लिए भी वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास की संभावना है। ग्वालियर पहले से ही क्षेत्रीय वाणिज्यिक केन्द्र की भूमिका निभा रहा है इसमें विशिष्ट कृषि, हस्तशिल्प एवं औद्योगिक क्षेत्र की आवश्यकता के अनुरूप वृद्धि की जा सकती है।

दिल्ली में माल यातायात में लगातार वृद्धि के कारण वहाँ की क्षमता का पूर्ण उपयोग होने से क्षेत्रीय आवश्यकताओं के अतिरिक्त अन्तर्राष्ट्रीय जहाजी माल यातायात को भी आकर्षित करने की सम्भावना है। दिल्ली, आगरा, मुम्बई के महत्वपूर्ण पथ पर होने के कारण ग्वालियर डिब्बाबंद और गैरडिब्बाबंद दोनों प्रकार के जहाजी माल को एकीकृत जहाजी माल भाड़ा सुविधा की स्थापना द्वारा आकर्षित कर सकता है। मुरादाबाद, फिरोजाबाद, कानपुर, एवं अन्य केन्द्र अपने द्वारा उत्पादित माल का पैकेज एवं प्रेषण दिल्ली से करते हैं। ग्वालियर में पर्याप्त अधोसंरचना उपलब्ध होने पर यह कार्य दिल्ली से ग्वालियर की ओर मुड़ सकता है।

3.25 केन्द्रीय क्षेत्र के प्रतिष्ठानों का दिल्ली से स्थानान्तरण

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना एवं दिल्ली विकास योजना के पालन में इस क्षेत्र की कुछ इकाइयों के ग्वालियर की

आकर्षित होने की संभावना है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना 2001 विकेन्द्रीकरण कार्य के तहत कुछ आर्थिक गतिविधियों को योजना की सफलता के लिए हटाने हेतु चिन्हित किया गया है। इस विकेन्द्रीकरण के उद्देश्य में राष्ट्रीय राजधानी की औद्योगिक सीमाओं के साथ साथ केन्द्रीय शासन एवं केन्द्रीय प्रतिष्ठानों के कार्यालयों की गतिविधियों को भी दो से तीन दशकों में हटाने का प्रस्ताव है यदि ग्वालियर (पश्चिम) में पर्याप्त सुविधाएं उपलब्ध कराई जाएं तो यह संभव है कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अनुसार सार्वजनिक प्रतिष्ठानों के कार्यालय आकर्षित हो सकेंगे। आवासीय एवं सामाजिक अधोसंरचनाओं के साथ उच्च नजदूरी के आधार की स्थिति में समन्वित सार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालय सह आवासीय परिसर ग्वालियर (पश्चिम) में स्थापित हो सकते हैं।

दिल्ली से बाहर जाने के लिए चिन्हित कुल 18 सार्वजनिक प्रतिष्ठानों के कार्यालयों में कार्यरत कर्मचारियों की संख्या 13,343 (स्कोप 1995) में से कम से कम एक चौथाई को ग्वालियर की ओर आकर्षित कर बसाया जा सकता है इसे एक उन्नत कार्यक्रम के रूप में लागू किया जा सकता है।

3.2.5 आवासीय : नए शहर में आवासीय क्षेत्र को निजी क्षेत्र के गुणात्मक एवं उन्नत सहयोग द्वारा प्रधान कार्यक्रम के रूप में विकसित करने का प्रस्ताव है। इसकी प्रधान माँग ग्वालियर (पश्चिम) में विकसित होने वाले कार्यालयों के कारण ग्वालियर शहर तक फैलते हुए विकसित होने की संभावना है।

आवासों के उत्पादन की वर्तमान दर 2,000 आवासीय इकाईयाँ प्रतिवर्ष परिलक्षित हुई है। सन् 2005 तक 68,579 आवासीय इकाईयों की आवश्यकता अनुमानित है। ग्वालियर (पश्चिम) क्षेत्र में आवासों की वास्तविक माँग क्षेत्र की आर्थिक संभावनाओं के विकसित होने पर निर्भर करेगी। ग्वालियर के फैलाव एवं ग्वालियर (पश्चिम) की आर्थिक गतिविधियों एवं कार्यशील जनसंख्या की दोनों माँगों को जोड़ने पर यह अनुमानित है कि 2010 तक 1,74,000 मकानों की आवश्यकता होगी। माँग के विस्तार के आधार पर उपरोक्त क्षेत्रों को तीन घटकों में वर्गीकृत किया गया है। विकास उद्दीपक, विकास गतिवर्धक एवं विकास पोषक घटक।

आर्थिक गतिविधियों के विश्लेषण द्वारा ग्वालियर (पश्चिम) में आने वाले रोजगार के स्तर एवं प्रकार का अनुमान लगाया गया है। इसके आधार पर कोर क्षेत्र योजना के अनुमान लगाए गए हैं।

3.3 ग्वालियर के साथ समन्वय : बाजार संभावनाओं के अध्ययन के द्वारा ग्वालियर (पश्चिम) के प्रत्येक वृद्धि में यह माना गया है कि नए क्षेत्र का ग्वालियर क्षेत्र से समन्वय होने से आधार कार्य की वाणिज्य, उद्योग पर्यटन एवं शिक्षण व्यवस्थाएँ एक दूसरे के पूरक के रूप में रहेगी। ग्वालियर विकास योजना 2005 योजना क्षेत्र में वाणिज्य एवं उद्योग पर केन्द्रित है। जब कि ग्वालियर (पश्चिम) योजना पर्यटन एवं निजी शिक्षण के उत्प्रेरित विकास पर केन्द्रित है। इसके कारण उद्दीप्त विकास की संभावना है। नया शहर विकेन्द्रीकृत अधोसंरचना व्यवस्था विशिष्ट कला एवं अपेक्षाकृत अच्छी आवासीय व्यवस्था के द्वारा सुधरे स्तर की जीवन शैली विकसित करने के लिए प्रतिबद्ध हैं।

दोनों शहरों के कार्यकलापों के समन्वय के लिए योजना में एयरपोर्ट रेल्वे स्टेशन एवं बस स्टैंड के लिए सीधे पहुंच मार्ग तथा तिघरा रोड़ के उन्नयन द्वारा मध्य क्षेत्र को सीधे मार्ग द्वारा जोड़ा जाना प्रस्तावित किया गया है।

3.4 जनसंख्या अनुमान : ग्वालियर के पश्चिम में नए शहर को वर्तमान ग्रामीण जनसंख्या 60,000 (1991 की जनगणना) के अन्तर्गत विकसित किया जावेगा। कुल जनसंख्या विकास के घटक, रोजगार अनुमान के आधार पर, माँग विश्लेषण के हिस्से के रूप में लगाए गए हैं।

जनसंख्या अनुमानों में ग्वालियर शहर की जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति में आसपास के शहरी क्षेत्र बामौर मुरैना एवं भिण्ड की प्रवृत्ति भी सम्मिलित है। ग्वालियर (पश्चिम) की जनसंख्या वृद्धि कई कारणों पर निर्भर है। जिसमें शासकीय नीतियाँ एवं उनके अर्थव्यवस्था पर प्रभाव के कारण वास्तविक माँग में अत्यधिक अन्तर भी आ सकता है। इस कारण ग्वालियर (पश्चिम) के अनुमान मोटे तौर पर शहर की योजना की रूपरेखा के लिए हैं। इन अनुमानों को समय समय पर विश्लेषण द्वारा परिवर्तित किया जावेगा।

चरण (पाँच वर्ष)	कुल रोजगार	कुल जनसंख्या	कुल परिवारों की संख्या
1.	29,156	78,300	17,400
2.	1,17,860	3,28,000	72,000
3.	2,81,823	7,82,000	1,74,000

परिवारों का अनुपात 4.5 सदस्य प्रति परिवार, वर्तमान शहर के अनुपात 6.11 से कम है। कार्यशील जनसंख्या कुल जनसंख्या का 36 प्रतिशत प्रस्तावित है।

3.5 उपयुक्तता विश्लेषण -

साडा क्षेत्र की भूमि को तीन भागों में बाँटा गया है।

संरक्षित क्षेत्र - (न्यूनतम उपयुक्त) इसमें संरक्षित वन भंडार नाले एवं नदियों तथा नहर उच्च ढलान तथा पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र सम्मिलित है।

साधारण उपयुक्त। पर्यावरणीय क्षेत्र एवं निजी स्वामित्व विवस्ता क्षेत्र इनमें निम्न क्षेत्र सम्मिलित है :-

अन्य वन भूमि

अन्य वन्य भूमि (उत्सर्जित क्षेत्र)

निजी भूमि (पड़त एवं उन्मुक्त क्षेत्र)

निजी भूमि (पड़त एवं सर्वाधिक उन्मुक्त क्षेत्र)

निजी भूमि (कृषि भूमि एवं उन्मुक्त क्षेत्र)

निजी भूमि (कृषि एवं सर्वाधिक उन्मुक्त क्षेत्र)

निजी भूमि (उत्सर्जित क्षेत्र)

निजी भूमि (पड़त एवं उत्सर्जित क्षेत्र)

निजी भूमि (कृषि एवं उत्सर्जित क्षेत्र)

3.5.1 सर्वाधिक उपयुक्त (त्वरित शहरीकरण योजना क्षेत्र)

इस क्षेत्र में बिना पर्यावरण अवरोध की शासकीय भूमि साधारण उन्मुक्त एवं उत्सर्जित क्षेत्र की शासकीय भूमि है। संरक्षित क्षेत्र एवं उत्सर्जित क्षेत्र एवं कृषि योग्य क्षेत्र भी शहरीकरण के योग्य होते हुए भी इसमें सम्मिलित नहीं किया गया

शहरी भूमि (पर्यावरणीय अवरोध रहित) को सर्वाधिक उपयुक्त माना गया है। क्योंकि इसे इकट्ठी करना एवं हस्तांतरित करना आसान है। इसके साथ ही उसमें कई स्वामित्व की अड़चनें भी नहीं होती हैं इसके कारण शासकीय भूमि त्वरित शहरीकरण में सहायक है।

कृषि/शहरी भूमि 50.8

3.5 विद्यमान ग्रामीण क्षेत्र के पर्यावरणीय विश्लेषण उपयुक्तता -

पर्यावरणीय उपयुक्तता को माना जाता है।

पास में संरक्षित वन क्षेत्र

पास में अच्छी कृषि भूमि

पास में अच्छा एवं उत्सर्जित उन्मुक्त क्षेत्र

कृषि/शहरी भूमि 50.8

इस प्रकार के क्षेत्र में आने वाले गाँव शहरीकरण के रूपांकन के लिए कम उपयोगी होते हैं। साधारण स्तर की शहरी विकास गतिविधियाँ कृषि प्रधान विकास के लिए प्रधानतः संरक्षित वन क्षेत्र एवं कृषि प्रधान क्षेत्र के पास क्षेत्रों में उपयुक्त होती है।

इन कारणों पर निर्भर करते हुए गाँवों को त्वरित विकास के उपयुक्त एवं निकट भविष्य के अनुपयुक्त में विभाजित किया गया है।

सूची - 3.5.2

पर्यावरणीय उपयुक्तता विश्लेषण

विकास की उपयुक्तता	गाँव
उच्च	तिघरा, जिनावली, ओड़पुरा, बीलपुरा, सोजना, खेरिया कुलैथ, दुगनावली
मध्यम	कुलैथ, बरई, नूराबाद, मिलावली, महाराजपुर सोजना, रामपुरा बिठौली, कैथा तिलघना, सिगोरा, बामौर खुर्द, मालीपुरा, जेबरा, भयपुरा, जयपुर, नयागाँव, गाजीपुरा, माँगपुरा, नायकपुरा बामौर कलां, पवाया
कम	पनिहार, बरई, निरावली, रायपुर, नयागाँव, बेला, सुजवाया, जिगसोली, फूलपुर, बरा

3.6 नियोजन रूपरेखा

नियोजन रूपरेखा में चिन्हित विकास उद्दीपक, विकास गतिवर्धक एवं विकास पोषक कारक प्रस्तावित शहर के विकास के अभिन्न अंग हैं।

3.6.1 विकास उद्दीपक

यह कारक नई बसाहट में विकास को उद्दीप्त करने एवं पर्यटकों को नए क्षेत्र की ओर आकर्षित करते हैं। यह विकास की संभावनाओं के साथ-साथ एवं प्रस्तावित उपयोगों के लिए आवश्यकतानुसार राशि नियोजित करने पर आधारित

होते हैं। क्षेत्र से गुजरने वाला प्रस्तावित बायपास मार्ग, प्राइवेट विश्वविद्यालय एवं तिघरा बाँध के किनारे पर्यटन केन्द्र विकास को विकास उद्दीपक के रूप में चिन्हित किया गया है।

3.62 विकास गतिवर्धक

यह विकास उद्दीपक के पूरके के रूप में बसाहट के विकास में गतिवर्धक का कार्य करते हैं। बड़े क्षेत्र के आवासीय भूखण्ड तथा सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालयों का दिल्ली से ग्वालियर (पश्चिम) में स्थानान्तरण विकास गतिवर्धक के रूप में कार्य करेगा।

3.63 विकास पोषक कारक

यह नई बसाहट में पर्यावरण पोषक का कार्य भी करेंगे। खुली क्षेत्र व्यवस्था, स्थल की प्राकृतिक व्यवस्था के समन्वय वर्तमान ग्रामीण बसाहट के लिए ग्रामीण पहुँच मार्ग एवं अधोसंरचना की गुणवत्ता विकास पोषक कारकों के रूप में समाविष्ट है।

सारणी क्र. 3.5.1

नियोजना रूपरेखा

विकास उद्दीपक	विकास गतिवर्धक	विकास पोषक
राष्ट्रीय राजमार्ग बायपास	बड़े आवासीय भूखण्ड	खुले क्षेत्र की व्यवस्था
प्राइवेट विश्वविद्यालय	दिल्ली से सार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालयों का ग्वालियर (पश्चिम)	ग्रामीण पहुँच मार्ग गुणात्मक अधोसंरचना
पर्यटन/आमोद, प्रमोद केन्द्र में स्थानान्तरण		

4.1 नगरीय योजना का स्वरूप

ग्वालियर पश्चिम नगर की योजना की उत्पत्ति राष्ट्रीय क्षेत्र विकास योजना के परिप्रेक्ष्य में वर्तमान ग्वालियर शहर के ऐतिहासिक चरित्र, संपन्न सांस्कृतिक धरोहर के विस्तार के रूप में हुई है। इसकी अपनी पहचान एक नये शहर के रूप में उनकी नवीन योजनाओं के रूपान्तरण के फलस्वरूप नगरीय ढांचे के स्वरूप में हो रहे परिवर्तन को परिलक्षित करते हुए अर्थिक गतिविधियों की रणनीतिक एवं माँग आधारित सामयिक वृद्धि के स्वरूप के साथ ही मौजूदा क्षेत्र की प्राकृतिक प्रणाली को सम्मिलित स्थापित करती है।

4.2 योजना प्रक्रिया -

विकास का टिकाऊ आधार तैयार करने के लिए क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित भूमि की भूधारण क्षमता को मापने के लिए क्षेत्र का विस्तृत विश्लेषण किया गया है। जिसके अन्तर्गत संपूर्ण क्षेत्र का सुदूर सवेदी अनुमान करके इसके भूगर्भीय ढांचे, भूजलीय, अध्ययन मिट्टी, ढाल वनस्पति, जल निकास, नालियों/घाटियों तीव्र ढलान, भूजल ग्रहण तथा भन्डारण क्षेत्रों एवं उन भूमि को उच्च पर्यावरणीय बाधाओं के क्षेत्र के रूप में चिन्हित किया गया है। इसी आधार पर विकास का भूऔचित्य क्षेत्र की भूपट्टियों के परिप्रेक्ष्य में योजना के क्रमिक औचित्य को निकाला गया है। इस आधार पर संपूर्ण क्षेत्र को विकास के लिए तीन वृहद भू क्षेत्रों में वर्गीकृत किया गया है। उच्च, मध्यम, एवं निम्न भू उपयोगिता वाले क्षेत्र के साथ ही अन्य आवश्यक तत्वों तथा कार्यकारी दक्षता, मालिकाना, वितरण एवं संबंध खुला क्षेत्र प्रणाली तथा नगरीय ग्रामों के मध्य संपर्क का भी सर्वोत्तम योजना बनाने की भौतिक प्रक्रिया में किया गया है।

4.3 योजना की अवधारणा

हमारे नगरीय केन्द्रों की प्रस्तावित योजना के स्वरूप के पुनरावलोकन से अनियंत्रित विकास, क्रमबद्धता का अभाव एवं उच्च घनत्व की ओर रुझान परिलक्षित होता है।

परोक्ष रूप से यह प्रतिदिन बढ़ती आबादी की जरूरतों को दर्शाते हुए उसे समाहित करने के लिए उचित भवन एवं भूखण्डों की बढ़ती हुई माँग का प्रतीक है, किन्तु समस्या के समाधान की इस धारणा ने समस्या को घटाने के स्थान पर बढ़ाया ही है जिसके फलस्वरूप एकाकी स्वरूप वाले अकुशल नगरीय स्वरूप प्राप्त हुए हैं।

नगरीय प्रक्रम एक ऐसी जानी पहचानी क्रिया है जिसके तहत विकास खतरनाक रूप से एक संकीर्ण रेखीय पट्टी पर सड़क एवं यातायात उपमार्गों के समानान्तर होता है, इस प्रक्रिया में अत्यधिक भीड़-भाड़ के कारण मार्ग अवरूद्ध हो जाते हैं। इस प्रक्रिया में बड़े भूभाग का समुचित उपयोग नहीं होने के कारण भूमि का दुरुपयोग होता है। जबकि आधारभूत सुविधाओं के विस्तार की लगत बढ़ती जाती है और लोगों को एक स्थान से दूसरे स्थान तक आने जाने के लिए अधिक दूरी एवं समय लगता है।

प्रस्तावित नियोजन रणनीति के तहत ग्वालियर पश्चिम में एक क्षेत्र या जिले को इस प्रकार से विकसित किया जावेगा कि वह नगर अपने आकार के अनुसार पूर्ण अथवा अंशतः स्वपोषी हो। वस्तु स्थिति यह है कि इसके पीछे नगर के संपर्क मार्गों के साथ-साथ हुए अव्यवस्थित विकास को रूपांकन उसके क्रियान्वयन एवं नियंत्रण/नियमन के माध्यम से हतोत्साहित किया जावेगा। विकास कार्यों का क्रमिक क्रियान्वयन सावधानीपूर्वक चुनिंदा क्षेत्रों में इस प्रकार किया जावेगा कि सड़कें एवं आवश्यक सेवाएं बाजार की माँग के अनुरूप हो। ग्वालियर पश्चिम से संबंधित प्रस्ताव में ग्वालियर महानगर को बहुकेन्द्रीय अवधारणा

के आधार पर समय बद्ध तरीके से तीन निश्चित क्षेत्रों के रूप में विकसित करने की है। इसके लिए निम्न वृद्धि मध्यम घनत्व एवं संभावित विकास पद्धति को अपनाया गया है। विभिन्न विकल्पों के रूप में निम्न वृद्धि न्यून घनत्व एवं मध्यम वृद्धि विकास के लिए लागत लाभ का तुलनात्मक विश्लेषण किया गया है। सावधानीपूर्वक 2-3 चरणों में तैयार विकास प्रकल्प लागत प्रभावी एवं पर्यावरण संरक्षक स्वरूप के है। नगरीय बस्तियों में आवास की विविधता एवं चयन की संभावनाएं तीव्रता से समाप्त हो रही है। कई शहरों के चारों ओर कृषि भूमि पर बने हुए बड़े मकान फार्म हाउस के रूपों में विकसित हुए है। जिससे बाहरी हरित पट्टी प्रभावित हुई है। इस हेतु चुनिंदा क्षेत्रों में न्यूनतम 2 एकड़ माप के फार्म हाउसों के लिए भूमि आवंटित किया जाना प्रस्तावित है। इन फार्म हाउसों के धारकों के लिए यह आवश्यक होगा कि वे 100 वृक्ष एवं 100 आडीदार वृक्ष अपने फार्म हाउस में अनिवार्यतः लगावें। इस प्रकार ये फार्म बाईपास मार्ग के बाएं छोर पर हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट) के रूप में विकसित होंगे। उपरोक्त समस्त प्रस्ताव म.प्र. शासन की आवास नीति के अनुरूप ही हैं।

नवीन नगर की अभिवृद्धि के लिए विभिन्न गतिविधियों के लिए स्थल चयन महत्वपूर्ण विचारणीय बिन्दु है। ये केन्द्र प्रत्येक जिले की गतिविधियों के केन्द्र बिन्दु है। जिनका निर्माण आसानी से पहुच योग्य स्थानों पर होगा। ग्वालियर पश्चिम नगर की अवधारणा को प्रभावित करने वाले अन्य कारकों में शासकीय स्वामित्व की भूमि की उपलब्धता एवं उनकी अवस्थिति से संबंधित पहलू विकास की प्राथमिकता वाले क्षेत्र होंगे।

ग्वालियर पश्चिम नगर के स्थल के मध्य से गुजरने वाले प्रस्तावित बाईपास राजमार्ग के नक्शे का समावेश तरीके से निवेश क्षेत्र की अवधारणा में किया गया है। ताकि नगर के आन्तरिक एवं बाह्य यातायात को सुव्यवस्थित किया जा सके।

4.4 विकास का स्वरूप

4.4.1 जनसंख्या वितरण

भारत के नए शहरों एवं उनके समान ही अन्य शहरों के अध्ययन से कुल मिलाकर शहरी घनत्व की सीमा 75 व्यक्ति प्रति हेक्टेअरस 140 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर के मध्य होने की ओर इंगित करता है। इस प्रकार अन्तिम रूप से कुल मिलाकर ग्वालियर पश्चिम नगर का नगर घनत्व भी इसी सीमा में होगा नगरीय स्तर पर वास्तविक जनसंख्या वितरण एवं रहवासी क्षेत्रों की व्युत्पत्ति, मुख्य भूमि उपयोग, पहुच एवं लागत के आधार पर भौतिक आधारभूत सुविधाओं को उपलब्ध कराने पर निर्भर है।

4.4.2 केन्द्र

ग्वालियर पश्चिम के नगरीय स्वरूप में केन्द्र बिन्दुओं का अनिवार्य स्थान है। केन्द्र बिन्दु एक या बहुउद्देशीय क्रियाओं द्वारा निर्मित आवश्यक आधारभूत एवं सहायक कार्यों के केन्द्र होंगे, साथ ही एक या बहुउद्देशीय गतिविधियाँ कोर क्षेत्र का निर्माण करेगी मिश्रित भूमि उपयोग से क्रमिक जोन परिवर्तनीय कोर के रूप में रहेगी।

केन्द्र बिन्दुओं के वृहद कार्य केन्द्रों के रूप में विकसित होने की संभावना है जो महत्वपूर्ण यातायात को उत्पन्न करके उसे आकर्षित करेगा। इस कारण इन्हें प्राथमिक पहुँच मार्गों के आसपास प्रस्तावित किया गया है प्रस्तावित केन्द्र बिन्दु इस प्रकार हैं।

पर्यटन मनोरंजन विश्वविद्यालय केन्द्र

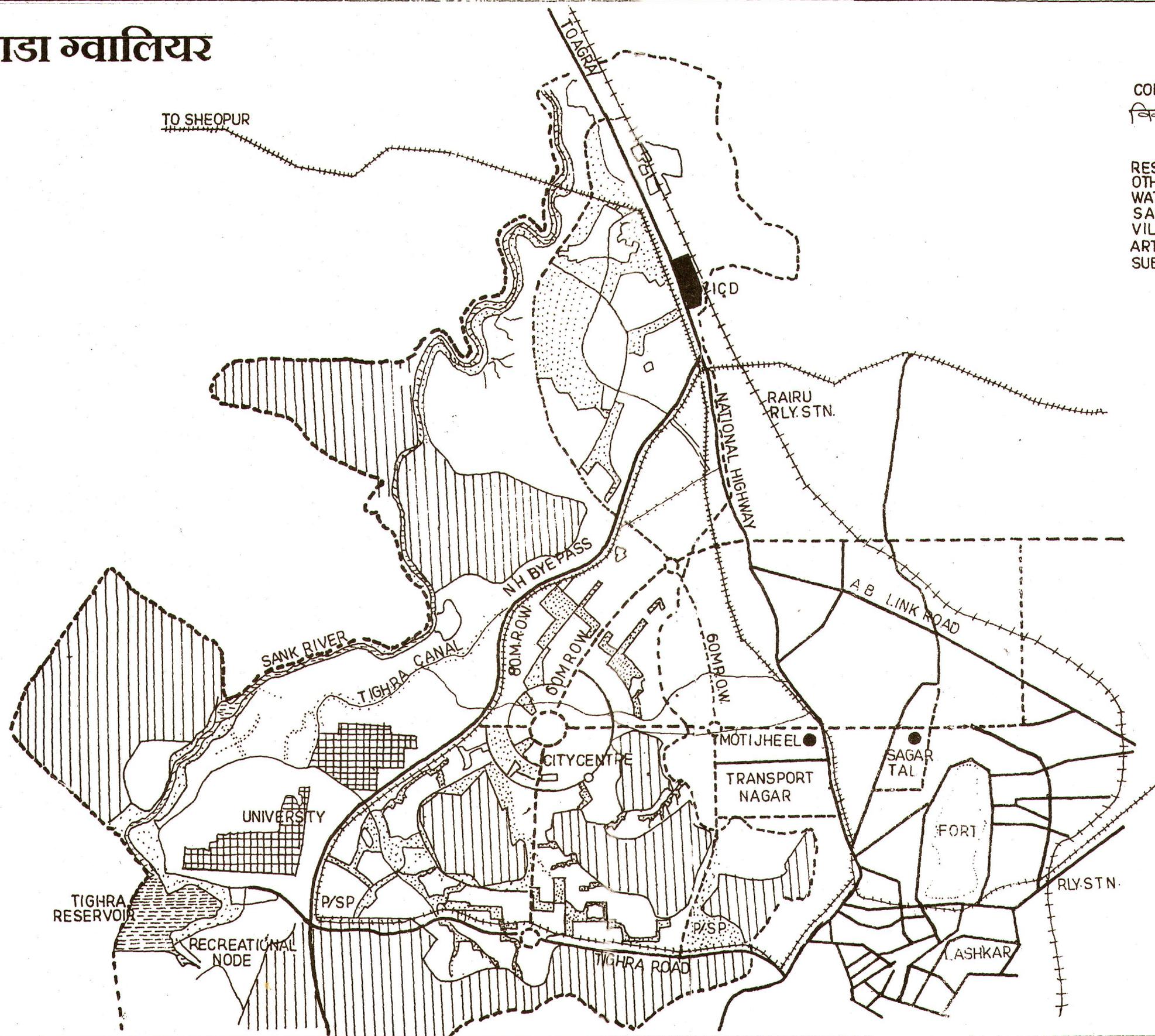
साडा ग्वालियर

S. A. D. A.

CONCEPT PLAN

विकास अवधारणा

RESERVED FOREST	राक्षेत्रवन	
OTHER FOREST	अन्य वन	
WATER BODIES	जलाशय	
SADA BOUNDARY	नियंत्रण क्षेत्र सीमा	
VILLAGE ABADI	ग्रामीण आबादी	
ARTERIAL ROAD	सड़क मार्ग	
SUB ARTERIAL ROAD	अर्धसड़क मार्ग	



सी.बी.डी./नगरीय स्तर के वाणिज्यिक एवं संस्थागत केन्द्र एवं

औद्योगिक केन्द्र

4.43 पर्यटन

तिघरा जलाशय के आसपास का क्षेत्र एक वृहद पर्यटन एवं मनोरंजन केन्द्र के रूप में जिसमें सरोवर के समक्ष आरामगाह तथा होटल के रूप में विकसित किए जाने के रूप में उपयुक्त आदर्श स्थान है। तदनुसार बड़े आकार के भू-खण्ड आरामगाह, होटल एवं जल क्रीड़ा सुविधाओं से युक्त मनोरंजन उद्यान आदि को विकसित करने के लिए उपलब्ध कराये जाना प्रस्तावित है। मनोरंजन के लिए क्षेत्र विकास हेतु कुल 500 हैक्टे भूमि आवंटित की गई है इसमें एकीकृत जल क्रीड़ा केन्द्र की योजना निम्न सुविधाओं का समावेश कर तैयार की गई है।

जल क्रीड़ा सुविधा

निष्क्रीय मनोरंजनालय क्षेत्र

नौकायन सुविधाओं से युक्त टापू एवं आरामगाह सम्मेलन सुविधा से युक्त होटल सुविधा मनोरंजन उद्यान एवं अन्य होटल तथा लॉज आदि

प्रस्ताव का आधारभूत सिद्धांत पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र को सुरक्षित एवं सुरक्षित रखना है जिसके अंतर्गत जलग्रहण क्षेत्र एवं जल स्रोत के किनारों को सम्मिलित किया गया है। पर्यटन स्थल के जल क्षेत्र को मुख्य जलाशय से पृथक रखा जावेगा जिसके लिए कई तरीके प्रयोग में लाए जा सकते हैं। इसके पीछे विचार जलाशय को प्रदूषित होने से रोकना है।

4.44 निजी विश्वविद्यालय

पूर्व से ही शैक्षणिक दृष्टि से देश में ग्वालियर का प्रतिष्ठित स्थान है। एक निजी विश्वविद्यालय उत्तर भारत के अन्य राज्यों में बड़ी संख्या में छात्रों को आकर्षित करेगा जो कि व्यावसायिक उपाधियों की आभिलाषा में बड़ी संख्या में दक्षिण भारत की ओर पलायन करते हैं।

इस कारण निजी विश्वविद्यालय के लिए ग्वालियर पश्चिम में 800 हैक्टे. भूमि आवंटित किया जाना प्रस्तावित है। त्वरित भू उपलब्धता की दृष्टि से इस स्थल का अधिकांश भाग शासकीय आधिपत्य की भूमि पर होगा।

वृहद संस्थागत भूखण्ड के लिए भू आवंटन निम्न दृष्टि से स्वनिर्भर होगा :-

शिक्षण एवं अनुसंधान सुविधाएं

आवास एवं छात्रों के लिए स्थान

मनोरंजन सुविधाएं संस्थाओं को अनेक समन्वय सुविधाएं सामान्य पहुँच वाले स्थानों पर उपलब्ध कराई जा सकेंगी यथा

वाणिज्यिक सुविधाएं

उच्च स्तरीय मनोरंजन एवं सामुदायिक सुविधाएं

4.45 सार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालय -

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की सन् 2001 योजना में वर्तमान में दिल्ली में स्थिति सार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालयों के प्रति आकर्षण नगरों की ओर विस्थापित करने पर बल दिया गया है। तदनुसार उनके पुर्नस्थापना के लिए ग्वालियर पश्चिम में पर्याप्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित की गई है।

सार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालयों के लिए सुविधाएं ग्वालियर पश्चिम नगर के समीपस्थ बायपास मार्ग तिघरा पहुँच मार्ग एवं हवाई अड्डा तथा रेलवे स्टेशन को जोड़ने वाले मार्गों के समीप की गई है। महत्वपूर्ण यातायात केन्द्रों सी.बी.डी. केन्द्रीय कार्य केन्द्र एवं रहवासी क्षेत्रों तक पहुंच की दृष्टि से सार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालय प्रमुख मार्गों के आसपास स्थित होंगे।

4.46 आवासीय क्षेत्र -

ग्वालियर पश्चिम नगर में नगरीयकरण के लिए उपलब्ध सब प्रकार से उपलब्ध कुल भूमि का अधिकांश भाग आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग किया जाना प्रस्तावित है। नए शहर में आवासीय क्षेत्र की मांग तीन विभिन्न कारकों से प्रभावित रहेगी।

नए नगर में कार्य केन्द्रों का विकास

वर्तमान ग्वालियर शहर की आवासीय आवश्यकताओं का बढ़ना

क्षेत्रीय स्तर पर ग्वालियर पश्चिम में उच्च स्तरीय संरचनाओं एवं सुविधाओं की उपलब्धता

आवास के क्षेत्र में उच्च संभावनाएं अन्तरनिहित हैं फिर भी आवास की माँग तभी बढ़ेगी जब नए शहर के कार्य केन्द्रों का विकास होगा। इस प्रकार आवास क्षेत्र का विकास चरणबद्ध तरीके से प्रस्तावित है ताकि उच्च भूखण्ड रिक्तता की दर पर अंकुश लगाया जा सके। प्रथम चरण में आवास आवंटन का ध्येय क्षेत्रीय स्तर के खरीददारों को उनकी माँग के अनुरूप बड़े स्थलों पर बड़े आकार के भूखण्ड प्रदाय करके की जावेगी। ग्वालियर एवं आसपास के क्षेत्र के स्थानीय तौर तरीके के आधार पर यह महसूस किया गया कि खरीददारों में छोटे-छोटे समूह आवासीय परिसर की व्यापक अभिस्वीकृति है। तदनुसार मध्यम आय वर्गीय आवास को छोटे सामूहिक आवास परिसर के रूप में विकसित किया जावेगा।

सार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालयों, संस्थाओं एवं उद्योगों की विशिष्ट आवासीय जरूरतों को पूर्ण करने के लिए आवश्यकताओं के अनुरूप उनके नजदीक ही आवास सुविधा मुहैया कराई जावे।

4.47 आवासीय परिवेश

आवासीय क्षेत्र की अवधारणा पद्धति के आधार पर विविध परिवेश में होना चाहिए जिसमें आवश्यक भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा नजदीक ही बाजार करने की सुविधा से परिपूर्ण स्वरूप का होना चाहिए।

आसपास की बस्तियों का रूपांकन इस प्रकार हो कि वे औसतन 10 से 15 हजार व्यक्तियों की आवादी को अपने में समाहित कर सकें। प्रत्येक बस्ती का औसत माप 75 हेक्टे. प्रस्तावित है तथा कुल रहवासी घनत्व 200-300 व्यक्ति प्रति हेक्टे. प्रस्तावित है। इसका आकार मानव निर्मित अथवा भौगोलिक बाधाओं के अनुरूप परिवर्तनशील होगा। सामान्यतः नजदीकी बस्तियाँ सुविधाजनक दैनिक खरीदारी की सुविधाओं के संदर्भ में आत्म निर्भर होंगीं। उच्चस्तरीय सुविधाएं बस्तियों के समूहों में वितरित की जा सकेगी। ताकि प्रत्येक बस्ती की विशिष्ट सुविधाओं के संदर्भ में अपनी पड़ोस की बस्ती से अलग

पहचान बन सकेगी। यह उच्च स्तरीय कार्य निर्भरता बस्तियों की सुविधाओं को आपस में बांटने एवं सार्वजनिक स्थलों पर आपसी मेल मिलाप को बढ़ावा देगी। रहवासी बस्तियों के भीतर उपयोगिता वितरण के दिशा निर्देश निम्नानुसार हैं।

क्र.	उपयोग	प्रतिशत वितरण
1	आवासीय	50-60
2	शैक्षणिक (क) नर्सरी शाला (ख) प्राथमिक शाला (ग) हाई स्कूल	10
3	खुला क्षेत्र (उद्यान एवं खेल मैदान)	10-15
4	वाणिज्यिक/अन्य	4
5	सड़कें	15
योग		100

पड़ोसी बस्तियों के स्तर पर खुले क्षेत्र को घनी भूमि नगर स्तर के खुले क्षेत्र के हिस्से के रूप में किया गया है, न कि छोटे क्षेत्रों के रूप में खुला क्षेत्र प्रणाली के रूपांकन में उभरे हुए गलियारों का समावेश किया गया है जो बस्तियों के भीतर महत्वपूर्ण उपयोग में संबंध स्थापित करेंगे। बस्तियों तक सेवाएं घुमावदार गलियारों से जिनका विस्तार शाखा मार्ग पर होगा, जो पोषक एवं स्थानीय मार्ग के रूप में भी कार्य करेगी। बस्तियों के लिए उच्च स्तरीय सुविधाएं मिश्रित भूमि उपयोग के क्षेत्रों में प्रदाय की जायेंगी।

प्राथमिक शाखा मार्ग अथवा किसी अन्य मुख्य मार्ग के आसपास बस्तियों में मिश्रित उपभोग के क्षेत्र (स्थिति के अनुसार) को प्रस्तावित किया गया है। मिश्रित उपयोग के क्षेत्र को मुख्य शाखा मार्ग 30 मी. खाली क्षेत्र वाली पट्टी से पृथक किया गया है जिसमें मनोहारी भू सजावट एवं वाहन खड़े करने के पर्याप्त स्थान की व्यवस्था भी है।

मध्य कार्य केन्द्र के उत्तर में मध्यम से उच्च घनत्व वाली बस्तियों से निर्मित आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित है। परोक्ष रूप से मुख्य कार्य केन्द्र अंग के रूप में प्राथमिक शाखा मार्गों तक आसानी से पहुंचा जा सकेगा। इस क्षेत्र में बड़े हुए घनत्व की उच्चतर विकास दर प्रदर्शित होना संभावित है। मध्य कार्य केन्द्र दक्षिण में स्थित आवासीय क्षेत्र की बस्तियों में प्रमुखतः निम्न घनत्व की बस्तियाँ प्रस्तावित है जिनका घनत्व 100-125 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर होगा।

इस क्षेत्र की बस्तियों का आकार 100-125 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के लगभग होगा। यह जोन अनिवार्यतः मध्यम एवं बड़े आकार के भूखण्ड द्वारा विकसित भूखण्डीय आवासीय क्षेत्र होगा। यह क्षेत्र सार्वजनिक क्षेत्र के कार्यालयों से सटे आवासीय क्षेत्र के लिए आदर्श उपयुक्त स्थान होगा। बाईपास मार्ग के दोनों ओर मध्य कार्य केन्द्र के पश्चिम क्षेत्र के आवासीय क्षेत्र जो कि ग्रामीण क्षेत्र में है अत्यन्त कम घनत्व के बड़े (दो एकड़) प्लॉट से युक्त होगा। यह नदी तट के मनोरम स्थल होंगे और मनोरंजन के लिए नदी तट पर स्थित हरित क्षेत्रों का हिस्सा होंगे।

4.5 रणनीतियां

4.51 संरक्षण : रक्षित वन जल क्षेत्र निकास नालियां (पट्टियां) एवं पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील अन्य क्षेत्रों को संरक्षित किया जाना आवश्यक है। आसपास के क्षेत्रों की भूमि उपयोग की योजना इन क्षेत्रों की पर्यावरणीय संवेदनशीलता को ध्यान में रखकर करना होगी।

स्थापत्य एवं ऐतिहासिक महत्व के भवनों का संरक्षण क्षेत्र की योजना संवेदनशील तरीके से तैयार करना आवश्यक है। संरक्षित किये जाने वाले कुछ स्थलों में ग्रामीण अंचल के जल मार्ग, गढ़ियाँ एवं बामौर ग्राम में स्थित विश्रामगृह चिन्हित किए गए हैं। क्षेत्र के ऐतिहासिक ढाचों के आसपास के क्षेत्र को क्षेत्र की पर्यटन क्षमता बढ़ाने के लिए पर्यटन स्थल के रूप में नियोजित किया जावेगा। बामौर अतिथि गृह की मौके वाली स्थिति को देखते हुए इसे महत्वपूर्ण राजमार्गीय पर्यटन केन्द्र (होटल एवं रेस्टोरेन्ट) आदि के रूप में विकसित किए जाने की संभावना है।

4.52 अधोसंरचना व्यवस्था - प्रणाली - किसी नगरीय क्षेत्र का पूरा पर्यावरण उस नगर में स्थित अधोसंरचना की गुणवत्ता, स्तर एवं अधोसंरचना के प्रकार पर निर्भर है। ग्वालियर पश्चिम की योजना बनाने में नागरिकों के उत्तम स्वास्थ्यप्रद जीवन के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए एकीकृत अधोसंरचना योजना तैयार की गई है।

क्षेत्र की नैसर्गिक व्यवस्था एवं प्रणाली निष्पादन की माँग को ध्यान में रखते हुए नगर की एकीकृत पर्यावरण योजना तैयार की गई है। रणनीतिक भाग के रूप में गन्दे पानी की निकासी हेतु प्राकृतिक नालियों का उपयोग किया जाकर उसे निम्न पर्यावरण तकनीकी लागत से उपचारित किया जावेगा। इस प्रकार की जल निष्कासन प्रणाली के आसपास का क्षेत्र आमोद-प्रमोद पट्टियों के रूप में प्रयोग होगी।

4.53 ग्वालियर से यातायात का जुड़ाव - ग्वालियर पश्चिम के सम्पूर्ण विकास के उद्देश्य को प्राप्त करने के परिदृश्य में वर्तमान ग्वालियर शहर एवं ग्वालियर पश्चिम के मध्य क्रियात्मक एवं भौतिक एकीकरण को प्राप्त करना आवश्यक है। आवश्यक एकीकरण के लिए यातायात पट्टियाँ एक मात्र महत्वपूर्ण घटक हैं। इसलिए ग्वालियर पश्चिम का प्रस्तावित संजाल ग्वालियर के मास्टर प्लान प्रस्तावों का पूरक होगा। प्रस्तावित संजाल ग्वालियर शहर के मुख्य क्रिया केन्द्रों तथा रेलवे स्टेशन, नागरिक हवाई अड्डा एवं राष्ट्रीय राजमार्ग तक सीधे एवं प्रभावी पहुँच प्रदान करेगा।

ग्वालियर पश्चिम में अंतः एवं बाह्य शहरी यातायात को समानांतर चालित पट्टियों को विकसित कर पृथक किया जाना प्रस्तावित है। एक सुस्पष्ट परिभाषित प्रधान वितरण प्रणाली को प्रस्तावित किया गया है। वितरण त्रिस्तरीय होगा एवं प्रत्येक अन्तः संबंधी घेरे के रूप में कार्य करेगा। घेरा प्रणाली का रूपांकन इस प्रकार किया जावेगा कि प्रणाली की कार्यक्षमता बनी रहे। सड़कों को घेरा प्रणाली से संबंध किया जावेगा जो परंपरागत योजनाओं में स्थानों तक पाए जाने वाले एक से अधिक विभिन्न पहुँच मार्गों की आवश्यकता को कम करेगा।

प्रस्तावित घेरा प्रणाली के नए शहर की भौतिक संरचना पर निम्न तरह से सकारात्मक प्रभाव पड़ेगा-

- 1- ग्वालियर पश्चिम के विभिन्न महत्वपूर्ण स्थानों तक पहुँच मार्गों का एकीकरण।
- 2- यातायात के विभाजन एवं परस्पर बदलने वाले बिन्दुओं को कम करके यातायात गति की क्षमता बढ़ाना।
- 3- यातायात के मार्ग विभाजन को सुनिश्चित रखने के लिए सुपरिभाषित पद्धति बनाए रखना।
- 4- टकराव के क्षेत्र घटाकर उच्च शिक्षा स्तर बनाए रखना।
- 5- शहर के सभी स्थानों तक पहुँच को आसान करना ताकि आवागमन का भीतरी हिस्से को नियंत्रित कर होने वाली भीड़-भाड़ एवं अन्य समस्याओं से निजात पाई जा सके।

4.54 ग्वालियर पश्चिम क्षेत्र की ग्रामीण बस्तियों के संबंध में प्रस्ताव - ग्वालियर पश्चिम के विकास प्रस्तावों में वर्तमान गाँव का विकास भी विकास योजना का एक अभिन्न भाग है। ग्रामीण अंचल के विकास के प्रस्ताव में न सिर्फ अधोसंरचना की उपलब्धता का वरन पर्यावरणीय तत्व जैसे रक्षितवन महत्वपूर्ण कृषि भूमि एवं नजदीकी क्षेत्र के उत्तम भरण एवं रिक्त होने वाले स्थानों की उपयुक्तता का भी ध्यान रखा जावेगा। पहुँच के लिए महत्वपूर्ण घटक के साथ ही साथ भविष्य में गाँव की अभिवृद्धि के स्वरूप का प्रस्ताव एवं आंकलन में प्रस्तावित यातायात संजाल एवं आसपास की भूमि उपयोग का ध्यान भी रखना होगा। अतः नगरीयकरण का इन गाँव पर प्रभाव एवं उपयुक्त विकास के प्रस्ताव को निर्धारित करने के लिए गाँव दर गाँव का विश्लेषण किया गया है।

4.55 यातायात के लिए पहुँच - किसी विशिष्ट गाँव की वृद्धि एवं विकास के साथ विकास की तीव्रता निर्धारित करने में उस तक पहुँचने के मार्ग का महत्वपूर्ण स्थान है। इस प्रकार राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राजमार्ग बायपास के समीप स्थित गाँव को मिश्रित भूमि उपयोग, औद्योगिक विकास एवं अन्य संबंधित आर्थिक गतिविधियों के वृद्धि केन्द्र के रूप में उपयुक्त पाया गया है। ग्रामीण को रोजगार के अवसर अधिक तीव्र तरीके से उपलब्ध कराए जा सकेंगे। दूसरी तरफ कम पहुँच वाले अथवा रक्षित घने वन क्षेत्र के समीप स्थित गाँव बड़ी कृषि आधारित अर्थव्यवस्था के विकास के साथ कृषि आधारित/वन आधारित अर्थव्यवस्था के विकास के लिए टिकाऊ आधार रहेगें। यातायात पहुँच मार्गों के विश्लेषण की संक्षेपिका निम्नानुसार दी गई है।

यातायात पहुँच मार्गों का विश्लेषण

यातायात पहुँच मार्ग	गाँव के नाम
प्रस्तावित राष्ट्रीय राजमार्ग बाईपास के समीप स्थित -1 कि.मी. से कम दूरी- संपर्क मार्गों के समीप -1 कि.मी. से कम दूरी-	पनिहार, बरई, जैतपुरनूराबाद, जिनावली, निरावली रायपुर, नयागाँव, सौजना, बेला, बामौर खुर्द, बामौर कलॉ, पवाया ।
न्यून पहुँच वाले मार्ग -1 कि.मी. से अधिक-	बिठौली, बीलपुरा, खेरिया कुलैथ, भयपुरा नायकपुरा, बरा। मालीपुरा, जयपुर, नयागाँव, फूलपुर

4.56 आसपास की भूमि के उपयोग का विश्लेषण - गाँव के विकास को आसपास की भूमि उपयोग की किस्म भी प्रभावित करती है। और इस तरह क्षेत्र के आसपास मौजूद भूमि उपयोग की किस्म पर आधारित विकास प्रस्ताव तैयार किए जा सकते हैं। गाँव जिनके आसपास विशाल औद्योगिक एवं वाणिज्यिक विकास हुआ है तीव्र वाणिज्यिक एवं औद्योगिक गतिविधियों के साथ अधिक लोगों को आकर्षित करते हैं। गाँव जो सघन रक्षित वनों के समीप स्थित हैं एवं जिनके आसपास अच्छी कृषि भूमि है कृषि आधारित व्यवस्था पर रह सकते हैं। इन गाँवों में कृषि अर्थव्यवस्था पर आधारित आर्थिक अवसर मुहैया कराया जावे। गाँव जो नियोजित आवासीय क्षेत्र के समीप स्थित हैं को ऐसी सुविधाएं जिन्हें नियोजित क्षेत्र के साथ साथ ग्रामीण जनता भी बाँट सके उपलब्ध कराई जावे ताकि उनमें आपसी मेल मिलाप की अभिवृद्धि हो सके। निम्न सारणी में सटे हुए क्षेत्र के भूमि उपयोग का संक्षिप्त विश्लेषण किया गया है। आसपास की भूमि उपयोग का विश्लेषण :-

आवासीय	मिलावली, जिनावली, निरावली, ओड़पुरा, सौजना
औधोगिक	सिगोरा, खेरिया कुलैथ, जिगसोली, जेबरा, गाजीपुरा
कृषि/वन	माँगपुरा, नायकपुरा
मनोरंजन	जैतपुर नूराबाद, रायपुर, बामौर खुर्द, बमौर कलॉ
सार्वजनिक, अर्धसार्वजनिक	पनिहार, कुलैथ, बरई, रायपुर, नयागाँव, महाराजपुरा,
वाणिज्यिक	कैथा, तिलघना, बेला, मालीपुरा, दुगनावली, नयागाँव, फूलपुर, पवाया
	तिघरा, सुजवाया
	तिघरा, जिनावली, रायपुर, बिठोली, ओड़पुरा, सिगोरा,
	खेरिया कुलैथ, जेबरा, भयपुरा
	तिघरा, रायपुर, जिनावली, भयपुरा, सिगौरा, खेरिया कुलैथ, बीलपुरा।

नए शहर के विकास के तारतम्य में विकास के दो मुख्य उद्देश्य हैं।

1. ग्रामीणों को नए काम के अवसर प्रदान कर उनके जीविकोपार्जन साधनों को सहारा देकर उनका उन्नयन करना।
2. ग्रामीणों की माँग के अनुसार भौतिक एवं सामाजिक सुविधाओं का प्रावधान कर मार्गों की पर्यावरणीय दशा में सुधार के अतिरिक्त विकास के अवसर प्रदान करना।

ग्रामीण बस्तियों (अंचल) के लिए प्रस्ताव

उपरोक्त विश्लेषण के उपरान्त कुछ ग्रामों को निम्नानुसार चिन्हित किया जा सकता है -

- 1- प्राथमिकता वाले गाँव जिनमें विकास के विभिन्न चरणों में विकास के लिए अधिकतम अवसर होंगे। अगले 20 वर्षों में इन गाँव की वृद्धि दर सर्वाधिक होगी।

प्राथमिकता वाले गाँव का चिन्हिकरण-

बरई	प्रथम चरण में विकसित करने के लिए उच्च स्तरीय जनसंख्या एवं सुविधाएं उपलब्ध हैं। कृषि आधारित वाणिज्यिक एवं औधोगिक विकास को प्रोत्साहन सुलभ शौचालयों का विकास बाजार सुविधाएं एवं स्वास्थ्य केन्द्रों का वर्तमान में अभाव
तिघरा कुलैथ	वन गृह मोटल्स मिश्रित भूमि उपयोग को भविष्य में प्रथम चरण के वाणिज्यिक एवं मनोरंजन के वृद्धि केन्द्र के रूप में विकसित करना। सुलभ शौचालय एवं बाजार सुविधाएं स्वास्थ्य केन्द्र संबंधी सुविधाओं - का प्रावधान जो वर्तमान में नहीं है।
जैतपुर नूराबाद	हल्के श्रम के तीव्र उद्योगों पेट्रोल पम्प, सर्विस सेन्टर, भंडार गृह इत्यादि के साथ द्वितीय चरण में वृद्धि केन्द्र के रूप में विकसित करना। बस स्टैंड स्वास्थ्य सेवाएं बाजार सुविधाओं को विकसित करना।
मिलावली	रेलवे स्टेशन एवं उच्च स्तरीय शिक्षा सुविधाएं इस संजाल को रणनीतिक दृष्टि से सम्पूर्ण शहर के लिए वृद्धि

केन्द्र के रूप में विकसित करने के लिए उपयुक्त है। प्रदूषण रहित श्रम पूरक उद्योगों जैसे खाद्य प्रसंस्करण कृषि आधारित उद्योग एवं अन्य लघु उद्योगों का विकास। महत्वपूर्ण सुविधाएं जैसे पोस्ट ऑफिस स्वास्थ्य केन्द्र, बाजार सुविधाओं को द्वितीय चरण में विकसित करना।

बीलपुरा मिश्रित भूमि उपयोग एवं हल्के उद्योगों को गाँव के पास शासकीय भूमि की उपलब्धता एवं यातायात पहुँच सुविधाएं इसे वृद्धि केन्द्र के साथ विकास के लिए उपयुक्त बनाती है। द्वितीय चरण में पोस्ट ऑफिस एवं स्वास्थ्य केन्द्र सुविधाओं को विकसित करना।

सौजना शासकीय भूमि के निकट एवं पर्यावरण बाधाओं के नहीं होने से एक बड़े मनोरंजन केन्द्र के रूप में विकसित करना। बस स्टैंड डाकघर स्वास्थ्य एवं दूरभाष सुविधाएं उपलब्ध कराना।

बामौर खुर्द हल्के श्रम पूरक उद्योगों पेट्रोल पंप, सर्विस सेन्टर, भन्डार ग्रह, जैसे वृद्धि केन्द्र के रूप में द्वितीय चरण में विकसित करना। बस स्टैंड प्राथमिक शाला, टेलीफोन, डाकघर, स्वास्थ्य एवं बाजार सुविधाओं का विकास।

बामौर कलाँ पेट्रोल पंपों, सर्विस सेन्टर, भन्डार ग्रह आदि हल्के श्रम पूरक उद्योगों का द्वितीय चरण में विकास। बस स्टैंड जल प्रदाय प्रणाली, प्राथमिक शाला, टेलीफोन, डाकघर, स्वास्थ्य एवं बाजार सुविधाओं का विकास।

2. दूसरी श्रेणी उन गाँव से निर्मित है जो परिधि में स्थित हैं तथा जिनके चारों ओर रक्षित वन एवं अच्छी कृषि योग्य भूमि है। इन गाँव के विकास के लिए निम्नस्तरीय पर्यावरणीय उपयुक्तता तथा उनके कृषि आधार को बनाए रखने के लिए कृषि एवं वन आधारित उद्योग - जैसे कृषि आधारित लघु उद्योगों मनोरंजन सुविधाएं जैसे क्षेत्रीय उद्यान खेल परिसर व वनस्पति उद्यान जैसे अवसरों से युक्त बनाकर इन गाँवों के आसपास विकास किया जावेगा। ये गाँव शहरीकरण प्रक्रिया से कम प्रभावित होंगे। तथा आने वाले वर्षों में सामान्य वृद्धि दर रखा सकेगें। इन गाँवों के लिए पहुँच मार्ग एवं जल निकास एवं स्वच्छता सुविधाएं उपलब्ध कराई जावेगी।

प्रस्तावित सुधार -

सुविधाएं

गाँव

सुविधाएं

पनिहार स्वास्थ्य केन्द्र, सुलभ शौचालय, एवं बाजार सुविधाएं प्रथम चरण में उपलब्ध कराना।

रायपुर टेलीफोन, डाकघर, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, सुलभ शौचालय एवं बाजार सुविधाओं का द्वितीय चरण में विकास

नया गाँव द्वितीय चरण में टेलीफोन डाकघर, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, सुलभ शौचालय, एवं बाजार सुविधाओं का विकास

तिलघना प्रथम चरण में बस अड्डा, दूरभाष, डाकघर, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, सुलभ शौचालय एवं बाजार सुविधाओं का विकास

चेला प्रथम चरण में बस स्टैंड प्राथमिक शाला, दूरभाष, डाकघर प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र सुलभ शौचालय एवं बाजार सुविधाओं का विकास।

मालीपुरा प्रथम चरण में बस स्टैंड, दूरभाष, डाकघर, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, सुलभ शौचालय एवं बाजार सुविधाओं का विकास करना।

- भयपुरा द्वितीय चरण में बस, स्टैण्ड, दूरभाष, डाकघर, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र सुलभ शौचालय एवं बाजार सुविधाओं का विकास करना।
- बरा प्रथम चरण में दूरभाष, डाकघर, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, सुलभ शौचालय एवं बाजार सुविधाओं का विकास करना।
- दुगनाबली द्वितीय चरण में बस स्टैण्ड, दूरभाष, डाकघर, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, सुलभ शौचालय एवं बाजार सुविधाओं का विकास करना।

3. अनेक गाँव जो प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में रहेंगे सामान्य वृद्धि दर से विकसित होंगे तथा इनमें मिश्रित भूमि उपयोग गतिविधियाँ गाँव के आसपास के नियोजित क्षेत्र में सार्वजनिक सुविधाओं का ग्रामीण एवं रहवासियों द्वारा उपयोग किया जा सकेगा तथा गाँवों के लिए अभाव वाली विशिष्ट सुविधाओं को उपलब्ध कराना। ये गाँव आवासीय विशेषतः ई-डब्लू. एस. एवं अन्य अल्प आयवर्गीय जैसे निर्माण श्रमिकों, जो नियोजित आवासीय बस्तियों की आवास लागत का भार नहीं उठा सकेंगे के लिए उपयुक्त होंगे। आवासीय विकास के लिए उपलब्ध मल एवं सीवरेज सुविधाओं का विस्तार चरणबद्ध तरीके से इन गाँव तक किया जावेगा।

आवासीय क्षेत्र में स्थित गाँव के लिए प्रस्ताव :-

- | गाँव | सुझाव |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| जिनावली, निरावली | प्रस्तावित राष्ट्रीय राजमार्ग बाईपास के समीप |
| जिगसोली, गाजीपुरा | स्थित आवासीय विकास से लगा होने से बाईपास |
| नायकपुरा, माँगपुरा | मार्ग के साथ वाली जमीन पर अतिक्रमण को रोकने के लिए मिश्रित भूमि उपयोग को विकसित किया जावेगा। प्रदूषण रहित उद्योग गाँव में निम्न पूंजी उच्च श्रमिक को भी प्रोत्साहित किया जा सकेगा। चूँकि वर्तमान में लोगों का बड़ा भाग द्वितीय वर्ग में है। औद्योगिक आवास तथा औद्योगिक प्रशिक्षण केन्द्र का विकास विशेषतः ई-डब्लू. एस. एवं महिलाओं को ध्यान में रखते हुए किया जा सकेगा इसे द्वितीय चरण में विकसित किया जावेगा। |
| महाराजपुरा, रामपुरा | संरक्षित वन के साथ ही आसपास आवासीय विकास |
| ओड़पुरा | के समीप स्थित होने से सभी आवश्यक सुविधाओं के साथ ही कुछ मिश्रित भूमि उपयोग गतिविधियों तथा थोक व्यापार गतिविधियों का विकास प्रथम चरण में किया जावेगा चूँकि गाँव नगरीय केन्द्र के समीप होंगे। |
| खेरिया कुलैथ, सिगोरा | द्वितीय चरण में विकसित किए जाने वाले नगर |
| जेबरा | केन्द्र के साथ ही स्थित होने के कारण उच्चतर स्तरीय थोक व्यापारिक एवं मिश्रित भूमि उपयोग गतिविधियों एवं मनोरंजन सुविधायों से युक्त होकर ग्रामीणों की रोजगार के अवसर की पूर्ति करेंगे। ये सुविधाएं नगर स्तरीय सुविधाओं के रूप में रहेंगी क्योंकि ये मध्य क्षेत्र के निकट होंगी। इन गाँव की शहरीकरण के साथ गतिशील तरीके से वृद्धि होगी। |
| 4. | कुछ गाँव का विकास पूरक वृद्धि केन्द्रों के रूप में मनोरंजन एवं शिक्षण केन्द्र बिन्दु के समीप प्रथम चरण में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। ये गाँव मनोरंजन केन्द्र की सुविधाओं को उपलब्ध |

कराते हुए लघु आवासीय ग्राम आधारित सुविधा जलपान गृह, थीम उद्यान, क्रीड़ा केन्द्र, नाट्यशाला, मनोरंजन क्लब इत्यादि इन ग्रामों के समीप प्रावधानित हैं। कुछ पर्यटन आधारित वाणिज्यिक गतिविधियों को भी इन गाँव में प्रोत्साहित किया जा सकता है। ये गाँव हैं :-

सुजवाया

सिगौरा

खेरिया कुलैथ

सभी महत्वपूर्ण अधोसंरचना सुविधाएं जैसे जल प्रदाय, स्वच्छता, दूरभाष, स्वास्थ्य एवं बाजार सुविधाओं को चरणबद्ध विकसित किया जावेगा।

ग्रामीण विकास का मुख्य उद्देश्य शहरीकरण के लाभों को ग्रामीणों तक पहुँचाना है और इसे ग्रामीणों की सक्रिय सहभागिता से ही किया जा सकता है। विकास प्रक्रिया में ग्रामीण सिर्फ मूक नहीं बनेंगे वरन् उन्हें विकास प्रक्रिया की संभावनाओं में भागीदार होने के लिए प्रोत्साहित किया जावेगा। विस्तृत सर्वेक्षण के उपरान्त प्रत्येक गाँव के लिए गाँव स्तर पर विस्तृत योजना विकसित की जावेगी। यह एकीकृत विकास प्रक्रिया की दिशा में अगला तर्क संगत कदम होगा।

4.57 आवासीय क्षेत्र के लिए नगरीय रूपांकन की अवधारणा :- ग्वालियर पश्चिम की प्रस्तावित विकास योजना, विकास के बहुकेन्द्रीय स्वरूप की नीति पर आधारित है जो प्राथमिक रूप से चुनिंदा भूखण्डों पर शहरीकरण के जमाव के साथ मौजूद वन भूमि जल प्लावन क्षेत्र इत्यादि को प्राकृतिक धरोहर के रूप में संरक्षित करने पर केन्द्रीभूत होगी। ऐतिहासिक स्तरीयकरण की प्रक्रिया में ग्वालियर पश्चिम के इस विकास से पुराने ग्वालियर, लशकर, मुरार, एवं स्वतन्त्रता बाद में नियोजित क्षेत्र के अतिरिक्त नए जिले के रूप में होगा। इसलिए ग्वालियर पश्चिम के विकास की अवधारणा उन ऐतिहासिक जिलों को नए जिलों के पूरक के रूप में पहचान बनाए रखने के लिए होगी।

ग्वालियर पश्चिम के सम्पूर्ण विकास में स्पष्टतः आवास भूमि उपयोग वितरण का एक बड़ा भाग निर्मित करेगा। साडा के कुल क्षेत्रफल का 21 प्रतिशत एवं तिघरा सड़क के उत्तर का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल - एकल कार्यकारी आवासीय जोनिंग की बाधाएं आज अधिक स्पष्ट रूप से दिखाई देती हैं और स्वतन्त्रता प्राप्ति के बाद के काल में अधिकांश आवासीय जिलों के सुनियोजित विकास के मुद्दों में काफी समानताएं हैं। यहाँ उन मुद्दों को चिन्हित कर चलायमान स्थल को जीवन मिश्रित गतिविधियों द्वारा परिपूर्ण करने के विचार के साथ सामने आना है। इस उद्देश्य की प्राप्ति के लिए निम्न प्रस्ताव किए गए हैं। शहरी स्वरूप में निम्न रीति से विधिवता प्राप्त करना -

गतिविधियाँ

निर्मित रूप इसके लिए

आकृति

विविध शहरी स्वरूप का न्यायपूर्ण रीति से इच्छानुसार घनत्व एवं निर्माण रीतियों के माध्यम से चयनित कर विकास किया जा सकता है। जैसा कि ग्वालियर पश्चिम की विकास योजना की प्रारंभिक रिपोर्ट में इंगित किया गया है। गर्म एवं हवादार क्षेत्र के दज्जे एवं दालान रूप के परंपरागत आवासीय स्वरूपों के साथ-साथ 'बाड़ा' आवास की अवधारणा जिसे ग्वालियर शहर में मराठे लाए हैं को भी ग्वालियर पश्चिम के आवास स्वरूप में लिया जा सकता है। बाड़ा आवास की धारणा समूह दालान

आवास स्वरूप की दिशा में अनुमानित करना एक बड़ी बात है। जैसा कि प्रतिवेदन में उल्लेख है। यहाँ मकानों का प्रकार, वर्तमान ग्वालियर शहर के संदर्भ में मिसाल हैं एवं आवासीय शहर की छवि की व्युत्पत्ति के रूप में है इसलिए इस संदर्भ को जानने का अवसर प्रदान करती है।

4.571 सामाजिक स्थान का आवासीय ताने बाने के साथ संयोजन :- चूंकि विभिन्न आय समूहों - एल.आई.जी/एम.आई.जी/एच.आई.जी. - को आवास उपलब्ध कराकर समाहित करने के लिए शुद्ध घनत्व का वितरण अलग-अलग होगा। निर्माण स्वरूप/खुला क्षेत्र में संबंध में विविधता को प्राप्त किया जाना संभव है साथ ही निम्न आय वर्ग - अधिक घनत्व को - आवासीय क्षेत्र की बाहरी परिधि में तथा उच्च आय वर्ग - निम्न घनत्व वाली - पद्धति को केन्द्र की ओर रख कर बस्तियों के भीतर अधिक खुला क्षेत्र निर्मित किया जा सकता है एवं परिधि के बाशिन्यों (उपयोगकर्ताओं) को इन क्षेत्रों के प्रयोग के लिए प्रोत्साहित किया जा सकेगा। इससे इन परस्पर क्रियाशील क्षेत्र के विभिन्न आर्थिक समूहों को सक्रिय करने में सहायता मिलेगी एवं साथ ही कम उपयोग वाले क्षेत्र की संभावना को कम करेगा जैसा कि प्रायः अधिकांश नियोजित शहरों की सभ्रान्त बस्तियों के लिए तय शुदा खुला क्षेत्र/उद्यानों के प्रकरण में सामान्यतः देखा जा सकता है।

4.572 आवासीय जिले के भीतर बहु उपयोगी स्थान के उद्देश्य की प्राप्ति :- जैसा कि अधिकांश नियोजित आवासीय जिलों में देखा गया है एकल कार्यकारी आवासीय उपयोग से बस्तियों में खुला क्षेत्र/सड़कें आदि का दिन के समय कम प्रयोग होता है, में मिश्रित उपयोग को शामिल करने का विचार है ताकि विभिन्न कारणों से विभिन्न उपयोगकर्ताओं को पूरे दिवस चक्र में किसी क्षेत्र के (मुख्यतः सार्वजनिक स्थान) प्रयोग के अवसरों में वृद्धि हो इस प्रकार आवासीय बस्तियाँ सक्रिय एवं जीवंत बनेंगी। इस संदर्भ में विद्यालयों से लगी खुली भूमि को इस प्रकार संयोजित किया जावेगा कि इन स्थानों का समीप के आवासीय क्षेत्र के बच्चों द्वारा भी उपयोग किया जा सके।

4.573 आवासीय जिले के भीतर एक स्पष्ट नगरीय ढांचे की स्थापना - आवासीय जिलों का शहर के औपचारिक छोर होने के साथ ही स्वयं के भीतर अन्तः कार्यशील केन्द्र भी होगा। इन्हें सेक्टर तथा जोन में विभाजित किया गया है। ये उपसंभाग संपूर्ण प्रणाली को परिचित कराने में सहायक होंगे। 4-5 बस्तियों को मिलाकर एक सेक्टर बनेगा। ढांचा निर्माण मुख्यतः क्षेत्रीयता की अवधारणा पर आधारित होगा। एक बार क्षेत्रीयता बोध (भौतिक एवं मनोवैज्ञानिक दोनों रूप में) आवासीय क्षेत्र में अधिरोपित होने के बाद व्यक्त किया जाना संभव होगा एवं सर्वाधिक दिलचस्प तथ्य यह है कि उपभोगकर्ता (रहवासी एवं आगन्तुक) अपने आपकी पहचान को भिन्न-भिन्न व्यक्तिगत चिन्हों/भू-चिन्हों से करके अर्न्तनिहित व्यक्त किये जाने योग्य ढांचे के प्रत्येक संभव चरण में प्रोत्साहित करेगा। आवासीय जिले के भीतर संरचना निर्माण को बस्ती स्तर के गतिविधि के केन्द्र बिन्दु को व्यवस्थित रीति से उन्नयन कर किया जावेगा तथा इन केन्द्रों के मध्य गतिविधि संजाल की स्थापना की जावेगी। केन्द्र बिन्दु बस्तियों के घनीभूत बिन्दु हो सकते हैं जो आवासीय जिलों को न सिर्फ छवि प्रदान करेंगे वरन् उपयोग के बदलाव/विविधता एवं उत्पन्न होने वाले निर्मित स्वरूपों पर किराया भी लगाएंगे। एक हद तक क्षेत्रीयता प्राप्त करने के लिए केन्द्र बिन्दुओं को 10-15 मिनट की पैदल दूरी पर रखा जा सकता है। केन्द्र बिन्दुओं को विद्यालयों, विभिन्न आयु वर्ग के लिए खुले स्थान की व्यवस्था मुख्यतः खेल गतिविधियों से युक्त मनोरंजनालय, धार्मिक उपयोग, औपचारिक बाजार के रूप में वाणिज्यिक गतिविधि आदि के चारों ओर बनाए जा सकते हैं। केन्द्र बिन्दुओं के भीतर पैदल एवं सायकल गतिविधि तथा पारगमन संजाल सतत् संबंध मार्ग के साथ बाछित सघन वनस्पति एवं भूदृश्यावली रणनीति के द्वारा परिपूर्ण किया जावेगा। खुले क्षेत्र का बड़ा भाग इन मार्गों के आसपास स्थित होगा एकबार बस्ती स्तर के इन खुले स्थानों को संयोजित करके समूह के स्थानीय खुला क्षेत्र बन जाने पर अन्तिम रूप से भवनों के पृथक परिसर के भाग के रूप में निर्मित होंगे। प्रस्तावित मिश्रित

भूमि उपयोग इन मार्गों पर ही होगा। यह मार्ग प्रस्तावित जिले में एक मात्र चिन्हित करने योग्य अस्तित्व के रूप में दृष्टिगोचर होंगे जो अपने भौतिक जुड़ाव द्वारा शहर के अन्तःमुखी होगी। आवासीय जिले के भीतर जनराज्य प्रदान करके यह मार्ग शहर एवं आवासीय जिले के साथ में लाने में सहायक होगी।

4.574 भूमि एकीकरण-चकबन्दी - रक्षित/आरक्षित वन भूमि काफी हद तक बड़े क्षेत्र में स्थित है परन्तु कई छोटे टुकड़े भी विभिन्न स्थानों पर बिखरे हुए हैं। इनमें से कुछ भूखण्ड शासकीय भूमि के बड़े भाग के मध्य में स्थित हैं। यह बिखराव किसी भी वर्ग की भूमि के लिए उपयोगी नहीं है। चकबन्दिता भूमि के खण्ड समीपकों को अधिक सूक्ष्म सक्षम उपयोग के अवसर प्रदान करती है। फिर भी भूमि परिवर्तन के लिए राशि भूत प्रयास की आवश्यकता है। इस पर साझा एक मात्र ऐसा अभिकरण है जो विभिन्न अभिकरणों निजी एवं सार्वजनिक मालिकत्व के अभिकरणों को शामिल करते हुए इनके मध्य इस प्रक्रिया की शुरुआत कर सकता है। यह एक महत्वपूर्ण क्षेत्र है जिसमें निश्चित दिशा निर्देश आवश्यक है।

भूमि बदलने तथा चकबन्दी की प्रक्रिया को पुरस्कार वस्तु अथवा नगदी का रूप प्रदान कर प्रोत्साहित किया जाना चाहिये। वन भूमि के मामलों में एक मात्र रास्ता उसकी वर्तमान मौजूदगी वाले क्षेत्र के समीप वैकल्पिक स्थानों पर अधिक भूमि उपलब्ध करा कर ही की जा सकती है। पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र जैसे पुनःभरण क्षेत्र जो नगरीयकरण अथवा विकास के लिए उपयुक्त नहीं हैं इन्हें शामिल करते हुए एक नया खण्ड बनाया जा सकता है। साझा क्षेत्र में एकाकी खण्डों में विस्तृत रूप से वनभूमि को देखते हुए यह प्रस्तावित किया गया है कि एकाकी वन क्षेत्र के खण्ड-जो वर्तमान में वनस्पति रहित है- को बड़े वन क्षेत्र के खण्डों के साथ साझा क्षेत्र की बाहरी परिधि के साथ साथ एकीकृत किया जावे और इस प्रकार से प्राप्त क्षेत्र को नगरीय गतिविधियों में उपभोग किया जावे। कई छोटे एवं विच्छिन्न खण्डों को जो अन्यथा अतिक्रमण के लिए आसानी से भेद्य हैं की भी चकबन्दी इस प्रक्रिया में की जावेगी। उद्देश्य यह है कि स्वाभाविक चरित्र एवं उपयुक्तता वाली भूमि के अनुरूप भूमि का अधिक दक्षता के साथ विकास अधिक उपयुक्त रीति से किया जावे।

4.575 कमजोर वर्ग के लिए विकास प्रस्ताव :- नए नगर के विकास का उद्देश्य :- विभिन्न समूहों में आने वाले कमजोर तबके जैसे महिला कजोर आय वर्ग गृह स्वामी के लिए विकास की विभिन्न रणनीतियों के द्वारा सामाजिक समानता प्रदान करना तथा इस वर्ग के लिए रोजगार अवसरों, आवास, शिक्षा स्वास्थ्य एवं अन्य सुविधाएं मुहैया कराकर इनके उन्नयन के अवसर उपलब्ध कराना है। ये प्रस्ताव विशेषतः ग्रामीण अंचल पर प्रभावी होंगे जिनमें तुलनात्मक रूप से अधिक प्रतिशत में कमजोर आय वर्ग के परिवार एवं युवा बेरोजगार होंगे। कमजोर आय वर्ग एवं महिलाओं के विकास से संबंधित जरूरतों को पूर्ण करने के लिए बड़ी संख्या में विकास योजनाएं लागू की गई है। इन योजनाओं को सही तरीके से लोगों के बीच प्रचारित कराकर लागू करने में अधिक प्रभावी बनाया जाकर तथा इन योजनाओं को सामाजिक क्षेत्र के विकास औजार के रूप में प्रयोग कर नए नगर का विकास किया जावेगा। इनमें कुछ महत्वपूर्ण योजनाएं हैं :-

4.576 ग्रामीण विकास योजनाएं :-

एकीकृत ग्रामीण विकास कार्यक्रम :- इस योजना का उद्देश्य गरीबी रेखा के नीचे रहने वाले परिवारों के लिए गृह उद्योगों आदि जैसे कार्यों के लिए रोजगार उत्पन्न करने के लिए वित्तीय सहायता प्रदान करना है। यह योजना 50 प्रतिशत अनुसूचित जाति एवं जनजाति तथा 40 प्रतिशत महिलाओं एवं ग्राम पंचायतों द्वारा ग्राम अधिकारियों से चर्चा के उपरान्त चयनित अन्य हितग्राहियों के लिए आरक्षित है।

ट्राइसेम :- यह कार्यक्रम युवाओं को तकनीकी प्रशिक्षण सुविधा प्रदान कर उन्हें स्वरोजगार के अवसर प्रदान करती है। इस योजना का उद्देश्य ग्रामीण क्षेत्र के अत्यन्त कमजोर वर्ग के परिवारों के युवा वर्ग को स्वरोजगार प्रदान करना है।

जिला ग्रामीण उद्योग कार्यक्रम :- इस कार्यक्रम का क्रियान्वयन नाबार्ड द्वारा हस्तशिल्प एवं अन्य परंपरागत ग्राम आधारित उद्योगों को प्रोत्साहित करने के लिए किया जा रहा है। नाबार्ड वित्तीय सहायता, औद्योगिक शेड के साथ ही गृह उद्योग के लिए कच्चा माल भी मुहैया करता है। यह अपने द्वारा निर्मित बस्तुओं का विपणन भी करता है।

जवाहर रोजगार योजना :- इस योजना का उद्देश्य कमजोर आय समूह के परिवारों को रोजगार सुविधा उपलब्ध कराना है। इस योजना के अन्तर्गत आँगनबाड़ी, पहुँच मार्ग, प्राथमिक शाला, स्वास्थ्य केन्द्र इत्यादि का विकास गाँवों में किया जाता है।

जीवनधारा योजना :- यह योजना प्रमुख कृषि भूमि में आने वाले गाँवों पर लागू होती है। इस योजना के अन्तर्गत कमजोर आय समूह एवं निम्न जोत वाले कृषिकों को कुएँ के निर्माण के लिए पूर्ण वित्तीय एवं तकनीकी सहायता उपलब्ध कराई जाती है।

अन्य योजनाओं में शामिल हैं :- प्रत्येक ग्राम पंचायत को स्थानीय स्वच्छता प्रणाली (सुलभ शौचालय आदि) पेयजल एवं अन्य आवश्यक मूलभूत सुविधाओं को उपलब्ध कराने के लिए "मूलभूत राशि" कार्यक्रम को गाँवों की प्राथमिकता के आधार पर उपलब्ध कराया जा रहा है।

महिलाओं से संबंधित विकास प्रस्ताव :- महिलाओं को अधिकार संपन्न बनाने एवं उनके उन्नयन के उद्देश्य से रोजगार के अवसर शिक्षा, स्वास्थ्य, विशेषतः गरीबी की रेखा के नीचे जीवन यापन करने वाले परिवारों की महिलाओं एवं बच्चों के लिए कई योजनाएं हैं। इनमें से कुछ योजना का मध्यप्रदेश में भी सक्रियता से क्रियान्वयन किया जा रहा है।

विश्व बैंक से वित्तीय सहायता प्राप्त एकीकृत बाल विकास कार्यक्रम - जिला स्तर की विकास योजनाओं का उद्देश्य बच्चों की प्राथमिक शिक्षा के अवसरों का विकास है।

बालवाड़ी सह संस्कार केन्द्र - इस योजना का उद्देश्य कमजोर आय समूह परिवार के बच्चों को शिक्षा के अवसर प्रदान करना है तथा उनके भौतिक एवं मानसिक विकास में सहयोग प्रदान करना है।

महिला ग्राम्या केन्द्र - इस योजना का उद्देश्य महिलाओं को वित्तीय सहायता प्रदान करके उन्हें स्वरोजगार उपलब्ध कराने के अवसर प्रदान करना है।

महिला बस्ती केन्द्र - ये गृहनगर से दूर कार्यरत महिलाओं जिनकी मासिक आय 800 से 3000 है को रहने के लिए आश्रय प्रदान करती हैं।

एकीकृत बाल विकास निधि - इस कार्यक्रम के अन्तर्गत ग्रामीण एवं नगरीय बस्तियों के लिए प्रत्येक 1000 की जनसंख्या पर एक आँगनबाड़ी विकसित की गई है। ये आँगनबाड़ी निम्न सुविधाओं को प्रदान करती है।

- 6 वर्ष से कम आयु के बालकों को संतुलित आहार।

- स्वास्थ्य परीक्षण सुविधाएं

- स्वास्थ्य एवं पोषण शिक्षा
- प्राथमिक टीकाकरण सुविधाएं
- शिक्षा एवं औपचारिक शिक्षा

इन कार्यक्रमों को हाल ही में राज्य सरकारों द्वारा लागू किया गया है। तथा इन्हें विकास योजना के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर आय वर्ग एवं महिलाएं एवं अन्य कमजोर समूहों की स्थिति में सुधार के औजार के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

4.6 प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण - संपूर्ण साड़ा क्षेत्र में 30,000 हैक्टे. भूमि है। भूमि का एक बड़ा भाग (30,000 हैक्टेयर में से) लगभग 50 प्रतिशत वन क्षेत्र के लिए अरक्षित है और इसलिए इसे इस रूप में बनाये रखा जाना है। शेष 15,000 हैक्टे. को विभिन्न निहित कार्यों के लिए लिया जावेगा। संपूर्ण साड़ा क्षेत्र का प्रस्तावित भूमि उपयोग विवरण निम्न प्रकार से है -

भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हैक्टे.	प्रतिशत
विश्वविद्यालय	741.00	2.48
आवासीय	4230.00	14.14
वाणिज्यिक	226.00	0.76
सार्वजनिक/अर्धसार्वजनिक	131.00	0.44
औद्योगिक	183.00	0.61
मनोरंजन/आरामगाह	508.00	1.70
खुला क्षेत्र (नालियाँ, जल- क्षेत्र नगरीय गाँवों आदि को मिलाकर)	950.00	3.17
वितरण	870.00	2.91
वनभूमि	1761.00	5.81
ग्रामीण भूमि का उपयोग	20400	68.17
योग	30,000	100

ग्वालियर पश्चिम शहर को तिघरा रोड़ के विकास के लिए तैयार किया गया है अतएव अधिकांश भूमि को आवासीय गतिविधियों के लिए लेना होगा। यह भी उल्लेखनीय है कि विश्वविद्यालय एवं पर्यटन के लिए बड़ी भूमि आवंटित की गई है। क्योंकि ये शहर के कुछ मुख्य हिस्सों में से एक होंगे। कोरएरिया का भूमि उपयोग वितरण निम्नानुसार है -

भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हैक्टे. में	प्रतिशत
विश्वविद्यालय	741.00	8.1
आवासीय	4230.00	46.0

वाणिज्यिक	226.00	2.5
सार्वजनिक / अर्धसार्वजनिक	131.00	1.4
औद्योगिक	<u>183.00</u>	<u>2.0</u>
मनोरंजन / आरामगाह	508.00	5.5
खुला क्षेत्र (नालियों, जलक्षेत्र नगरीय माँवों आदि को मिलाकर)	<u>950.00</u>	10.4
वितरण	<u>870.00</u>	9.5
वनभूमि	1331.00	14.6
योग	9170.00	100

संपूर्ण साडा क्षेत्र का भूमि उपयोग वितरण - कार्य का रेखा चित्र

4.7 चरणबद्धता - नए शहर के विकास का कार्यक्रम, विस्तृत स्तर के विभिन्न प्रस्तावित उपयोगों की माँग विश्लेषण के आधार पर तैयार किया गया है। प्रस्तावित उपयोगों को क्षेत्रफल एवं क्षेत्र की वर्तमान क्षमता एवं नई बस्ती को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के प्रति आकर्षण के रूप में कार्य करने के आधार पर चयनित किया गया है।

प्रथम चरण -

वर्तमान अधोसंरचना के साथ विस्तार, उदाहरण तिघरा रोड़।

विश्वविद्यालय

पर्यटन सुविधाएं

बड़े आवासीय भूखण्ड

खेल परिसर

द्वितीय चरण -

प्राथमिक यातायात लूप का विकास

वर्तमान ग्वालियर शहर के मध्य को सीधा जोड़ने का प्रस्ताव

नये मध्यवर्ती आधार केन्द्र का नये मार्ग से प्रस्ताव

सार्वजनिक / अर्धसार्वजनिक संस्थानों का विकास

तृतीय चरण -

नये औद्योगिक केन्द्र का विकास

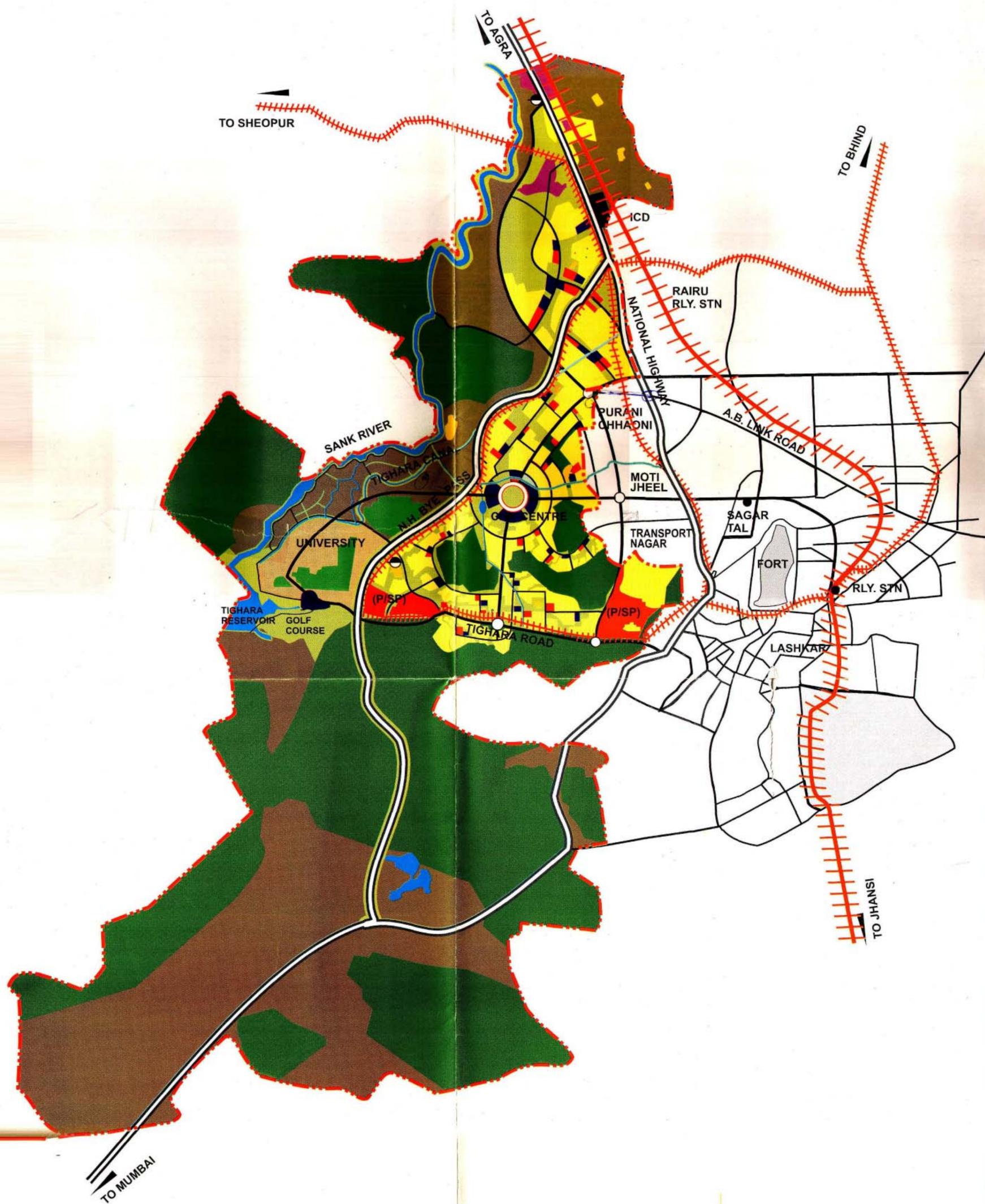
औद्योगिक क्षेत्र से लगा आवासीय विकास

GWALIOR WEST

ग्वालियर पश्चिम

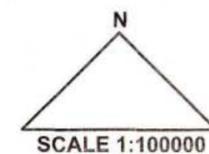
PROPOSED LAND USE PLAN (2011)

प्रस्तावित भूमि उपयोग मानचित्र (2011)



Legend

English Label	Symbol/Color	Hindi Label (संकेत)
Residential	Yellow	आवासीय
Commercial	Dark Blue	वाणिज्यिक
Industrial	Purple	औद्योगिक
Public / Semi-Public	Red	शासकीय/अर्द्धशासकीय
Educational	Tan	शिक्षा
Roads	Black line	मार्ग
Railway line B.G.	Red dashed line (thick)	बड़ी रेल लाइन
Railway line N.G.	Red dashed line (thin)	छोटी रेल लाइन
Bus Terminal	Circle with dot	बस स्थानक
Rural Land Use	Brown	ग्रामीण भूमि उपयोग
Play Fields/Park/Open Space	Light Green	खेल मैदान/पार्क/खुला क्षेत्र
City Forest/Afforestation	Medium Green	नगर वन/वृक्षारोपण
Forest	Dark Green	वनक्षेत्र
Water Bodies	Blue	जलाशय
Village Abadi	Light Yellow	ग्रामीण प्रक्षेत्र
Sada Planning Area Boundary	Red dashed line (outer)	साडा निवेश क्षेत्र सीमा



विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
(काउण्टर मेग्नेट)

अध्याय - 5

परिवहन -

- 5.1 **अध्ययन के उद्देश्य-** यह भली भाँति जाना जा चुका है कि किसी क्षेत्र के परिवहन तंत्र का नियोजन नगरीय स्वरूप का एक लक्ष्य है। विकास के प्रारंभिक चरण में नगरीय स्वरूप बहुत हद तक परिवहन तंत्र से प्रभावित रहता है फिर भी जैसे जैसे नगरीय क्षेत्र के आकार में वृद्धि होती है परिवहन उस क्षेत्र के नगरीय स्वरूप को आकृति प्रदान करता है। नगरीय तंत्र के पूर्ण संतुलित विकास के लिए यह आवश्यक है कि दोनों के मध्य अन्तर संबंधों का स्पष्ट विवेचन हो तथा उनकी योजना व विकास एकबद्ध तथा अखण्ड हो।
- 5.2 **अध्ययन क्षेत्र-** पश्चिमी ग्वालियर, ग्वालियर शहर के पश्चिम में स्थिति है। इसके अन्तर्गत 30014 हैक्टे क्षेत्र आता है। प्रधान रूप से ग्रामीण क्षेत्र होने के कारण यहाँ परिवहन तंत्र का कोई अस्तित्व नहीं है। बल्कि गाँवों में व उनके बाहर केवल कच्ची सड़कें हैं।
- 5.3 **नगरीय स्वरूप व परिवहन तंत्र -** नगरीय परिवहन तंत्र किसी भी शहर की जीवन रेखा होती है। यह विकास के लिए एक उत्प्रेरक का कार्य करता है तथा यह निश्चित करता है कि नगर की कार्य प्रणाली को सुव्यवस्थित चलाने के लिए संसाधन व सुविधाएं सुगमता से पहुँचें। परिवहन तंत्र सरल कार्यकुशल प्रभावकारी मूल्य तथा सबसे अधिक सुरक्षित होना चाहिए। पश्चिमी ग्वालियर के संदर्भ में परिवहन तंत्र के माध्यम से न्यूनतम घनत्व वाले नगरीय विकास के नमूने के लिए कार्य करने की संभावना है। यह उम्मीद की जाती है कि भारतीय नगरों को जिन समस्याओं का सामना करना पड़ता है। उनके लिए व्यवस्थित तंत्र साथ ही परिवहन समस्याओं में वृद्धि को अनुकूल बनाने के लिए परिवहन तंत्र के विस्तार को सीमित करना जैसे कुछ नए परिवर्तित उपाय जुटाने की संभावना है।
- 5.31 **उद्देश्य - (पश्चिम ग्वालियर के प्रस्तावित परिवहन तंत्र के उद्देश्य हैं) :** वर्तमान ग्वालियर के अस्तित्व के साथ कुशल भौगोलिक एकीकरण की व्यवस्था करना शहर के नागरिकों को अपने गंतव्य तथा उस तक पहुँचने के ढंग को चुनने का अवसर देने की व्यवस्था करना। परिवहन गंतव्यों तथा पैदल चलने वालों को पृथक करके परिवहन गतियों की अधिक से अधिक सुरक्षा की व्यवस्था करना। एम.आर.टी.एस. के साथ-साथ आंतरिक परिवहन के आकार को भविष्य में विस्तार के अनुकूल बनाना। : बाह्य तथा आंतरिक नगरीय परिवहन को पृथक करना।
- 5.32 **नगरीय स्वरूप की संकल्पना तथा परिवहन तंत्र -** पश्चिम ग्वालियर का नगरीय स्वरूप बहुकेन्द्रीय धारणा पर आधारित है। जहाँ संपूर्ण क्षेत्र के विकास की वृद्धि चरणों में होगी। परिवहन तंत्र की संकल्पना को निम्नलिखित तथ्यों को ध्यान में रखकर विकसित किया गया है।
- नगर के विभिन्न भूमि उपयोग तथा उनकी स्थिति
 - समूहों का विकास
 - प्राकृतिक लक्षणों जैसे जल निकासी मार्गों नदियों उच्च भूमि आदि
 - ग्वालियर में ही महत्व पूर्ण स्थानों जैसे हवाई अड्डा, परिवहन नगर, शहर के आंतरिक व्यापारिक क्षेत्र रेलवे स्टेशन तक पहुँचने के लिए वर्तमान उपयोगी संधियों का अविर्भाव
 - ग्वालियर मास्टर प्लॉन के सड़क तंत्र का प्रस्ताव।
 - नगरीय ग्रामों को आपस में जोने की व्यूह रचना।

5.33 दृष्टिगत स्वरूप :- इन निर्देशक तथ्यों के आधार पर यह धारणा संपूर्ण शहर के स्तर पर वृतीय यातायात संरचना में विघटित होती है। वित्तीय यातायात संरचना के विकसित होने का आधार भूत कारण इसके अन्य परिभ्रमण जाल से अधिक लाभ है जो इस प्रकार है :

नेटवर्क की कुशलता : पश्चिमी ग्वालियर में महत्वपूर्ण ठिकानों तक पहुंच के मार्गों का एकत्रीकरण परिवहन गति की कुशलता परिवहन प्रतिच्छेदों तथा परस्पर संबंधित बिन्दुओं को कम करके। पहुँचने में सुविधा :- शहर के भीतर स्थानों पर पहुंचने में बराबर सुगमता, इस प्रकार परिवहन केन्द्रित होने से बचेगा। जिससे भीड़-भाड़ और भूमि की कीमतें असंतुलित होती हैं। ऐसे केन्द्र की पहचान की गई है। जिससे परिवहन अपनी उन विशेषताओं के साथ उत्पन्न होता है। जो प्रत्येक मुख्य कार्य को एक दूसरे से अलग करते हैं।

पर्यटन/मनोरंजन पर्यटन/मनोरंजन केन्द्रों के लिए तथा सरल मार्गों की आवश्यकता होगी ग्वालियर में तथा इसकी परिधि में पर्यटन के आकर्षण केन्द्रों को भी जोड़ने की आवश्यकता होगी। इन केन्द्रों में यातायात की प्रकृति मुख्यतः क्षणिक होती है तथा पर्याप्त पार्किंग स्थलों की आवश्यकता होगी।

विश्वविद्यालय क्षेत्र विश्वविद्यालय क्षेत्र के लिए यातायात संरचना, वर्तमान ग्वालियर तथा पश्चिमी ग्वालियर के नए आवसीय क्षेत्रों को जोड़ने से ठीक होगा। विश्वविद्यालय क्षेत्र तक सार्वजनिक परिवहन मार्गों को प्रस्तावित करना परिवहन योजना का महत्वपूर्ण उद्देश्य है।

केन्द्रीय व्यवसायिक क्षेत्र - केन्द्रीय व्यवसायिक क्षेत्र प्रस्तावित नगर के दो प्रारम्भिक महत्वपूर्ण मार्गों के प्रतिच्छेदन पर स्थित है। केन्द्र को परिवहन के प्रत्येक तरीके व प्रकार को कुशलता से उपयोग में लाने की आवश्यकता है। क्योंकि व्यस्ततम घंटों में यातायात का अधिक दबाव सामान्यतः अनुभव किया जाता है। केन्द्रीय व्यवसायिक क्षेत्रों में पार्किंग स्थलों की भारी मांग होगी।

औद्योगिक क्षेत्र - औद्योगिक क्षेत्र में मालवाहक यातायात साधनों की अत्यधिक आवश्यकता होगी इसके लिए पर्याप्त स्थान तथा पार्किंग स्थलों की योजना बनानी होगी। पश्चिम ग्वालियर को प्रतिआकर्षण शहर के रूप में विकसित करने के लिये क्षेत्रीय परिवहन के साधनों से उसे जोड़ना होगा। इसके लिए क्षेत्रीय सड़कों की आवश्यकता के साथ-साथ रेलवे स्टेशन, हवाई अड्डा तथा बस अड्डा की आवश्यकता होगी।

5.4 सड़कों को प्रस्तावित चौड़ाई - राष्ट्रीय राजमार्ग बाय पास (80 मी. चौड़ाई) राष्ट्रीय राजमार्ग से 80 मी. चौड़ा बाई पास होगा। इसमें वाहनों के आधार पर 6 गलियां होंगी, मध्य भाग 10 मी. चौड़ा होगा, जिससे भविष्य में सड़क का विस्तार हो सके। सड़क के दोनों किनारों के सहारे 15 मी. हरियाली तथा 2 गलियों वाली उपयोगी सड़क के साथ फुटपाथ तथा बरसात के पानी निकासी की व्यवस्था होगी। सड़क के मध्य से दोनों ओर 200-200 मीटर की हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है।

मुख्य सड़के (60 मी. चौड़ी) शहरों में सड़कों के अनुक्रम में मुख्य सड़कों का स्थान सबसे ऊंचा है। शहर के भीतर ही यह यातायात का प्राथमिक परिवहक है जो नियोजित क्षेत्र में सभी मुख्य कार्य स्थलों पर केन्द्रों को जोड़ती है। ये सड़कें 60 मी. चौड़ी होंगी। इसमें 6 गलियों का विभाजित पारिवाहक मार्ग होता है। जो भविष्य में शहरी रेलवे मार्ग के लिए 10 मी. चौड़ी मध्य भाग में प्रस्तावित स्थान होगा। इसमें हरी पट्टी के साथ 3 मी. का मार्ग भी सम्मिलित होगा जिससे वाहनों का आवागमन एक जैसा बना रहे। 3 मी. चौड़ा साइकिल मार्ग तथा 2 गलियों वाली उपयोगी सड़क के साथ फुटपाथ तथा बरसात के पानी की निकासी के व्यवस्था भी सड़क के दोनों तरफ होगी।

उप मुख्य सड़कें (45 मी. चौड़ी) नियोजित क्षेत्र में अगला स्थान उप मुख्य सड़कों का है। ये सड़कें 45 मी. चौड़ी होंगी। इसमें 4 गलियों का विभाजित परिवाहक मार्ग तथा 7 मी. का मध्य भाग होगा। हरी पट्टी के साथ 3 मी. का मार्ग भी होगा जो यातायात को सुगम बनाएगा। 3 मी. चौड़ा साइकिल मार्ग तथा फुटपाथ जिसके साथ 3 मी. चौड़ा पार्किंग स्थान भी होगा। सड़क के दोनों छोर पर बरसात के पानी की निकासी की व्यवस्था भी होगी।

संग्रहीकृत तथा वर्गीकृत सड़कें (24 मी. चौड़ी) नजदीकी क्षेत्रों को सुविधा देने के लिए संग्रहीकृत तथा वर्गीकृत सड़कें बनाना एक सैद्धान्तिक प्रस्ताव है। ये सड़कें 24 मी. चौड़ी होंगी। इसमें 6 गलियों का विभाजित परिवाहक मार्ग होगा जिसमें 1.5 मी. मध्य भाग होगा। सड़क के दोनों तरफ 1.5 मी. चौड़ा फुटपाथ होगा तथा 2 मी. चौड़े भाग में पेड़-पौधे होंगे। सुगम सड़कें (12 मी. चौड़ी) नजदीकी आवासों में व्यक्तिगत प्लॉटों तक पहुंचने के लिये छोटी सड़कें बनाई जावेंगी। इन सड़कों में 2 मी. चौड़ी गलियों का परिवहन मार्ग होगा। 2 मी. चौड़ा भाग सड़कों के दोनों ओर होगा तथा 0.5 मी. चौड़ा भाग बरसात के पानी की निकासी के लिये होगा।

तालिका-5.4.1

सड़को व गलियों के लिए मान

सड़कों का वर्गीकरण	प्रस्तावित चौड़ाई मी. में
मुख्य सड़कें	60
उप मुख्य सड़कें	45
संग्रहीकृत तथा वर्गीकृत सड़कें	24
छोटी सड़कें	12
साइकिल के लिए मार्ग	2.5
पैदल चलने वालों के लिए मार्ग	1.5 से 4.5

5.5 सुगम अभिगम के मानक

सार्वजनिक सुविधाएं - सामुदायिक सुविधाओं सुख साधनों तथा सेवाओं को निश्चित करने के लिए अभिगम मानक तालिका 5.5-1 में दिए गए हैं

तालिका 5.5-1

ग्वालियर : अभिगम मानक

सुख साधन/सुविधाएं	पैदल चलने की प्रस्तावित अधिकतम दूरी कि.मी. में
बालवाड़ी/नर्सरी विद्यालय	0.30
प्राथमिक माध्यमिक विद्यालय	1.50
नजदीक खेलने के क्षेत्र तथा पार्क	0.3
क्षेत्रीय खण्ड पार्क तथा खेल के मैदान	0.5

बिक्री केन्द्र तथा खेल के मैदान	0.5
स्वास्थ्य केन्द्र	0.5
डाक सेवा	0.5
सामुदायिक भवन, पुस्तकालय, स्थानीय क्लब	0.75

टिप्पणी : यह अभिगम मानक उन आवासीय क्षेत्रों पर लागू नहीं होते हैं जो उच्च आय वर्ग में आते हैं क्योंकि वहां पर सकल घनत्व निम्न होगा।

5.6 पार्किंग पार्किंग स्थल उन सभी स्थानों पर होंगे जो वाहनों के आगमन के मुख्य बिन्दु है साथ ही विभिन्न कार्य स्थलों पर भी दीर्घ काल, अल्प काल, आगंतुकों तथा सदेश वाहकों के लिए उनकी आवश्यकतानुसार स्थान उपलब्ध कराएंगे।

तालिका-5.6-1

कारो तथा बसों के मार्ग में पार्किंग के मान

बस रास्तों की माप	प्रतिच्छेदनों से न्यूनतम दूरी	75 मी.
	प्रत्येक बस स्टॉप के मध्य की दूरी	15 मी.
	ढाल : वांछनीय	1:8
	: अधिकतम	1:6
रुकने के लिए स्थान	एकल बस स्टॉप	4.5 मी.
	दोहरे बस स्टॉप	7.0 मी.

उप वाहन विराम स्थल

इसके लिए मानक यह है कि यह सार्वजनिक सुविधा प्राप्त स्थानों पर निर्देशक मानचित्रों इत्यादि प्रतिच्छेदन से दूर हो।

तालिका - 5.6-2

उप वाहन विराम स्थल के लिए मानदण्ड

चौड़ाई	3 मी.
लंबाई	30 मी.
अंतिम ढलान	15 मी.

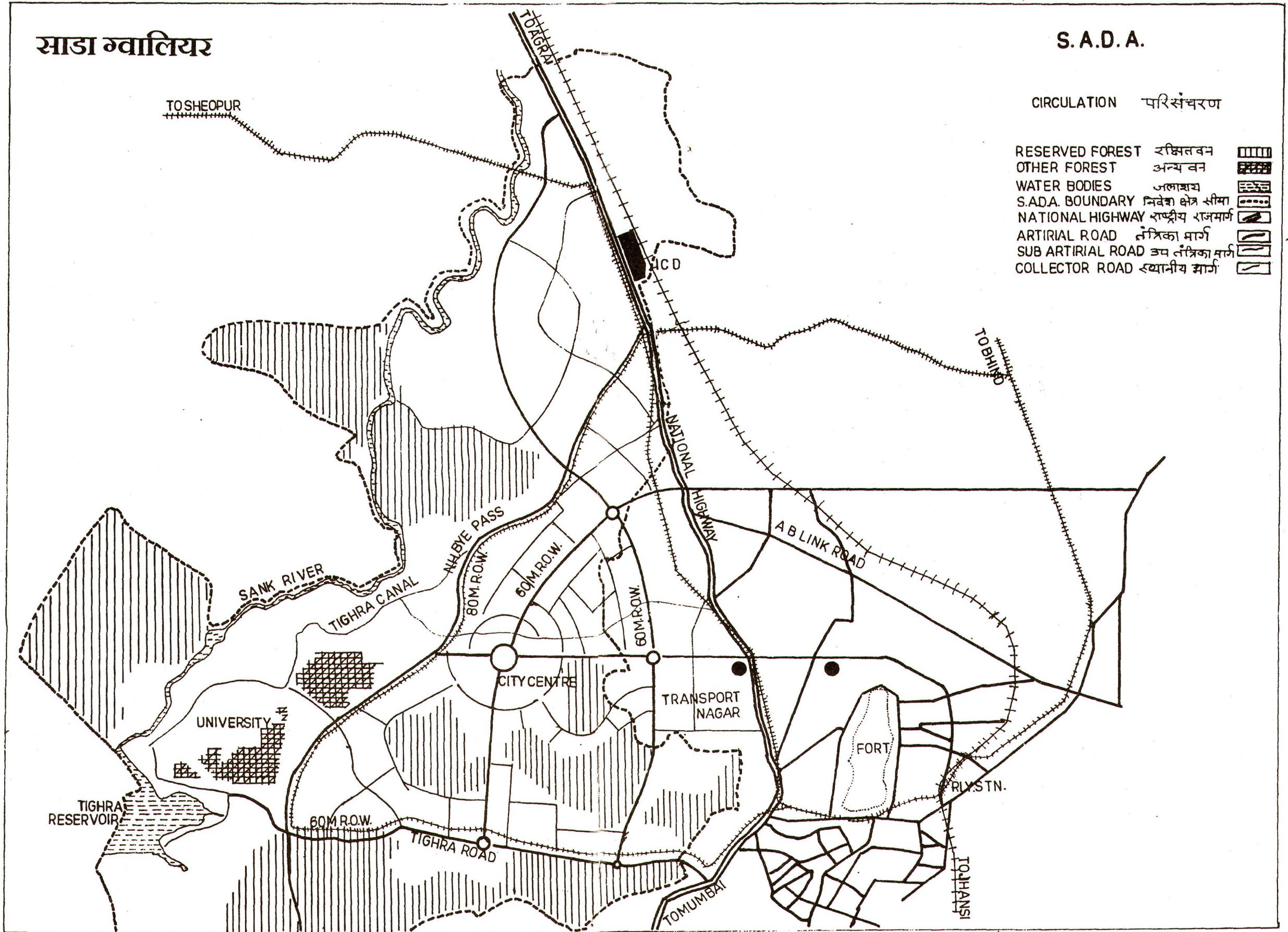
कोणीय पार्किंग तभी कार्यान्वित होनी चाहिए जब मार्ग कम से कम 20 मी. चौड़ा हो तथा परिवहन आयतन अत्याधिक न हो। कार के लिए सामान्य मापदण्ड 2.5 मी. से 5 मी. तथा ट्रक लिए 2.75 मी. से 7.5 मी. के होने चाहिए।

साडा ग्वालियर

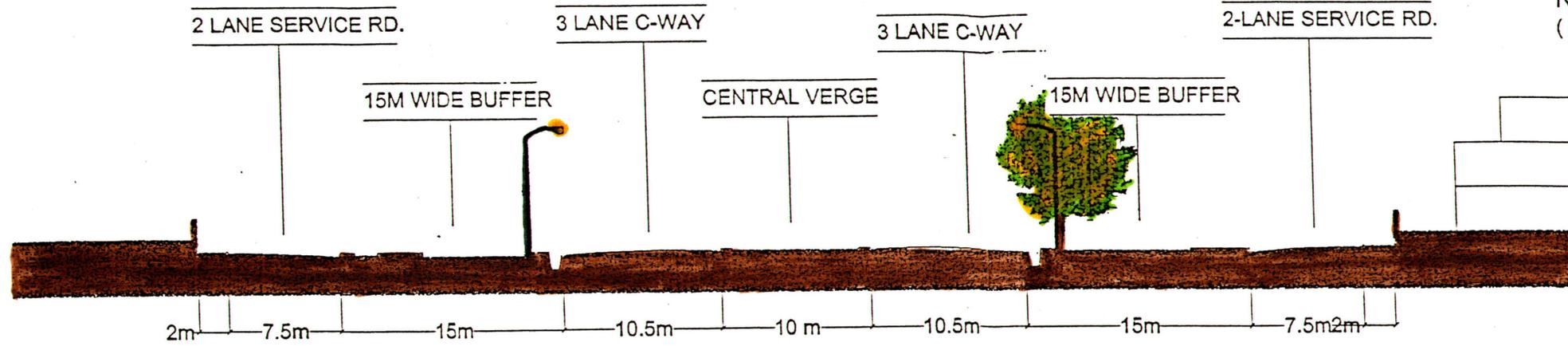
S.A.D.A.

CIRCULATION परिसंचरण

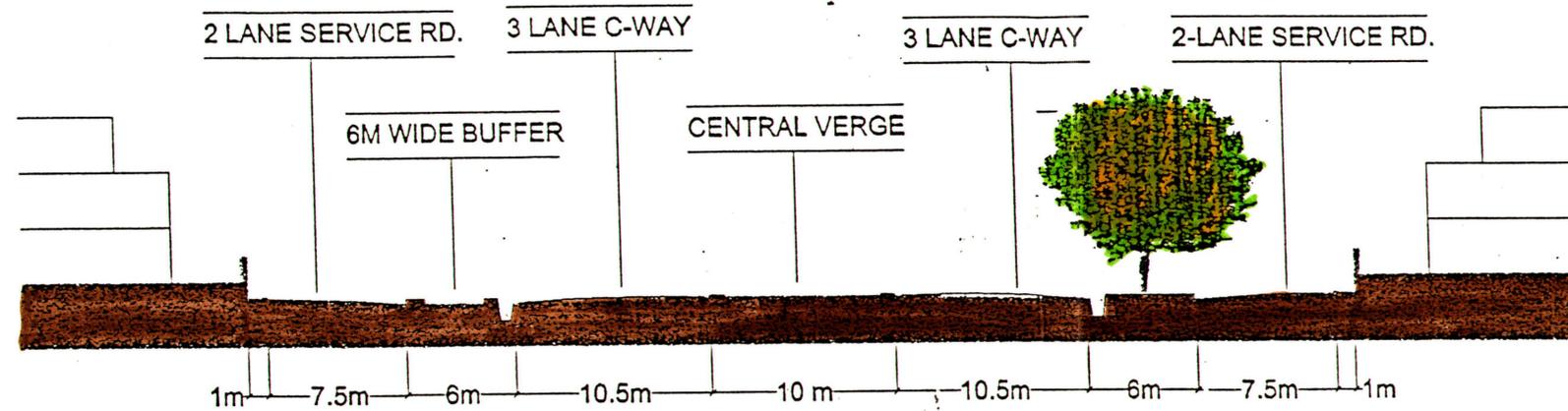
RESERVED FOREST	रक्षित वन	
OTHER FOREST	अन्य वन	
WATER BODIES	जलाशय	
S.A.D.A. BOUNDARY	निवेश क्षेत्र सीमा	
NATIONAL HIGHWAY	राष्ट्रीय राजमार्ग	
ARTIRIAL ROAD	तांत्रिका मार्ग	
SUB ARTIRIAL ROAD	उप तांत्रिका मार्ग	
COLLECTOR ROAD	स्थानीय मार्ग	



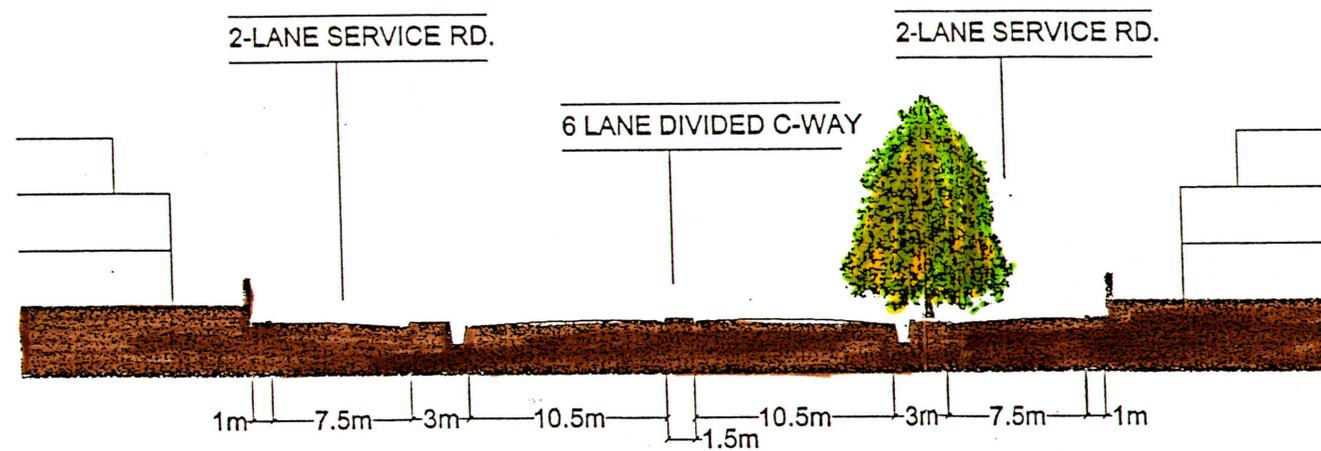
N.H. BYPASS
(80M R.O.W.)



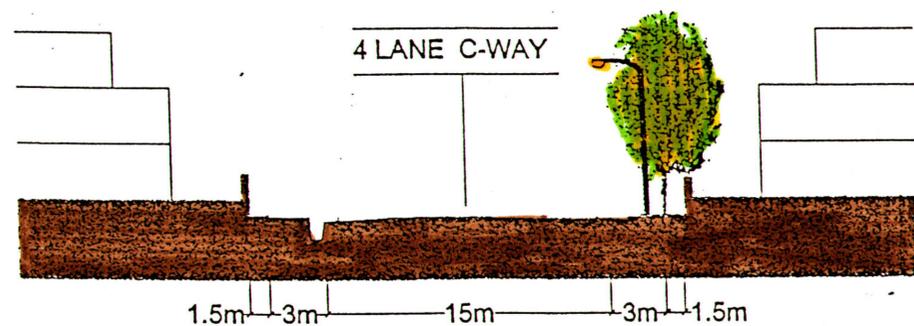
ARTERIAL ROAD
(60M R.O.W.)



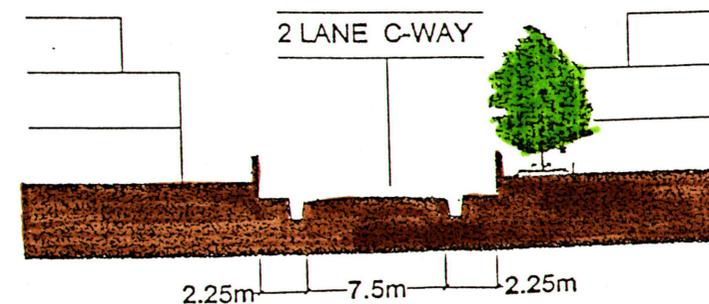
SUB ARTERIAL ROAD
(45M R.O.W.)



COLLECTOR ROAD
(24M R.O.W.)



ACCESS ROAD
(12M R.O.W.)



(Counter Magnet) Gwalior

ROAD SECTIONS			
SCALE 1:100000	DRAWN	JOB NO.	REV.
CHECKED	DATE	DRG.NO.	
S/E			
A. E.	E. E.	C. E. O.	

तालिका - 5.6-3

मार्ग के कार पार्किंग के लिए मानदण्ड

पार्किंग का प्रकार	किनारों से स्पष्ट चौड़ाई मीटर	किनारों की सीमा रेखा के सामानान्तर कार के लिए मापी गई आवश्यक लम्बाई मी. में
समानान्तर	2.5	5.9
30°	4.66	5.0
45°	5.31	3.54
60°	5.58	2.89
समकोण	5.00	2.5

तालिका - 5.7-4

पार्किंग मान

उपयोग/अधिग्रहण	नगर कार आकार-10 लाख
बहुपरिवारिय आवास	एक कार पार्किंग के लिए स्थान, 4 भूखण्ड जिसमें प्रत्येक भूखण्ड का क्षेत्रफल 60 वर्ग मी. या इससे अधिक या 240 वर्ग मी. निर्मित क्षेत्र जो भी कम हो।
व्यवसायिक	एक कार पार्किंग के लिए 50 वर्ग मी. का भूमि क्षेत्र जहां दुकानों का आकार 20 वर्ग मी. या उच्च आय वर्ग क्षेत्रों से अधिक हो। 100 वर्ग मी. का अन्य क्षेत्रों में भू-स्थल 200 वर्ग मी. का भूस्थल जहां दुकानों का आकार 10 वर्ग मी. से कम हो। अन्य वाहन अतिरिक्त 100 प्रतिशत
होटल तथा लॉज	एक कार पार्किंग के लिए 70 वर्ग मी. तीन सितारा या उससे अधिक तथा अन्य में उद्यानों के अतिरिक्त 200 वर्ग मी.।
जल पान गृह	एक कार पार्किंग के लिए 50 वर्ग मी. का भोजन करने का क्षेत्र (विलासपूर्ण या वैभवशाली 100 वर्ग मी. का भोजन करने का क्षेत्र) अन्य।
सरकारी, अर्ध सार्वजनिक तथा निजी कार्यालय	एक कार पार्किंग के लिए, 150 स्थान
व्यावसायिक कार्या. सिनेमा हॉल	स्कूटर प्रति 20 स्थानों के लिये एक साईकिल प्रति 12 स्थानों के लिये एक
शैक्षणिक	एक कार पार्किंग के लिए पहले 1000 वर्ग मी. निर्मित क्षेत्र के लिए 200 वर्ग मी. का भूस्थल 1000 वर्ग मी. से अधिक के निर्मित क्षेत्र के लिए 100 वर्ग मी. का भूस्थल

अध्याय - 6

भौगोलिक व सामाजिक ढाँचा

6.1 भूमिका :-

शहरों की कार्य प्रणाली प्रभावकारी व सुचारू रूप से चलाने के लिए उनका भौगोलिक व सामाजिक ढाँचा मुख्य आधार है। इस देश के संदर्भ में जहां संसाधनों की कमी है, ढाँचा गत योजना बनाते समय संसाधनों का अधिमतम उपयोग उसके ढाँचे को बनाने व बनाए रखने में बहुत बड़ा योगदान देते है।

6.2 उद्देश्य या लक्ष्य :- किसी शहरी क्षेत्र का पर्यावरण इस बात का प्रतीक है कि वहां किस स्तर तथा कितनी प्रभावशील अधोसंरचना है। पश्चिमी ग्वालियर की योजना बनाते समय ऐसी एकीकृत ढाँचागत योजना बनाई गई है, जिससे नागरिकों को अच्छा व स्वस्थ जीवन प्रदान किया जा सके। पश्चिमी ग्वालियर के संदर्भ में, ढाँचागत विशेषता विकास वृद्धि की मांग के प्रति उत्तरदायी है। उसी समय भविष्य में विकास के लिए भूमि का पर्याप्त बंटवारा भी करना है। पर्यावरणीय योजना के लक्ष्य इस प्रकार हैं :-

- नियोजित चरणों के आधार पर सामने आयी स्वतंत्र ढाँचागत विशेषताओं की योजना बनाना।
- पश्चिम ग्वालियर में उन क्षेत्रों के संरक्षण के उपाय करना जो पर्यावरण दृष्टि से संवेदनशील हैं।
- बरसात के पानी व नालों के गन्दे पानी की निकासी के लिए प्राकृतिक निकासी स्रोतों का जल विभाजन के रूप में कुशल प्रयोग को बढ़ावा देना।
- कम मूल्य की पर्यावरण तकनीकों तथा स्थानीय स्वदेशी तंत्रों के उपयोग को बढ़ाना।
- कूड़े-करकट के निपटारे के लिए पर्यावरण की दृष्टि से उचित तथा संसाधनों का संरक्षण करने वाले, असरदार तंत्र बनाना।
- प्राकृतिक रूप से संरक्षित क्षेत्रों के लिए नए खुले स्थानों का तंत्र विकसित करना।
- (आवासों) मकानों के नगरीय तरीकों से विकास के लिए, नगरीय स्थानों के अनउपयुक्त उपयोग, नगरीय गाँवों के सुधार के लिए पूर्व नीति के लिए, सकारात्मक व पूर्व उपाय करके अनौपचारिक आवासों को बढ़ाने से रोकना।
- वर्तमान जल समूहों तथा अन्य उपायों द्वारा जलोपयोगी तकनीकों को कार्यान्वित करना।
- शहर की सुन्दरता को बनाए रखने, उसकी प्राकृतिक विशेषताओं को बनाये रखने तथा शहर को व्यवस्थित रखने के लिए उपायों को बढ़ावा देना।

6.3 जल आपूर्ति :-

भूमिका :- वर्तमान में, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के सम्पूर्ण क्षेत्र के ग्रामीण इलाकों में जल आपूर्ति भूमिगत स्रोतों द्वारा नलकूप तथा कुओं से की जाती है। 36 गाँवों में से कुएँ सभी में हैं 3 गाँवों में नलों द्वारा जल आपूर्ति की व्यवस्था है तथा 5 गाँवों में नलकूप है। प्राथमिक उपचार के बाद पानी की गुणवत्ता जानने के लिए किए गए प्राथमिक सर्वेक्षण से पता चला कि वहाँ पानी पीने योग्य है। ऐसा विश्वास है कि पश्चिमी ग्वालियर में जल आपूर्ति की व्यवस्था एक आदर्श नगर की भाँति आत्म निर्भर होगी। इसके अतिरिक्त वर्तमान गाँवों में जल आपूर्ति बढ़ाने के लिए एक कुशल तंत्र की आवश्यकता

है जो सघन क्षेत्रों जैसे पर्यटन, उद्योग तथा सम्पूर्ण शहर की पानी की जरूरतों को पूरा कर सके। भविष्य में शहर की जल आपूर्ति के सभावित क्षेत्रों का पता लगाया गया हो इस प्रकार हैं :- तिघरा जलाशय, यदि इस जलाशय को ऊपरी जलधारा से जोड़ा जाए तो इसमें 10 लाख अतिरिक्त व्यक्तियों के निर्वहन के लिए पर्याप्त पानी होगा।

साँक नदी।

स्वर्ण रेखा नदी।

निकासी स्रोतों का संरक्षण, संरक्षित वनों, जल स्रोतों तथा तीक्ष्ण ढालों और पर्यावरण की दृष्टि से सबेदनशील क्षेत्रों के भूमिगत जल स्रोतों के पानी को पुनः उपयोग में लाने के लिए पर्याप्त उपाय किए गए हैं। शहर के विकास के अनुसार जरूरत से पूर्व ही जल आपूर्ति तंत्र को विकसित किया जाएगा। इस प्रकार विकास के प्रत्येक चरण में आपूर्ति विकेन्द्रीकृत तथा स्वतंत्र होगी। विकास दर के संभाव्य अध्ययन के बाद विकास के तीन या अधिक चरणों में स्वतंत्र रूप से पर्याप्त जल उपचार संयंत्रों के विकास की आवश्यकता है।

जल आवश्यकताएं :- तीसरे चरण के बाद 800,000 जनसंख्या की जल आवश्यकताओं को पूरा करना होगा। पहले चरण में जल उपयोग की दो सघन सुविधाएं होगी महाविद्यालय तथा पर्यटन। इसके साथ-साथ आवासीय विकास मुख्यतः योजनाबद्ध विकास सम्मिलित है, होगा। "व्यवसाय एवं आवास मंत्रालय, 1997 (द्वारा) जल आपूर्ति एवं उपचार नियमावली" के अनुसार विश्वविद्यालय एवं पर्यटन के लिए निर्धारित मानक क्रमशः इस प्रकार हैं :- 135 एवं 180 लीटर प्रतिदिन प्रति पलंग क्षमता के हिसाब से प्रथम चरण में तथा सम्पूर्ण नगर के लिए प्रतिदिन 15,000,000 लीटर पानी की आवश्यकता होगी।

द्वितीय चरण में, 50,000,000 लीटर पानी की प्रतिदिन आवश्यकता होगी। तृतीय चरण में प्रतिदिन 35,000,000 लीटर जल की आवश्यकता होगी। सरकारी, अर्द्ध-सरकारी व व्यावसायिक क्षेत्रों में पानी की आवश्यकता उनके द्वारा उत्पन्न रोजगार तथा भूमि अधिग्रहण पर आधारित होगी। तीसरे चरण के बाद पानी की कुल मांग 100,000,000 लीटर के लगभग होगी।

6.4 जल निस्तारण सीवर में जल आपूर्ति की माँग का प्रतिशत स्थानीय परिस्थितियों जैसे जलवायु जल उपयोग के तरीके इत्यादि के प्रतिशत पर निर्भर है, जिसका अनुमानित औसत 75 प्रतिशत है। सस्ती पर्यावरण तकनीकी को बढ़ावा देने के लिए "मूल कटिबंध तकनीक के उपयोग को अनुमोदित किया जाना उचित होगा।" यह अपेक्षाकृत नई तकनीक है जिसका देश में कुछ शहरों में सफलतापूर्वक परीक्षण किया गया है। गंदगी के विघटित करने के लिए जलीय नरक (जो प्रेजीमाइट परिवार की है) के प्रयोग की संकल्पना पर आधारित है। बेकार पानी को गड़े में डाल दिया जाता है जिसमें पानी, कंकड़ तथा छिद्र वाले पदार्थ, जिन पर खरपतवार उग आते हैं, उनकी जड़े गंदगी को तोड़ देती हैं। इस तरह से उपचार किये गये पानी में जलीय जीव जीवित रहते हैं तथा उन्हें किसी देख-रेख की आवश्यकता नहीं होती है। इसके ये भेद भूमि की आवश्यकता होती है जिसे स्वरूप देने के लिये बंद किया जा सके। पड़ोस स्तर पर ही इसका माप निश्चित होगा और क्षेत्र को प्रति व्यक्ति लगभग 1.5 वर्ग मी. क्षेत्र की आवश्यकता होगी। कार्यान्वित करने से पहले क्षेत्र की और जाँच पड़ताल करने की आवश्यकता है। अन्यथा सुधार के साथ अनेकों परम्परागत तरीके मौजूद हैं। सार्वजनिक नालों में औद्योगिक गंदगी को छोड़ने की इजाजत तभी मिलनी चाहिए जब वे मानक: 3305/1965 औद्योगिक गंदगी की सहिष्णुता सीमा की पुष्टि करें। प्रवाह कारक का शिखर बिन्दु - सीवर में अधिकतम प्रवाह दर से औसत प्रवाह दर का संबंध निम्नानुसार रखना होगा।

जनसंख्या प्रवाह कारक का शिखर बिन्दु

50,000-7,50,000 2.25

7,50,000 से अधिक 2.00

6.5 ठोस गंदगी का निपटारा - किसी क्षेत्र में ठोस गंदगी का उत्पादन उस क्षेत्र की जनसंख्या तथा क्षेत्रीय क्रियाकलापों पर निर्भर होता है। प्रथम, द्वितीय तथा तृतीय चरणों में ही 126 टन ठोस गंदगी के इकट्ठे होने की संभावना है। भारत के शहरी क्षेत्र में प्रतिदिन प्रति व्यक्ति जो ठोस गंदगी इकट्ठी होती है उसकी मात्रा लगभग 300 से 600 ग्राम के बीच है। बम्बई तथा कलकत्ता जैसे अधिक जनसंख्या वाले शहरों में यह प्रतिदिन प्रतिव्यक्ति 0.5 कि.ग्रा. है। जबकि दिल्ली जहाँ प्रतिव्यक्ति आय सबसे ज्यादा है, वहाँ यह प्रतिदिन, प्रति व्यक्ति 0.3 कि.ग्रा. है। यह घरों द्वारा उत्पन्न गंदगी से बहुत कम है जो कचरा बीनने वालों के द्वारा कचरा बीनने के बाद विघटित कर दिया जाता है। भारत में घरों द्वारा ठोस गंदगी का प्रति व्यक्ति उत्पादन अधिक से अधिक 0.75 कि.ग्रा. है उन क्षेत्रों में जहाँ जनसंख्या घनत्व 20 हजार प्रति वर्ग कि.मी. से कम है वहाँ विकास के वर्तमान स्तर पर भारतीय नगरपालिका द्वारा एकत्रीकरण तंत्र में शहर के कूड़े की एकत्रित मात्रा 0.4 कि.ग्रा. प्रतिव्यक्ति प्रतिदिन है। जहाँ शहरी जनसंख्या घनत्व अधिक है वहाँ यह 0.6 कि.ग्रा. प्रतिव्यक्ति प्रतिदिन होगा। भविष्य की योजना बनाते समय शहर के आधारभूत आँकड़ों के अभाव में यह अनुमान लगाया जा सकता है कि ठोस गंदगी की वार्षिक वृद्धि दर एक प्रतिशत होगी।

नये परिवर्तित तरीकों से जैविक अवशिष्ट को अलग करके शेष को स्वास्थ्य की दृष्टि से नीची भूमि को भरने के लिए आवश्यक पदार्थों के रूप में उपयोग कर सकते हैं।

6.6 सामाजिक अधोसंरचना :- यह सच है कि, शहरीकरण ने धर्म निरपेक्षीकरण तथा आधुनिकीकरण जो तीव्र आर्थिक वृद्धि तथा विकास के लिए आवश्यक है के प्रभाव को कम कर दिया है। परन्तु इसी तीव्र शहरीकरण ने बहुत से विवादों को जन्म दिया है जो भूमि उपयोग तथा व्यवसाय चक्र से संबंधित है शहरी वृद्धि में शहरी सामुदायिक विकास को बढ़ावा दिया, जिसने सामाजिक परिवर्तन तथा शहरीकरण को जीवन के ढंग के रूप में मंजूरी दी नये शहर के लिए सामुदायिक सुविधाओं को पाँच भागों में रख सकते हैं :-

- : शिक्षा
- : स्वास्थ्य सुरक्षा
- : व्यवसाय
- : मनोरंजन, तथा
- : अन्य जिसमें दुग्ध-वितरण केन्द्र, डाक-घर, बाजार इत्यादि शामिल हैं।

6.7 सुविधाओं का प्रबन्ध :- पश्चिमी ग्वालियर में आवासीय विकास की माँग के आधार पर सामाजिक अधोसंरचना, आवासीय जनसंख्या का क्रमिक विकास करती है। इन सुविधाओं का प्रबन्ध क्षेत्रीय व्यवहार पर भी निर्भर करता है। उदाहरण के लिये, शीर्ष स्तर पर शिक्षा सुविधाओं के लिए क्षेत्रीय माँग के आधार पर उत्तरी भारत की जनसंख्या की माँग की पूर्ति योग्य विश्वविद्यालय की योजना बनाना। विकास के विभिन्न चरणों में शहर के सम्पूर्ण तथा पड़ोस स्तर पर सुविधाओं की आवश्यकताओं की सूची निम्नलिखित है :-

सारणी :- नजदीकी क्षेत्र में सुविधाओं का विकास

स.क्र सुविधा

प्रति इकाई प्रथम चरण द्वितीय चरण तृतीय चरण

स.क्र सुविधा	कुल	कुल	कुल	कुल
1. शिक्षा				
नर्सरी स्कूल	2	42	33	66
प्राथमिक विद्यालय	1	28	22	44
उच्च माध्यमिक वि.	14	11	22	
2. स्वास्थ्य				
दवाखाना	14	11	22	
नर्सिंगहोम	28	22	44	
बहुनिदान शाला	14	11	22	
अस्पताल	2	2	3	
3. व्यवसाय व्यापार				
स्थानीय दुकानें	1	28	22	44
सुविधायुक्त		14	11	22
क्षेत्रीय स्तर		2	2	3
जिला केन्द्र			1	1
4. मनोरंजन				
नजदीकी पार्क	1	28	22	44
खेल के मैदान		14	11	22
शहर पार्क		1	1	
जिला खेल कूद		1		
5. अन्य				
पुलिस-पोस्ट	14	11	22	
थाना	2	2	3	
तार विभाग			1	1
उप डाकघर	2	2	3	
डाक घर		1	1	
विद्युत उप केन्द्र 11 के.की.	28	22	44	
विद्युत उप केन्द्र 66 के.की.	2	2	3	
विद्युत उप केन्द्र 220 के.की.		1	1	
शमसान घाट				1
बस डिपो		1	1	
पेट्रोल पंप	2	2	3	
रसोई गैस के गोदाम	2	2	3	
स्थानीय थोक बाजार				1
विभागीय खेल कूद केन्द्र				1
जिला कैद खाना				1

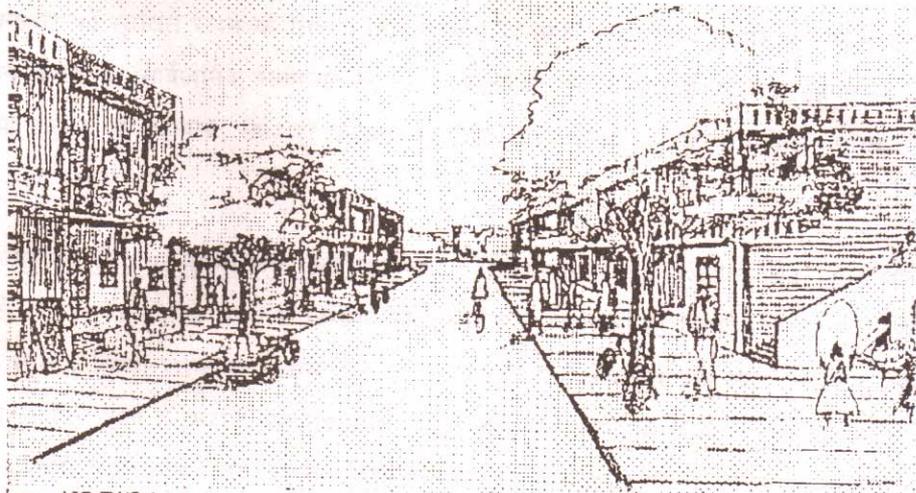
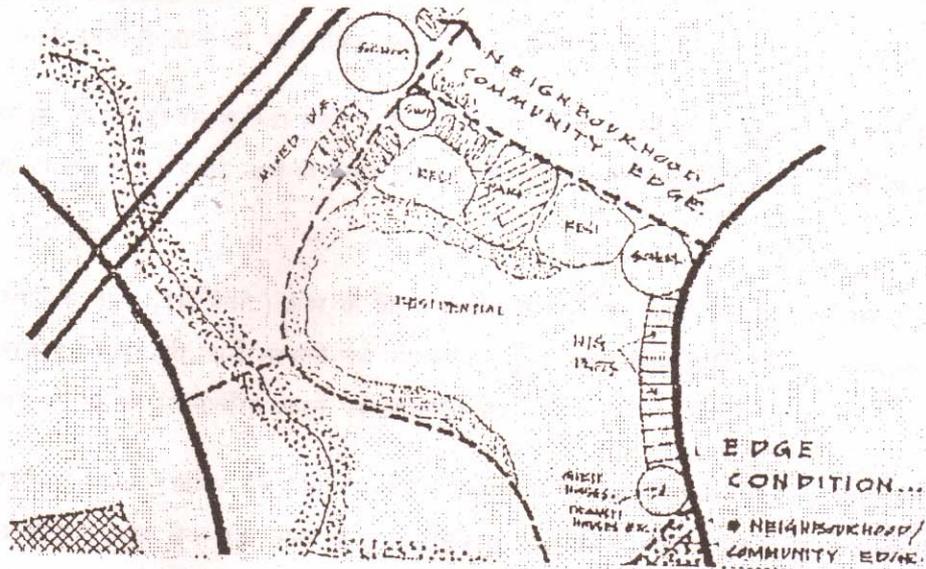


Image: LIG-EWS Area

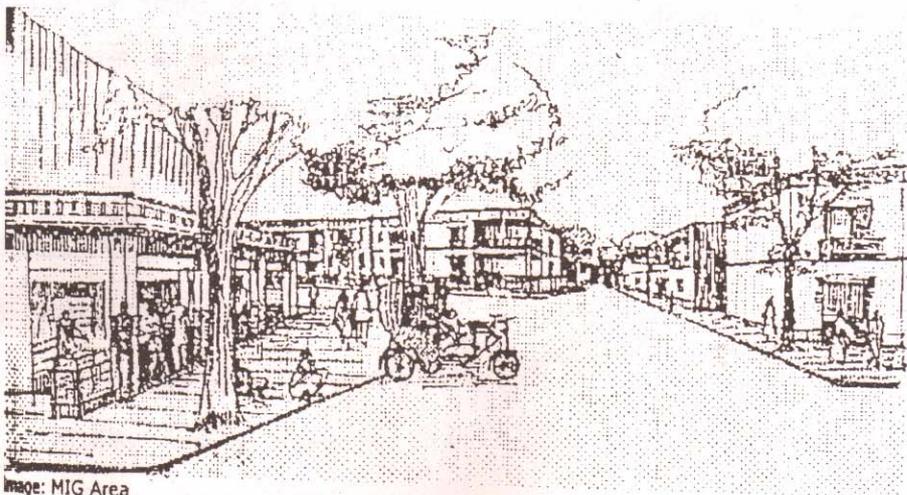


Image: MIG Area

6.8 स्थानीय अवस्थिति : शहर में जो केन्द्र चुने गये हैं, जैसे मनोरंजन के क्षेत्र या विश्वविद्यालय, केन्द्रीय व्यावसायिक क्षेत्र, उद्योग आदि इनमें से पहले दो सामुदायिक सुविधाओं में आते हैं।

शहर के दक्षिण पश्चिम में 741 हैक्टेयर क्षेत्र में विश्वविद्यालय प्रस्तावित किया गया है। यहां शहर की मुख्य सड़कों के द्वारा पहुंचा जा सकता है। इसके साथ ही तिघरा जलाशय के नजदीक होने तथा आसपास वनों के कारण यहां का वातावरण मनोरम है।

व्यवसायिक केन्द्र (131 हैक्टे.) शहर के बिलकुल बीच में प्रस्तावित किये गये हैं। जहां सभी दिशाओं से मुख्य सड़कों से पहुंचा जा सकता है। सरकारी, अर्द्ध सरकारी तथा व्यावसायिक केन्द्रों की स्थानीय अवस्थिति उन्हें ग्वालियर से पश्चिमी ग्वालियर में मुख्य सड़कों के किनारे स्थानांतरित करने पर आधारित है।

सार्वजनिक स्थान : विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण क्षेत्र में लिए भूमि उपयोग वितरण की विशेषता उच्च अनुपात में वन्य भूमि का होना है। यह क्षेत्र तथा अन्य प्राकृतिक विकास तथा पुनः उपयोगी क्षेत्र जिन्हें उपयुक्त विश्लेषण में चिन्हित किया गया है, प्रस्तावित नगर के सम्पूर्ण भौगोलिक ढाँचे का अखण्ड भाग है। पश्चिमी ग्वालियर में प्रस्तावित सार्वजनिक स्थानों, वन भूमि व प्राकृतिक जल स्रोतों, संरक्षण या अन्य अनुकूल उपयोगों के लिये संरक्षित हरी पट्टी की श्रृंखला के अखण्ड भाग है। वर्तमान बनावट को सुरक्षित रखने के लिए वर्तमान ग्रामीण व्यवस्था में ग्रामीण गलियारे के रूप में अन्तर संबंधित हरियाली एक कड़ी प्रदान करती है। सार्वजनिक मनोरंजन स्थान जो प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के मुख्यतः आवासीय क्षेत्रों में हैं, तथा अन्य मनोरंजन क्रिया कलाओं की श्रृंखला, साथ ही पश्चिमी ग्वालियर को जोड़ने के लिए प्रस्तावित परिपूरक सड़क जाल से अन्तर संबंधित करने का प्रस्ताव है।

6.9 पड़ोसी स्तर पर सामाजिक अधोसंरचना : विशेष उदाहरण वह नजदीकी क्षेत्र जो प्रदर्शन के लिए चुना गया है वह उनमें से एक है जिन्हें नये शहर के निर्माण की शुरुआत में ही विकसित किया जा सकता है। विश्वविद्यालय क्षेत्र के नजदीकी तथा वर्तमान तिघरा सड़क से संलग्न होने के कारण यह पूरा आवासीय क्षेत्र शहर का केन्द्र रहेगा। पड़ोसी क्षेत्रों का संदर्भ इस लिये स्थापित हुआ है क्योंकि यह महत्वपूर्ण शहरी स्तर की कड़ियों के नजदीकी है (जैसे वर्तमान तिघरा सड़क तथा प्रस्तावित सड़क जाल, फार्म भूमियों को जोड़ना, विश्वविद्यालय क्षेत्र को नये शहर से जोड़ना शहर केन्द्र व नजदीकी क्षेत्रों को अर्द्ध वृत्ताकार छोटी सड़क द्वारा जोड़ना तथा अन्तर शहर बाई पास) संरक्षित वन्य भूमि का बहुत बड़ा भाग नजदीकी क्षेत्र में बहने वाले नालों को पुनः उपयोगी जल के रूप में संरक्षित करना, अतिरिक्त भूमि का स्वरूप, यह सभी स्थल की परिस्थितिक सीमाओं की विविध श्रृंखला का एक भाग है। इसलिए नजदीकी क्षेत्र, इसकी रूप रेखा तथा निर्माण विधि के विविध पक्षों की जानकारी लेना आवश्यक है ताकि पश्चिमी ग्वालियर के आवासीय क्षेत्रों के नये विकास का जो कार्य है उसे क्रियान्वयित किया जा सके।

6.10 योजना की व्याख्या :- पड़ोसी क्षेत्र की अधोसंरचना का आधार निम्नलिखित पक्षों पर विचार करना है।

- विभिन्न पक्षों पर विचार,
- कार्यकलापों की व्यवस्था,
- सार्वजनिक स्थानों का संगठन
- सामाजिक रचना का निर्माण

इस प्रकार इन व्याख्याओं से निर्मित पर्यावरण का प्रतिरूप परिणाम के रूप में सामने आया है। विभिन्न पक्षों पर विचार :- :

नगरीय नगरीय स्वरूप मुख्यतः नजदीकी क्षेत्र की परिस्थितियों पर विचार करता है।

वन क्षेत्र किनारा : इस क्षेत्र में छोटे अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग जैसे विद्यालयों या पौधशाला इत्यादि प्रस्तावित है जिनके पास खुले क्षेत्र उपलब्ध है। दो सड़कों के संगम पर स्थित एक शैक्षिक संस्थान नजदीकी क्षेत्र की निरंतरता को वैधता प्रदान करता है जो एक का शुरुआत तथा दूसरे का अन्तिम बिन्दु है। उच्च आय वर्ग के प्लॉटों की (20 गुणा 30) वर्ग मी. अर्द्ध सरकारी उपयोगों के मध्य स्थिति से किनारे की आर्थिक क्षमता सफल होती है नजदीकी क्षेत्र और वन्य क्षेत्र के मध्य अर्द्ध वृत्ताकार सड़क सामने स्थिति खुले वन क्षेत्र से बड़े बंगलों को मान्यता प्रदान करती है। हालांकि विद्यालय तथा बड़े प्लॉट मिलकर बड़े खुले स्थान बन जाते हैं (निजी व सरकारी दोनों) एवं इमारतों के समूहों को सड़क के किनारे पेड़ पौधों पर रोक लगा दी है (बड़े प्लॉटों के सामने का खुला क्षेत्र एवं स्कूलों के आगे का क्षेत्र) प्रस्तावित की गई है जबकि सड़क के दूसरी ओर घने वन रहेंगे।

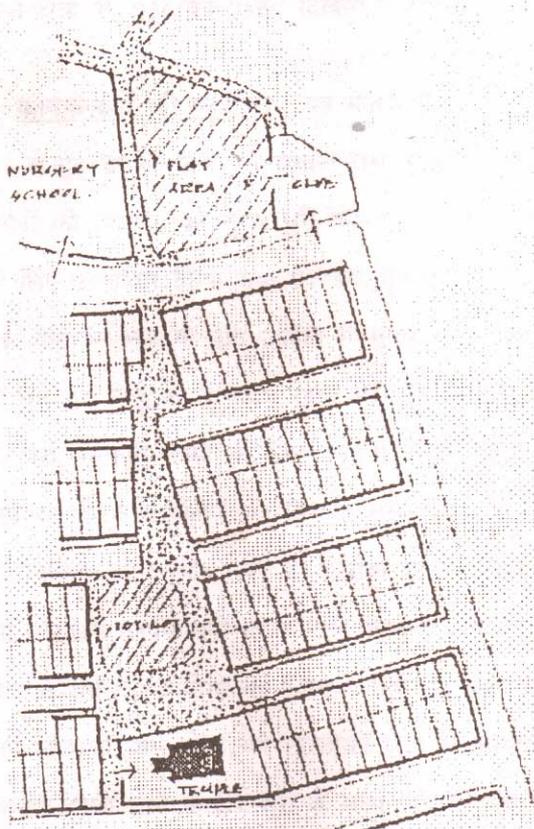
विश्वविद्यालय सड़क किनारा : यह उम्मीद की जाती है कि यह सड़क एक महत्वपूर्ण बस-मार्ग के रूप में सामने आएगी, जो विश्वविद्यालय क्षेत्र को कृषि क्षेत्र इत्यादि से जोड़ेगी, साथ ही वृत्ताकार सड़क के रूप में उन क्षेत्रों को शहर के केन्द्र से जोड़ेगी। यहां पर बड़े प्लॉट बनाकर आवासीय क्षेत्र बनाया जा सकता है, तथा इसे आवासीय क्षेत्र का बड़ा हुआ भाग समझा जा सकता है। इन क्षेत्रों के तुरन्त बाद सुगम सार्वजनिक परिवहन देकर निम्न आय वर्ग/कमजोर आयवर्ग क्षेत्र विकसित करने का प्रस्ताव है।

जल किनारा : जल स्रोत तथा सड़क के मध्य यह पक्ष (मास्टर प्लान) के रूप में सार्वजनिक भूमि की पट्टी के रूप में है। इस सार्वजनिक भूमि का उपयोग केवल कृषि के लिए होगा जो वर्तमान गांवों के बहुत बड़ी कृषि भूमि का भाग है। तथा ग्रामीण समुदाय के लिए अति आवश्यक कृषि का आधार बनाता है।

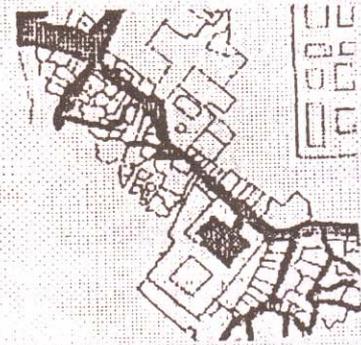
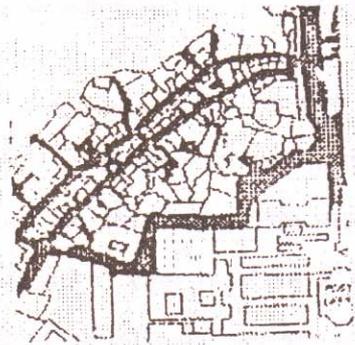
जल सतह के साथ-साथ स्थित सार्वजनिक स्थान को सामुदायिक पार्को खेल-मैदान, विद्यालय मैदान आदि के रूप में बनाया जा सकता है। यहां निर्मित रचना, सार्वजनिक स्थानों को बड़े-बड़े हरे मैदानों के रूप में अभेध सतह प्रदान करती है। पैदल चलने वालों या साईकिल चलाने वालों का जाल जो इस सतह के किनारे-किनारे है स्कूलों व सार्वजनिक स्थानों को आवासीय क्षेत्रों से जोड़ता है।

राज मार्ग किनारा : यह अभेध सतह है जो मध्यम आय वाले आवासीय क्षेत्र के बराबर में उनके मध्य हरे मैदानों के रूप में बफर बन कर स्थित है।

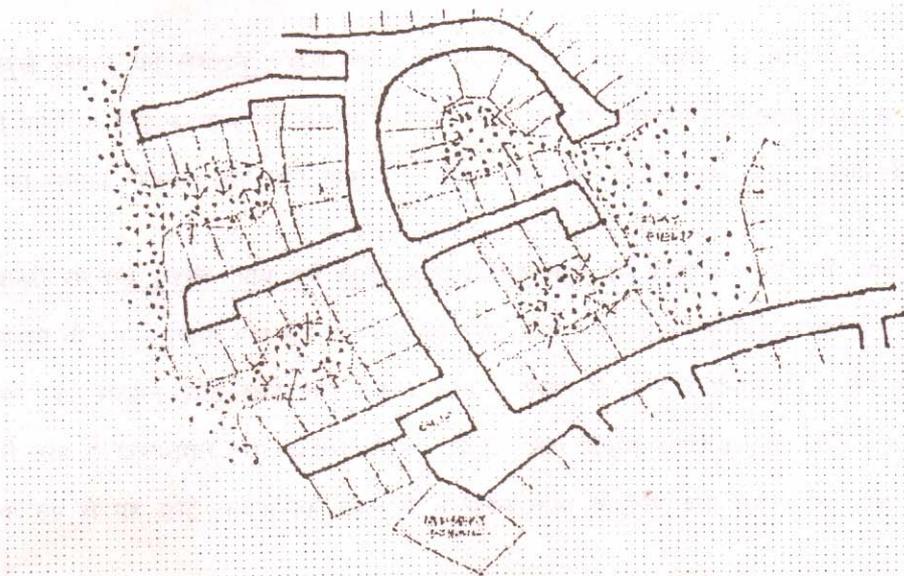
नजदीकी क्षेत्र/समुदायिक क्षेत्र किनारा - यह चारों तरफ से सड़क से घिरा है, जो छोटी सड़कों मिश्रित उपयोग शिखर/अन्तर क्षेत्रीय सड़कों को जोड़ता है इसकी कोई निश्चित सीमा नहीं है, यह नजदीकी क्षेत्रों के मध्य भागीदारी को आरंभ करने में मदद करता है। जिला पार्क के साथ-साथ उपयोगों के मिश्रण को अनुमोदित किया जाएगा ताकि परस्पर नजदीकी क्षेत्रों की क्रियाओं तथा पारस्परिक कार्यों की संभावना का विस्तार किया जा सके जिसे सामुदायिक जीवन की दृष्टि से प्रेरित किया जा सकें।



URBAN FABRIC (HILLSIDE AREA)
STREET TYPOLOGY



URBAN FABRIC
GORKHI WADA AREA, LASHKAR



विभिन्न परिस्थितियों के साथ विविध सार्वजनिक सुविधाएं न केवल सामाजीकरण के अवसर देती है बल्कि वास्तव में विभिन्न क्षेत्रों में शहर का प्रभाव दिखलाती है जिसे भौतिक रूप से सम्बन्ध नहीं किया जा सकता है।

कार्यकलापों की व्यवस्था : यह नजदीकी क्षेत्र इस बात की कल्पना करता है कि मुख्य सड़क को बाजार क्षेत्र बनाने के विचार से दृढ़ बनाया जाये जो समाज तथा समुदाय की परस्पर क्रियाओं को बढ़ावा दे सके। नजदीकी क्षेत्र के अन्तर्गत क्रियाकलापों की व्यवस्था को मुख्य धुरी के साथ संगठित किया गया है जो परिवहन गति, रिकशा चलाने वालों के लिये मार्ग आदि के लिए प्रस्तावित किया गया है। इस मुख्य सड़क के नजदीकी क्षेत्रों से बराबर संबंध रहने से यह शहर के केन्द्र को समानान्तर परिवहन तंत्र के द्वारा जोड़ती है मुख्य सड़क के साथ विविध मिश्रित उपयोगों का प्रस्ताव है जिसका शहरी स्तर पर कुछ चुने हुए बिन्दुओं से संबंध रहता है। शहर व उसके नजदीकी क्षेत्र के मध्य परस्पर संबंधों को दर्शाने के लिये इन्हें सरकारी/अर्द्ध-सरकारी कार्यों के लिए उपयोग किया जाता है। यह बिन्दु विभिन्न क्रियाओं के (आवासीय इकाई में भू तल पर व्यापार दुकानों व कार्यालयों का मिश्रण, संस्थानीय और मनोरंजन के उपयोग इत्यादि) केन्द्र हैं जहां के निवासी बड़े शहरों के साथ प्रतिक्रिया की उम्मीद रखते हैं, जिसके द्वारा ग्वालियर शहर की पुरानी बनावट की सजीवता प्रकट होती है। यहां सरकारी और अर्द्ध-सरकारी कार्यकलापों के केन्द्रित करने की क्रियाएं होती हैं। जिनसे केन्द्र के दोनों तरफ मुख्य सड़क के साथ-साथ रेखीय रूप में मिश्रित उपयोगों का विस्तार होता है, और अन्त में समीपस्थ मिश्रित उपयोग की धुरी बन जाती है जो इसी प्रकार की क्रियाओं वाले केन्द्र को नजदीकी क्षेत्रों से जोड़ती है। इस केन्द्रीय धुरी के चारों तरफ, आवासीय गुच्छ व्यवस्थित है। आवासीय झुण्डों तथा केन्द्रीय धुरी के मध्य परस्पर संबंध क्रियाओं जैसे मन्दिरों, विद्यालयों साधारण दुकानों आदि का प्रस्ताव है जो नजदीकी क्षेत्र के स्तर की क्रियाओं का भाग है और उस संबंधित झुण्ड के निवासियों द्वारा भी प्रयोग की जाती है तथा इस प्रकार यह सुविधाएं नजदीकी केन्द्र तथा झुण्ड सभी एक साथ इनका उपयोग कर सकेंगे।

खुले स्थानों का संगठन : खुले स्थानों की संरचना, यहां भूमि विस्तार पर आधारित है। प्राचीन व्यवस्था की भांति पैदल चलने वालों के लिए फुटपाथ और वाहनों के लिए सड़क दोनों में साथ-साथ सामन्जस्य कायम है। इस प्रकार यह प्रस्ताव निवासियों को समाज, परम्परा तथा जल वायु के अनुसार स्थान का उपयोग करने की आजादी देता है।

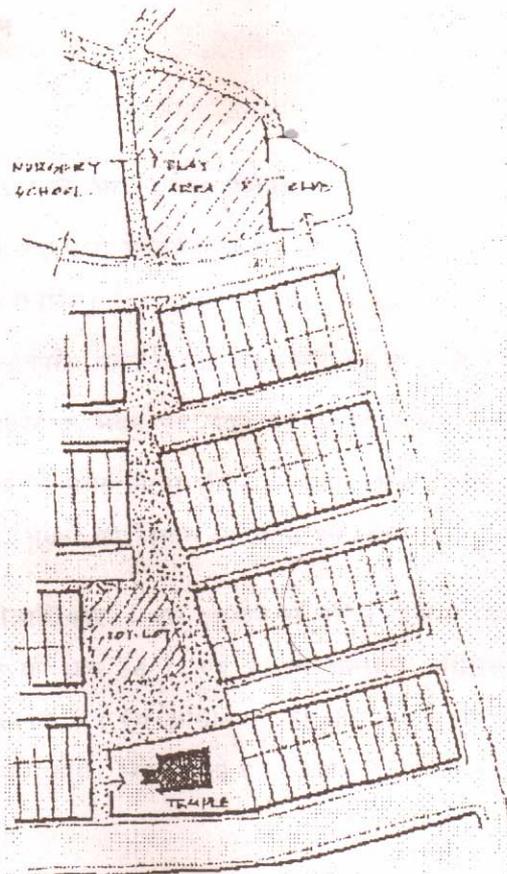
शहरी संरचना (उच्च आय वर्ग क्षेत्र) बाड़ा विशिष्टता : इस सैद्धान्तिक ढांचे में, सार्वजनिक स्थानों का संगठन विशिष्ट व्याख्या के रूप में किया गया है, जो रचना की स्पष्टता में सकारात्मक भूमिका निभाते हैं। उच्च आय वर्ग एवं मध्यम आय वर्ग के प्लॉट मुख्यतः छोटे-छोटे खुले क्षेत्र के साथ संयोजित है जो सार्वजनिक स्थानों की सबसे छोटी इकाई है। यहां व्यवस्था पूरी तरह से परम्परागत बाड़ा व्यवस्था से ली गई है। जहां निवास इकाईयां एक बड़े आंगन के चारों ओर स्थित होती हैं। बाड़ा के रूप में यह छोटे सार्वजनिक स्थान पैदल चलने वालों के लिए बनी सड़कों के जाल से जुड़े रहते हैं।

दूसरी ओर, निम्न आय वर्ग/कमजोर आय वर्ग के क्षेत्रों में सड़क (गली) आवासीय क्षेत्र की सक्रियता में एक महत्वपूर्ण घटक समझी जाती है, ग्वालियर शहर के पुराने भाग के आवासीय क्षेत्रों में इसका सीधा संबंध है इस प्रकार की सड़क व्यवस्था में बड़ी मात्रा में मैदानों (जिसमें, अधिकतर, संरक्षित सार्वजनिक स्थल तथा वनस्पति क्षेत्र आते हैं) का विस्तार करने से रचना

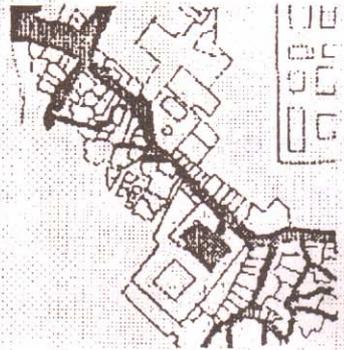
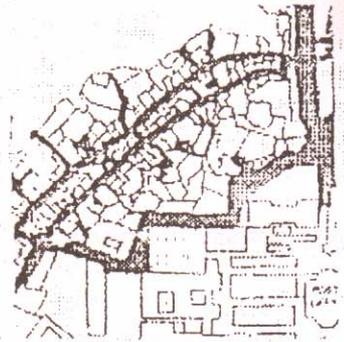
का गठन सार्वजनिक स्थानों को स्वरूप देता है। आवासीय क्षेत्रों में यह सार्वजनिक स्थान मंडल स्तर पर सामुदायिक स्थलों का निर्माण करते हैं। तथा सड़कें और छायादार गलियों द्वारा जुड़े होते हैं, और निवास खण्डों के मध्य घुमाव होता है। सार्वजनिक सुविधाओं (जैसे दुकाने, विद्यालय, मंदिर इत्यादि) गलियों से साथ-साथ विराम चिन्हों की तरह स्थिति होती है, जो दिन प्रतिदिन के जीवन की गति को प्रोत्साहित करते हैं।

सामाजिक रचना का निर्माण : वर्षों पहले, शहरों के विकास की शुरुआत महलों से हुई तथा अन्त झुग्गी झोपड़ियों से समाप्त हुआ। दूसरे शब्दों में बड़े शहरों के संदर्भ में मनुष्य अपनी आर्थिक क्षमता के अनुसार बहुत नजदीक या बहुत दूर अपना स्थान ढूँढ लेता था। इस प्रकार विभिन्न आर्थिक समूहों ने पृथक ढंग से शहर के विभिन्न भागों में स्थान पा लिया। एक सामाजिक समूह की दूसरे पर अन्तर निर्भरता, उनकी प्रतिदिन की क्रियाओं में परस्पर प्रतिक्रिया आधुनिक योजना में इन्हें पूरी तरह नजर अन्दाज किया जाता है। शहर में इसका यह परिणाम हुआ कि अनाधिकृत कॉलोनियों, दूषित आवास क्षेत्र इत्यादि बढ़ गये। शहर के प्रत्येक मापक स्तर पर यह आधारभूत संगठन, इस अवसर पर अन्तर्दर्शन की मांग करता है। तथा सोचने को मजबूर करता है कि नियोजन में कहां कमी है। पश्चिमी ग्वालियर के विकास प्रस्तावों में यह ध्यान रखा गया है कि सामाजिक संगठन प्रत्येक मापक स्तर पर शहर से लेकर नजदीकी क्षेत्रीय स्तर तक स्थापित रूपरेखा के केन्द्र बिन्दु के रूप में विकसित हो ग्वालियर पश्चिम की योजनान्तर्गत नजदीकी क्षेत्र समाज के विभिन्न वर्गों जो उनके पारस्परिक प्रतिक्रियाओं और उत्तरदायी के प्रतिनिधित्व के रूप में पहचाना गया है। इस प्रकार नजदीकी क्षेत्र की कल्पना कोश के रूप में की गई है। जिन्हें आपस में मिलाकर शहर का निर्माण होता है। अब प्रश्न उठता है कि कैसे यह कोश (या नजदीकी क्षेत्र) एक विशिष्ट प्रतिरूप की भाँति किस तरह पहचाने जायेंगे। यह नजदीकी क्षेत्र का संदर्भ उस रूप में आता है। जो नगरीय स्वरूप के निर्देशकों को विशिष्ट आधार प्रदान करता है। और स्थानीय परिस्थितियों से प्रतिक्रिया करता है। तथ स्थल की परिस्थितिकीय परिस्थितियों को आत्मसात करता है।

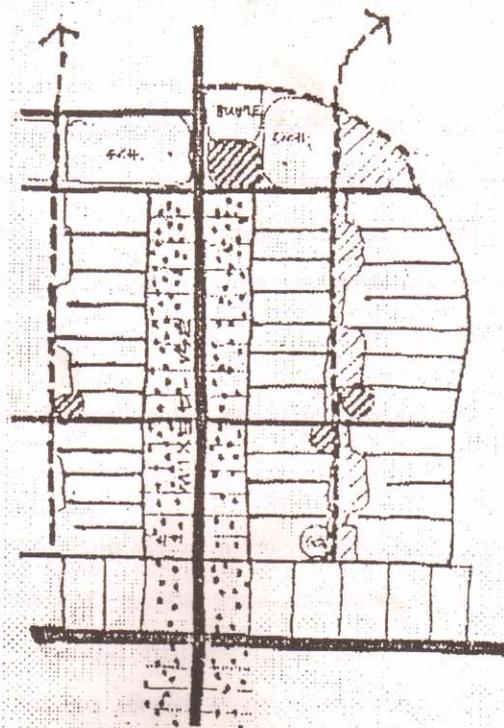
नजदीकी क्षेत्र के अन्तर्गत सामाजिक ढाँचा शहर को जोड़ने वाले मार्गों कार्यकलापो सार्वजनिक स्थानों की सुगमता पर निर्भर करता है। आवासीय संरचना में ई. डब्लू. एस. तथा निम्न आय वर्ग की इकाईयाँ शहर स्तर पर जोड़ने वाली सड़कों के समीप प्रस्तावित की गई हैं। जिससे इन लोगों को कार्य दूरी पर पब्लिक ट्रांसपोर्ट की सुविधा मिल सके। मध्यम वर्ग के आवासीय क्षेत्र अर्द्ध परिवहन तंत्र के समीप प्रस्तावित किये गये हैं। यह सोचा गया है कि इस क्षेत्र में प्रायवेट वाहन कम मात्रा में उपलब्ध होंगे तथा ऐसी संभावना है कि यह समानान्तर अर्द्ध सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था बनायेंगे, जिसको वर्तमान सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था के साथ कार्य करने के लिए प्रोत्साहित करेगा। जबकि अधिकतर उच्च आय वर्ग क्षेत्र नजदीकी क्षेत्र के अन्तर्गत ही स्थित है। जिनके आस पास ही सार्वजनिक स्थल है, निम्न आय वर्ग/कमजोर आय वर्ग क्षेत्रों से लोग यहाँ आकर इन सार्वजनिक स्थलों का उपयोग करेंगे। इससे उच्च आय के क्षेत्रों में स्थित कम उपयोगी सार्वजनिक स्थलों/पार्कों की अपेक्षा यह सार्वजनिक स्थल अधिक उपयोगी तथा कार्यशील बनेंगे।



URBAN FABRIC (CLUB, BWS AREAS)
'STREET' TYPOLOGY



URBAN FABRIC
'GOKHNI WADA' AREA, LASHKAR



INTERFACES OF TERRITORIES...

अध्याय - 7

विकास नियमन

7.1 प्रवृत्तशीलता

- 1- निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास
- 2- भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उपविभाजन शामिल है तथा भूमि के व्यावसायिक उपयोग के परिपेक्ष्य में भूमि उपयोग।
- 3- समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास।
- 4- सभी प्रकार के भवन एवं भवन की ऊँचाई आदि।
- 5- ऐसे क्षेत्र में नगर निगम सीमा के बाहर किन्तु निवेश क्षेत्र अथवा विशेष क्षेत्र की सीमा के अन्दर है भूमि का विकास/भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना।

7.2 क्षेत्राधिकार - इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 64 (1 एवं 2) के अन्तर्गत अधिसूचना क्रमांक/एफ.7-546-32-90 भोपाल दि. 19-2-92 के द्वारा गठित निवेश क्षेत्र एवं अधिनियम की धारा 64 में हुए संशोधन राजपत्र अधिसूचना दि. एफ-3-38-32-96 दि. 25-9-96 पर लागू होंगे। नियमन जो इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप होंगे।

विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्र की योजना में किया जायेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यात्रिकी आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में संशोधित करना पड़े ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अन्तिम होगा जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।

विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है उसमें आन्तरिक मार्ग खुले तथा हरित क्षेत्र नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण विकास योजना मानचित्र में उक्त प्रावधान आवासीयक्षेत्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे।

विकास योजना मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लम्बाई, चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लम्बाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही खसरा सर्वे मानचित्र जो 1:3600 की माप पर हो, उसके आधार पर नापा जाये। राज्य शासन द्वारा निर्धारित संस्था द्वारा परिक्षेत्रिकी योजना निरन्तर रूप से तैयार करने की प्रक्रिया जारी रखी जायेगी। जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम

1973 के अंतर्गत अथवा म.प्र. राजस्व संहिता की धारा 172 के अन्तर्गत संयुक्त संचालक, ग्वालियर संभाग नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत की है एवं उनकी वैध समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।

अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है किन्तु विकास योजना में निर्धारित आमोद प्रमोद क्षेत्र को किसी भी शर्त पर अन्य उपयोग हेतु परिवर्तित नहीं किया जावेगा।

किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के अनुरूप तथा सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होगा।

कुछ विशिष्ट क्षेत्र जहाँ सुरक्षा की दृष्टि से भवन निर्माण पर प्रतिबंध है, राज्य शासन गृह विभाग से परामर्श करने के पश्चात ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा।

ऐसी अवस्था में जबकि स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र में संशोधन आवश्यक हो तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा सभी आवश्यक संशोधन मानचित्र में अंकित किए जावेंगे।

भूखण्डों का अभिन्यास भवनों एवं अन्य नई संरचनाओं के विशेष क्षेत्र में निर्माण को विकलांग व्यक्ति अधिनियम 1995 (समान मौका, अधिकार, सुरक्षा एवं पूर्ण भागीदारी) की धारा 44, 45 एवं 46 में निहित प्रावधानों के प्रतिमानों के अनुरूप किया जाना सुनिश्चित किया जाएगा। अधिनियम की धाराओं का प्रावधान निम्नानुसार है।

- 1- **यातायात का अभेदीकरण** यातायात क्षेत्र में निर्माण आर्थिक क्षमताओं की सीमाओं के अन्दर विकलांग व्यक्तियों के हितों के अनुरूप प्रावधानों की विशेष व्यवस्था के लिए रेल के डिब्बों के शौचालयों जहाजों, वायुयानों एवं प्रतिक्षालयों में पहिएदार कुर्सी के प्रवेश की उपयोगकर्ता की सुविधाओं के अनुकूल व्यवस्था।
- 2- **सड़क का अभेदीकरण** संबंधित सरकार एवं स्थानीय प्राधिकारी अपनी क्षमता की सीमाओं के अनुसार निर्माण एवं व्यवस्था करें कि -
 - अ- दृष्टिबाधित व्यक्तियों की सुविधा के लिए सड़क पर लाल बत्ती की जगह पर श्रव्य सुविधा।
 - ब- पहिएदार कुर्सी के उपयोगकर्ताओं की सुविधाओं के अनुकूल मोड़ एवं ढलानों के निर्माण की व्यवस्था।
 - स- दृष्टिबाधित व्यक्तियों के लिए जेबरा कासिंग की सतह उत्कीर्ण करने की व्यवस्था।
 - द- दृष्टिबाधित व्यक्तियों के लिए रेलवे प्लेटफार्म की सतह उत्कीर्ण करने की व्यवस्था।
 - इ- बाधितों के लिए उपयुक्त उपकरण संकेतों की व्यवस्था।
 - च- उपयुक्त स्थलों पर चेतावनी संकेत।
- 3- **बसाहट पर्यावरण अभेदीकरण** संबंधित सरकार एवं स्थानीय प्राधिकारी अपनी वित्तीय क्षमताओं की सीमाओं के अनुरूप निर्माण व्यवस्था करें कि -

- अ- सार्वजनिक भवनों में रपटे की व्यवस्था।
- ब- पहिएदार कुर्सियों के उपयोग के अनुकूल शौचालयों की व्यवस्था।
- स- ऊपर चढ़ाने वाले यंत्रों अथवा लिफ्टों के लिए श्रव्य संकेतों एवं उभरे हुए अक्षरों के संकेतों की व्यवस्था।
- द- अस्पताल प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र एवं स्वास्थ्य परिचर्या एवं पुर्नवास संस्थाओं में ढलान एवं रपटे की व्यवस्था।

7.3 परिभाषाएं

उपयोग परिक्षेत्र उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य है कि सारणी 4-सा-1 में प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से एक कार्यकलाप का क्षेत्र।

उपयोग परिसर : उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर है जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया है एवं जो पैरा 4.62 में उल्लेखित उपयोग परिसर में से एक हो।

अभिन्यास : अभिन्यास से तात्पर्य उपविभाजित योजना से है जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हो।

भूमि उपयोग मानचित्र : सारणी 4-सा-1 में परिभाषित सभी उपयोग परिक्षेत्र को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मान चित्र कहलायेगा।

परिक्षेत्रिक योजना : नियोजन क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना उद्यान खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो। ऐसे विस्तृत विवरण में सारणी वर्णित सभी स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोगों तथा विकास प्रतिबंध नियमन के प्रावधानों के अनुरूप हो।

नगरीय ग्राम : भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाए गए एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आवादी नगरीय ग्राम कहलाएंगे।

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

केवल एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखण्ड विकास : अपने सभी समानांतर एवं ज्यामितीय बदलाव के हेतु भूखण्डीय विकास के साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भूखण्डों में उपविभाजन जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार/संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो। ऐसे परिसर में गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो। समूह गृह निर्माण (समूह गृह निर्माण) से अभिप्रेत है एक से अधिक निवास इकाई का बहुमजिल या समूह गृह निर्माण जिनमें भूमि पर संयुक्त स्वामित्व होता है या भूमि विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती है जैसा कि सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकरण या गृह निर्माण मण्डल आदि लोक संस्थाएं प्राधिकारी आदि के मामले है और निर्माण कार्य एक एजेन्सी/प्राधिकारी द्वारा किया जाता है।

बहु इकाई भूखंडीय विकास : नवीन क्षेत्रों में भूखंडीय विकास विशेषतः भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किए जावेंगे। सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के पश्चात क्रियान्वित किए जाने वाले इस विकास में आवश्यक सेवाएं एवं सुविधाएं प्राविधित की जाएं। ऐसे विकल्प हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 288 वर्ग मी. से कम नहीं होना चाहिए।

ऊंचे अपार्टमेंट का विकास : ऊंचे अपार्टमेंट का विकास से तात्पर्य ऐसा बहु इकाई अथवा समूह गृह निर्माण आवासीय विकास जिसमें बहुविध इकाई अपार्टमेंट की ऊंचाई का प्रतिबंध 30 मी. तक शिथिल हो। इस प्रकार में विकास हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में बहुमजिली भवन निर्माण हेतु किए गए प्रावधानों के अनुरूप आकल्पन एवं निर्माण अनिवार्य होगा।

आच्छादित क्षेत्र : भूतल पर भवन की नीव जिस पर छत है के क्षेत्र की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जावेगी। जिसमें से छत स्तर द्वारा घेरा गया क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जावेगा। वाहन/पदयात्रियों के आवागमन की सुगमता हेतु सुस्पष्ट ऊंचाई पर छत स्तर पर सेटबैक के एक तृतीयांश (1/3) तक कंटीलीवर प्रोजेक्शन स्वीकार्य होगा। यह प्रोजेक्शन भू-स्तर से 2.5 मी. से नीचे निर्मित न किये जावे।

ऐसे प्रोजेक्शन आच्छादित क्षेत्र नहीं कहलाएंगे। समूह आवास के आच्छादित क्षेत्र की गणना में द्वितीय एवं तृतीय तल स्तर पर आवागमन हेतु छत के नीचे 5.5 मी. छोड़ी गई सुस्पष्ट जगह जो कि सेटबैक/मार्जिनल ओपन स्पेश में समाविष्ट न हो को सम्मिलित नहीं किया जावेगा। सर्विसडक्ट एवं लिफ्टवेल्ल को छोड़ कर भवन के शेष सभी क्षेत्रों की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जावे।

निर्माण योग्य क्षेत्र - अपनी विभिन्न आकृतियों के साथ निर्माण योग्य क्षेत्र से तात्पर्य यह है कि एक भूमि के टुकड़े पर सभी तलों पर कुछ निर्मित योग्य ऐसा क्षेत्र, जिसमें गेस्ट हाउस का क्षेत्र दीवारों की मोटाई, शौचालय भूतल पर सीढ़ी द्वारा व्याप्त क्षेत्र सम्मिलित होगा। निर्मित योग्य क्षेत्र में डक्ट्स कटाउट्स रेलिंगों के साथ या चारों ओर पेरिपिट लिफ्टवेल की गणना नहीं की जावेगी। निर्मित योग्य क्षेत्र में वाहनों के आवागमन हेतु यथा आवश्यक ढलान युक्त रैम्प का निर्माण पार्किंग हेतु यदि बेसमेंट में किया गया हो तो इसकी गणना न की जावे, उक्त स्थल में पार्किंग ज्यामितीय से अन्तर संबंध स्थापित करते हुए कालमों के मध्य दूरी रहना चाहिए। पार्किंग आवश्यकताओं के रूपांकन के विपरीत निर्मित बेसमेंट को अन्य उपयोग हेतु बनाया गया मानकर इसकी गणना निर्मित योग्य क्षेत्र में की जावेगी। ऐसा मेजनाइन तल, जो कि दीवारों द्वारा विभक्त न हो या बिना दीवारों के एक तरफ से खुला पार्टीशन हो एवं निचले तल से एक तृतीयांश तक हो को निर्माण योग्य क्षेत्र की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा। ऐसा मेजनाइन जो कि निचले तल की एक तृतीयांश तक हो, को निर्माण योग्य क्षेत्र की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा। आकाश की ओर खुला टेरेस के साथ सर्वोच्च तल पर निर्मित मशीन रूम एवं सीढ़ियों की ममटी को निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जायेगा।

फर्शी क्षेत्र अनुपात

प्रश्नाधीन भूमि के भूखंड के कुल क्षेत्रफल के अनुपात में एक भवन के सभी तल पर निर्मित योग्य क्षेत्र का अनुपात फर्शी क्षेत्र अनुपात कहलाएगा। इसमें बेसमेंट यदि पार्किंग के लिए उपयोग में नहीं लाया जा रहा हो तो सम्मिलित होगा। ऐसे अनुपात में निर्माण क्षेत्र की अधिमतम सीमा निहित है तथा किसी प्रकार के परिवर्तन या छूट या विशेष परिस्थितियों मान्य नहीं की जावेगी केवल इस नियम में विशेष प्रावधित परिस्थितयां मान्य की जावेगी।

भवन की ऊंचाई : भवन की ऊंचाई की गणना संदर्भ स्तर/पहुंच मार्ग/मध्य से की जावेगी। यह स्तर भू-स्तर होगा एवं निर्मित संरचना की ऊंचाई की गणना इस स्तर से उच्चतम स्तर के अंतिम बिन्दु तक की जावेगी। भूखण्ड की स्थिति का लाभ लेते हुए मार्ग स्तर से नीचे के भाग का यदि रहवासी क्षेत्र के रूप में उपयोग किया जा रहा है तो उसे रहवासी क्षेत्र के रूप में स्वीकृत करते हुए उसकी एफ.ए.आर. में गणना की जावे। आकाश की ओर खुले टेरेस पर निर्मित मशीन रूम, ममटी, एसी,

एवं लिफ्ट से संबंधित निर्माण ऊंचाई में नहीं गिना जावेगा।

संवेदनशील क्षेत्र - परिस्थितिजन्य एवं विरासत के आधार पर सीमांकित क्षेत्र संवेदनशील क्षेत्र कहलाएगा।

कृषि फार्म - कृषि उपयोग परिसर में कम से कम एक एकड़ (0.4048 हैक्टेयर) के भूखण्ड पर एक गृह के सीमित आच्छादित क्षेत्र हेतु वृक्षारोपण के मध्य स्वीकृति दी जा सकेगी।

7.4 उपयोग परिसर एवं क्षेत्रों की स्थापना : सारणी 7.4-1 में दर्शाए अनुसार ग्वालियर पश्चिम निवेश क्षेत्र को सारणी अनुसार उपयोग परिक्षेत्र में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र के आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किए गए हैं। प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग/उपयोग गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि स्वीकृत अभिन्यास नहीं है का प्रतिबंधन विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के उपयोग के भू-उपयोग/सीमांकन प्रस्तावों के अधीन होगा।

उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण - घोषित उपयोग परिक्षेत्र आठ श्रेणियों में विभक्त आवासीय, वाणिज्यिक औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक आमोद प्रमोद परिवहन कृषि एवं जलाशय में वर्गीकृत होंगे।

सारणी क्र. 7.4-1

उपयोग श्रेणी

क्र.	उपयोग श्रेणियाँ	उपयोग परिक्षेत्र
1.	आवासीय	आर.डी.ग्रामीण आवादी को सम्मिलित करते हुए आवासीय
2.	वाणिज्यिक	सी-1 नगरीय केन्द्र सी-2 उप नगरीय केन्द्र सी-3 सामान्य वाणिज्यिक, व्यापार एवं सेवा संस्थान के साथ सी-4 थोक विक्रय मंडी, भंडारण शीतगृह
3.	औद्योगिक	आई-1 हल्के एवं सेवा उद्योग (उद्योगों के तल समूहों सहित आई-2 औद्योगिक क्षेत्र एवं प्रमुख औद्योगिक संस्थान
4.	सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक	पी. एस. 1 प्रशासकीय परिसर पी. एस. 2 अन्य प्रशासकीय संस्थान/संस्थाएं
5.	परिवहन	टी-1 विमान तल टी-2 रेलवे टर्मिनल/स्टेशन टी-3 रेलवे लाइन टी-4 बस स्टैंड टी-5 यातायात नगर/ट्रक टर्मिनल/यात्रिकी नगर/भंडारण

6. आमोद प्रमोद

आर-1 वनस्पति उद्यान, नगरीय उद्यान

आर-2 क्रीडागंगन/स्टेडियम

आर-3 नगरीय वन/वृक्षारोपण

आर-4 पिकनिक स्थल

7. कृषि

ए-1 हरित पट्टी कृषि क्षेत्र

ए-2 ग्रामीण परिक्षेत्र/ग्रामीण आबादी आवासीय क्षेत्र के रूप में

ए-3 मार्केट गार्डनिंग

ए-4 नदियां, नाले एवं नहर

8. उपयोगिता

7.5 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसर में उपविभाजन :- इस नियमन का उद्देश्य विभिन्न परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित है। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधानों जैसे भौतिक संरचनाएं, जल प्रदाय, जल मल निकास आदि नगर पालिका उप नियमनों के अनुरूप होंगे।

उपयोग परिक्षेत्र: आवासीय भूखण्डीय विकास - सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 या 1:2 या अधिकतम 1:3 होना चाहिये। भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ,ए.आर, भूतल अच्छाधन भवन की ऊंचाई तथा सभी कार्य आवासीय इकाईयों के मानकों के आवश्यकता होती है। सारणी में आवासीय क्षेत्रों के अच्छादान तथा सेटबेक वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिए।

नए क्षेत्र में एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदान, मलनिकास तथा पार्किंग सुविधा का विकास किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधाएं प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिए।

वर्तमान विकसित क्षेत्र में पूर्णतः या आंशिक रूप से विकसित एकल/संयुक्त परिवार इकाई को आवश्यक सेवा सुविधाओं के भौतिक सत्यापन के पश्चात बहुइकाई भूखण्डीय विकास में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा सकती है।

राज्य शासन द्वारा समाज के इनफोर्मल सेक्टर हेतु 15 प्रतिशत भूमि के आरक्षण संबंधी परिपत्र जारी किया गया है। ऐसे आरक्षण वाले अभिन्यास का न्यूनतम क्षेत्रफल 4,000 वर्ग मी. होगा। इस क्षेत्र में से 15 प्रतिशत आरक्षित भूमि गंदी बस्ती में निर्मुलन मंडल को इनफोर्मल सेक्टर हेतु भूखण्ड/आवास विकसित कर उपलब्ध कराने के लिए हस्तान्तरित किया जाएगा। मध्यप्रदेश भूमि विकास निगम 1984 के परिशिष्ट एम (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए। सारणी 7.6-1 में भूखण्ड विकास की अतिरिक्त श्रेणियां दर्शाई गई हैं।

आवासीय क्षेत्र के विकास के मापदंड - ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाई श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इसके पूर्व की श्रेणी के एम.ओ.एस. अच्छादान, एफ. ए. आर. के साथ अथवा नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिए किन्तु बहु इकाई बहुखण्डीय विकास हेतु पार्किंग प्रावधान सारणी क्रमांक अनुसार करना होगा।

समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गई हो तो इसकी गणना एफ.ए.आर. में न की जावे। भवन के अधिकतम ऊँचाई 12 मी. से अधिक नहीं हो चाहिये, ऐसी अवस्था में जब भूतल पर आच्छादित पार्किंग के लिये उपयोग में लाया गया हो, तो भवन की अधिकतम ऊँचाई 18.5 मी. होगी।

एकल/संयुक्त परिवार में आवासीय इकाई चार से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा। एवं इसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जावेगी।

निर्धारित एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 250 वर्ग मी. से अधिक एवं 500 वर्ग मी. तक के भूखण्डों अधिकतम एक कर्मचारी आवास तथा 500 वर्ग मी. से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवास स्वीकृत योग्य होंगे।

एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्ग मी. होगा जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्ग मी. फर्शी क्षेत्र का होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें कुकिंग, बरानडा, बाथरूम में शौचालय होना आवश्यक है।

घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 4.8 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.4 व्यक्ति का रहवास माना जावेगा। 288 वर्ग मी. से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्ग मी. पर एक कार पार्किंग का स्थल प्रावधित होना चाहिए किन्तु बहुइकाई बहुखणडीय विकास हेतु पार्किंग प्रावधान सारणी क्र. 4 (सा) 18 अनुसार करना होगा। झुगियों की पुर्नस्थापना की दशा में 32 वर्ग मी से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

आवासीय क्षेत्र विकास के मापदण्ड

क्र.	भूखण्ड का आकार मीटर में	क्षेत्र (वर्ग मीटर)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित प्रतिशत	एफ.ए.आर. अधिकतम क्षेत्रानुसार		एम.ओ.एस. मीटर में		अधिकतम ऊँचाई मीटर में	
					एफ. आर.	आर. एस.	एस.	एस.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	4.0 X 8.0	32	पक्ति	60	100	3.0	0.0	0.0	0.0	12
2.	4.0 X 12.0	48	पक्ति	60	100	3.00	1.5	0.0	0.0	12
3.	5.0 X 15.0	75	पक्ति	60	100	3.0	1.5	0.0	0.0	12
4.	7.0 X 15.0	105	पक्ति	50	100	3.0	1.5	0.0	0.0	12
5.	9.0 X 15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	100	3.0	1.5	2.5	0.0	12
6.	11.10 X 18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	100	3.0	2.5	2.5	0.0	12
7.	11.10 X 18.0	200	पृथक्कृत	41	100	3.0	2.5	2.5	1.5	12
8.	12.0 X 18.0	216	पृथक्कृत	42	100	3.5	2.5	3.0	1.5	12
9.	12.0 X 24.0	288	पृथक्कृत	40	100	4.5	2.5	3.5	1.5	12
10.	15.0 X 24.0	360	पृथक्कृत	35	100	6.0	2.5	3.5	3.0	12

11.	15.0 X 27.0	405	पृथक्कृत	33	1.00	7.5	3.0	3.5	3.0	12
12.	18.0 X 30.0	540	पृथक्कृत	33	1.00	8.00	3.0	4.0	3.0	12
13.	20.0 X 30.0	600	पृथक्कृत	33	1.00	9.00	3.0	4.5	3.0	12
14.	25.0 X 30.0	750	पृथक्कृत	25	1.00	12.0	4.5	4.5	4.5	12

नोट : उपरोक्त सारिणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।

समूह आवास समूह आवास परियोजनाएं निम्न नियमनों से अधिशासित होगी-

- अ- ऐसे प्रकार के विकास हेतु स्थल का अधिकतम आकार 5000 वर्ग मीटर होना चाहिए।
- ब- यह सुनिश्चित किया जावे कि 5000 वर्ग मीटर आकार स्वीकृत अभिन्यास का एकभाग होगा जिसमें अनौपचारिक वर्ग के प्रावधान के साथ नगर स्तरीय समन्वित परिभ्रमण तथा सेक्टर/सब सेक्टर हेतु आवश्यक सेवाओं एवं सुविधाओं का प्रावधान होना चाहिए।
- स- भू-आच्छादन स्थल के क्षेत्र का 33-1/2 से अधिक नहीं होगा।
- द- भवन की अधिकतम ऊँचाई 12 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए। ऐसी अवस्थ में जब भूतल पर आच्छादित पार्किंग के लिए उपयोग में लाया गया हो तो भवन की अधिकतम ऊँचाई 14.5 मीटर होगी।
- इ- ऐसे स्थल से लगी सड़क की उँचाई न्यूनतम 24 मीटर से कम नहीं होगी।
- फ- ऐसे विकास हेतु एम.ओ. एस. निम्नानुसार होगा-
- | | |
|---------------------|------------------|
| अग्र भाग | न्यूनतम 6.0 मीटर |
| बाजू का भाग न्यूनतम | 4.5 मीटर |
| पिछला भाग | न्यूनतम 4.5 मीटर |
- ग- अधिकतम ऊँचाई 12 मीटर होगी।
- ह- एफ. ए. आर. अधिकतम 125 होगा।
- ई- मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 के अनुसार औसत आवासीय आकार तथा आवासीय इकाईयों की गणना की जावे।
- बहुविध बहुमजिली इकाई निर्माण** - ऐसे विकास के मापदण्ड निम्न है- 12 मीटर से उँचे भवनों को बहुमजिले भवन की श्रेणी में माना जावेगा विकास का स्वरूप भिन्न होता है।
- | | | |
|----|---------------------------|----------------------------|
| 1- | भूखण्ड का आकार | 2000वर्ग मी. से कम नहीं |
| 2- | मार्ग की ओर भूखण्ड चौड़ाई | 30 मीटर न्यूनतम |
| 3- | मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई | 30 मीटर से कम नहीं |
| 4- | अग्र सीमान्त खुला क्षेत्र | प्रस्तावित भवन की कम से कम |
| | | ऊँचाई का 1/2 |

- 5 - बाजू एवं पार्श्व सीमान्त खुला क्षेत्र न्यूनतम 6.0 मीटर
- 6 - सीमान्त खुला क्षेत्र अग्निशामन वाहनों आदि के संचालन हेतु रूकावट मुक्त रखा जावेगा।
- 7 - एफ.ए.आर. 2.50 अधिकतम होगा।
- 8 - कार पार्किंग के प्रावधान सारिणी के अनुरूप रहेंगे।
- 9 - निर्माण रूपांकन, अग्निशामन उपकरण एवं तत्संबंधी प्रावधान जल प्रदाय, जल मल निकास व्यवस्था इत्यादि। मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के अनुरूप रहेंगे।
- 10 - बहुमंजिला भवनों के निर्माण के पूर्व सर्वप्रथम मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम-14 के अन्तर्गत गठित समिति से अनुमोदन प्राप्त किया जावेगा। उसके उपरान्त भवन निर्माण के लिए संघन प्राधिकरण अपने क्षेत्राधिकार में उक्त हेतु अनुमति दे सकेगा।
- 11 - विमान तल के निकट भवनों की अधिकतम ऊँचाई विमानन विभाग के मापदंडों से नियंत्रित होगी।
- 12 - ये प्रावधान सभी प्रकार के उपयोगों हेतु लागू होंगे। भवन की ऊँचाई 12 मी. से अधिक होने पर किसी भी परिक्षेत्र में किसी विशिष्ट उपयोग हेतु अन्य कोई प्रावधान लागू नहीं माने जावेंगे, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 का अवलोकन हो।

गुच्छ आवासीय प्रांगण

न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	-	4,000 वर्ग मी.
अधिकतम फर्शी क्षेत्र	-	100
अधिकतम ऊँचाई	-	8 मी. - दो तल-भू आच्छादन
45 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड के लिये	-	हवा एवं प्रकाश की स्थिति के अनुसार
45 वर्ग मी. से अधिक भूखण्डों के लिए	-	11 मी. - तीन तल-भू आच्छादन
		हवा एवं प्रकाश की स्थिति के अनुसार

अन्य नियंत्रण

1. आवासीय घनत्व 140 इकाई प्रति हैक्टे. एक हिस्से में 15 प्रतिशत तक के परिवर्तन को समायोजित किया जा सकेगा।
2. गली न्यूनतम चौड़ाई 20 मीटर।
3. भूतल के नीचे निर्माण स्वीकार नहीं।
4. भवन की सीमा से बाहर कोई निकला हुआ भाग नहीं होना चाहिए।
5. प्रत्येक गुच्छ आवासीय प्रांगण की एक इकाई में एक परिवार। अधिकतम छः व्यक्ति
6. कुल क्षेत्र निम्नानुसार

भूखण्ड क्षेत्र वर्ग मी. में	आगे	पीछे	एकतरफ	दूसरी तरफ
1. 4,000 से 10,000 वर्ग मी. भूखण्ड	9	3	3	3
2. 10,000 वर्ग मी. से अधिक भूखण्ड	9	6	6	6

छात्रावास

अधिकतम	भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम	तल-क्षेत्र-अनुपात	1.00 प्रतिशत
अधिकतम	ऊँचाई	12 मीटर
अधिकतम	एफ.ए.आर.	0.75

अन्य नियंत्रण

- 1- अग्र भाग में न्यूनतम आर. डब्लू 20 मीटर
- 2 - अधिकतम भू-आच्छादित/भूतल के नीचे/मान्य किया जावे एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं सेवाओं में किया जाता हो तो इ सकी एफ.ए.आर. में गणना नहीं की जाएगी।

अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह, लाजिंग गृह

न्यूनतम भूखण्ड आकार	500 वर्ग मीटर
अधिकतम भूआच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम तलीय अनुपात	0.75
अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर

धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखण्ड आकार	500 वर्ग मीटर
अधिकतम भूआच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम तलीय अनुपात	0.75
अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर

अन्य नियंत्रण

- 1- अग्र भाग में न्यूनतम आर. डब्लू 12 मीटर
- 2 - अधिकतम भू-आच्छादित/भूतल के नीचे/मान्य किया जावे एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी एफ.आर. में गणना नहीं की जाएगी।

कृषि फार्म

क्र.	फार्म का आकार	अधिकतम तलीय क्षेत्र	अधिकतम ऊँचाई
ए.	एक हैक्टेयर तक से अधिक परन्तु दो हैक्टे. के काम	100 वर्ग मी. मध्य तल को छोड़कर	एक तल एवं अधिकतम ऊँचाई 6 मीटर
बी.	2 हैक्टेयर से अधिक मध्य तल को छोड़कर	150 वर्ग मी. ऊँचाई 6 मीटर	एक तल एवं अधिकतम

अन्य नियंत्रण :-

- 1- निवास गृह संपत्ति की प्रत्येक सीमा रेखा से 15 मीटर दूर होना चाहिए
- 2- जहाँ संपत्ति शहरी सड़क पर हो वहाँ निवास गृह सड़क की मध्य रेखा से 60 मी. की दूरी पर एवं ग्रामीण सड़क की स्थिति में सड़क की मध्य रेखा से 30 मीटर की न्यूनतम दूरी हों।
- 3- कोई भी आवास गृह राष्ट्रीय राजमार्ग के अधिकार सीमा 400 मीटर के अंदर नहीं निर्मित किया जाना चाहिए।

मिश्रित उपयोग हेतु नियमन- आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियाँ मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आवासीय भूखण्ड या प्लेट में अन्य उपयोगों एवं गतिविधियों की अनुमति।

परिक्षेत्रिक योजना बनाने समय पुराने शहर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिए :-

अ- प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातायात अध्ययन किया जावे ताकि यह ज्ञात हो सके कि क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के पश्चात् निर्मित अतिरिक्त यातायात का समायोजन हो सकेगा।

ब- उक्त के परिणाम का नगरपालिका सेवाओं एवं उस क्षेत्र की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिप्रेक्ष्य में विश्लेषण किया जावेगा। यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में यातायात से मुक्त पदयात्री मार्ग/क्षेत्र एवं एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था पर विचार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राहता के परिप्रेक्ष्य में स्वीकृति दी जाती है तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियमित होगी।

1- स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्र का 25 प्रतिशत या 50 वर्ग मी. जो भी कम हो तक ही सीमित होगी।

2- निम्न गतिविधियाँ वर्जित होगी-

क- फुटकर दुकानें भवन निर्माण सामग्री गतिविधि लकड़ी, लकड़ी उत्पाद, संगमरमर, लोहा और स्टील और रेत और जलाऊ कोयला

ख- मरम्मत की दुकानें आटोमोबाइल, रिपेयर एवं कार्यशाला

ग- सेवा दुकानें

घ- नर्सिंग होम

ड- गोदाम, स्टोरेज भंडारगृह

च- निर्माण इकाइयाँ - (गृह उद्योग को छोड़कर)

छ- कबाड़खाना

ऐसे प्रकरणों में जहाँ मिश्रित भू उपयोग विचारणीय होगा, आवेदकों को अग्र सेटबैक बिना स्थानीय संस्था को राइट आफ वे एवं पार्किंग व्यवस्था के एक भाग के रूप में उपयोग हेतु देना होगा।

ऐसे क्षेत्र का अभिन्यास निम्न बिन्दुओं के साथ सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति हेतु तैयार करना चाहिए:

अ : मानक के अनुरूप पार्किंग

ब : जन सुविधा

स : भू-दृश्यीकरण

द : निर्धारित सड़क करेज - वे उपयोग गतिविधि में परिवर्तन हेतु लाभग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगा।

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

उद्देशित मिश्रित भू-उपयोग

अभिन्यास बनाते समय आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थान पर ऐसे भूखण्ड समूह प्रावधानित किए जावे जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकानें एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल एवं इसके ऊपर आवास प्रस्तावित हो। भवन की स्वीकृति भूखण्ड पर आवासीय भूखण्ड के नियमन के अनुसार होगी।

अन्य उपयोग गतिविधियों पर नियमन

छात्रावास

अधिकतम	भू-आच्छादन	33,33 प्रतिशत
अधिकतम	तल क्षेत्र अनुपात	1,00 प्रतिशत
अधिकतम	ऊँचाई	12 मीटर
अधिकतम	एफ.ए.आर.	0.75

अन्य नियंत्रण

अग्र भाग में न्यूनतम आर/डब्लू 20 मीटर अधिकतम भू आच्छादित बेसमेंट-भूतल के नीचे-मान्य किया जावे एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी एफ.ए.आर. में गणना नहीं की जाएगी।

अतिथिगृह, बोडिंग गृह, लाजिंग गृह

न्यूनतम भूखण्ड आकार	500 वर्ग मीटर
अधिकतम भू आच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर

धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखण्ड आकार	800 वर्ग मीटर
अधिकतम भू आच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम तलीय क्षेत्र अनुपात	0.75
अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर

अन्य नियंत्रण

- 1- अग्र भाग में न्यूनतम आर.डब्लू. 12 मीटर
- 2- अधिकतम भू-आच्छादित-भूतल के नीचे - मान्य किया जावे एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं अन्य सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी एफ.ए.आर. में गणना नहीं की जायेगी।

वाणिज्यिक केन्द्र

महानगरीय व्यवस्था में वाणिज्यिक गतिविधियों को पांच स्तर प्रणाली के रूप में निम्नानुसार दर्शाया गया है :-

वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये पांच स्तरीय प्रणाली

नगरीय केन्द्र	उप नगरीय केन्द्र	सामुदायिक केन्द्र	स्थानीय केन्द्र	सुविधाजनक बाजार केन्द्र
1	2	3	4	5

जनसंख्या

नगर	उप नगरीय केन्द्र	सामुदायिक केन्द्र	स्थानीय केन्द्र	सुविधाजनक बाजार केन्द्र
	लगभग 5 लाख	लगभग 1 लाख	लगभग 1.5 हजार	लगभग 5 हजार

क्षेत्रफल

	44 हेक्टर	5.40 हेक्टर	0.46 हेक्टर	0.11 हेक्टर
--	-----------	-------------	-------------	-------------

जनसंख्या के लिये

प्रति 1000 व्यक्तियों के लिये भूमि की आवश्यकता

	880 वर्गमीटर	540 वर्गमीटर	306 वर्गमीटर	220 वर्गमीटर
--	--------------	--------------	--------------	--------------

गतिविधियाँ

उपनगरीय श्रेणी की सभी गतिविधियाँ	थोक बाजार खेरी, सेवा दुकानें, सुधार दुकानें, सीमित थोक व्यापार, अनौपचारिक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, होटल, अतिथिगृह, उपचार केन्द्र	दुकानें, (खेरी, सेवा), दुकानें (खेरी, सेवा), दुकानें (खेरी, सेवा, सुधार)	सुधार) अनौपचारिक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, होटल, अतिथि गृह, उपचार केन्द्र	सुधार) अनौपचारिक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, होटल, अतिथि गृह, उपचार केन्द्र	अनौपचारिक दुकानें

नाट्यगृह, संग्रहालय, पुस्तकालय,
विज्ञान केन्द्र, कला, शिल्पकारी,
संगीत, नृत्यशाला, मेला, किताबों
का बाजार, साप्ताहिक बाजार

सामुदायिक भवन एवं
पुस्तकालय

(अवकाश के दिन), विकास
प्राधिकरण एवं नगरनिगम के कार्यालय

बस स्टॉप, अग्नि शमन चौकी
पंप (केवल भराव केन्द्र)
विद्युत उपकेन्द्र, डाक एवं तार
घर, पेट्रोल पंप, सुविधायें,
आवासीय

डाकघर, स्वास्थ्य केन्द्र, पेट्रोल
पंप (केवल भराव केन्द्र)
साप्ताहिक बाजार (अवकाश के
दिन) विद्युत उपकेन्द्र, सुविधायें

विद्युत उपकेन्द्र सुविधाएं
केन्द्र विद्युत उपकेन्द्र

टीप : उपरोक्त के अतिरिक्त कार्य केन्द्रों तथा यातायात पुंजकों में उपयुक्त स्तर की खेरची दुकानें उपलब्ध कराई जावेंगी।

वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका

नगर/उप नगर में निम्न घटक होंगे :

खेरची दुकानें

वाणिज्यिक कार्यालय

सेवा केन्द्र

सुविधायें

संस्कृति परिसर

होटल

भूदृश्यीकरण घटक

थोक व्यापार (जहाँ उपलब्ध कराया गया हो)

कुछ परिस्थितियों में उपरोक्त सभी घटकों के लिये एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बिकने, कार्यावधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है। सुविधाओं, होटल तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतया अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय, संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग को भूदृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकन कार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा। नगर उपनगर के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को जिला केन्द्रों के माध्यम से सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिये।

नगर उपनगर को चारों ओर के आवासीय क्षेत्रों से पदचारी पहुंच या उप मार्गों द्वारा निर्धारण होना चाहिये।

अनुपात अतिरिक्त रूप से स्वीकार होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

गैर औपचारिक वृत्तखण्डीय दुकानें/ठेला

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथ ठेलों एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों हेतु निम्न मापदण्डों के अनुरूप खेरची व्यापार परिसर में प्रावधान किया जावे। सामुदायिक स्तरीय, स्थानीय स्तरीय एवं सुविधाजनक दुकानों हेतु निम्न मापदण्ड होंगे।

1. खेरची व्यापार
 - नगरीय केन्द्र 3 से 4 इकाईयां
 - उपनगरीय केन्द्र प्रति 10 औपचारिक दुकानें या
 - सामुदायिक केन्द्र मानकों में दर्शाये अनुसार
 - सुविधा दुकानें
 - अन्य परिसरों में अनौपचारिक दुकानें।
2. शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय प्रति एक हजार कर्मचारियों के लिये 5 से 6 इकाईयां
3. थोक व्यापार एवं तौल कांटा परिसर प्रति 10 औपचारिक दुकानों के लिये 3 से 4 इकाईयां
4. अस्पताल 10 बिस्तरों के लिये 3 से 4 इकाईयां
5. उपचारगृह 2 इकाईयां
6. बस टर्मिनल प्रति 1 बस स्थल के लिये दो इकाईयां
7. पाठशाला
 - प्राथमिक 3 से 4 इकाईयां
 - माध्यमिक/उच्चतर 4 से 6 इकाईयां
 - माध्यमिक/एकीकृत
8. उद्यान
 - क्षेत्रीय/जिला उद्यान 8 से 10 इकाईयां- प्रत्येक
 - मुख्य प्रवेश द्वार पर
 - निकटस्थ उद्यान 2 से 3 इकाईयां
9. आवासीय 1 इकाई/100 जनसंख्या
10. औद्योगिक प्रति एक हजार कर्मचारियों के लिये 5 से 6 इकाईयां
11. रेल्वे टर्मिनल परियोजना बनाते समय सर्वेक्षण पर आधारित

शोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

क्रमांक	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भूखंडों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत कुल क्षेत्रफल का
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	10 प्रतिशत
4.	मार्गों की चौड़ाई - बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई - दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिये न्यूनतम चौड़ाई - दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	15 मीटर 18 मीटर 3 मीटर
5.	दुकानों के आकार नीलामी चबूतरा खण्ड लंबाई	मांग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10 X 30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिये निम्न नियमन अनुशसित हैं :-

- मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी
 - 30 मीटर से कम राइट ऑफ वे वाले छोटे मार्गों हेतु 150 मीटर
 - 30 मीटर अथवा इससे अधिक राइट ऑफ वे वाले मुख्य मार्गों हेतु 250 मीटर
- मार्गों के मध्य से पेट्रोल पंप पैडस्ट्रल की दूरी इंडियन रोड कांग्रेस के मानक के अनुसार होना आवश्यक है।
- न्यूनतम भूखंड आकार
 - केवल ईंधन भराव केन्द्र 30 X 17 मीटर

(ब) ईंधन भराव सह सेवा केन्द्र-न्यूनतम आकार 36 X 30 मीटर एवं अधिकतम 45 X 33 मीटर

(स) भूखंड का अग्रभाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिये।

(द) भूखंड का लम्बा भाग अग्र भाग होगा।

30 मीटर से कम राइट ऑफ वे वाले मार्गों पर नये पेट्रोल पंप निषिद्ध होंगे।

छविगृहों के लिये मादण्ड

मार्ग चौड़ाई छविगृह का भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित है, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।

विराम स्थल सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी स्थल का 1.67 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर अथवा 150 कुर्सियों के लिये इनमें जो भी कम हो।

आवश्यक क्षेत्र 2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावे।

भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र भूखण्ड के आकार का अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत स्वीकार्य होगा।

सेट बेक	अग्रभाग	न्यूनतम 15 मीटर
	आजू/बाजू	4.5 मीटर
	पार्श्व	4.5 मीटर

होटल हेतु मानदण्ड

होटल हेतु निम्न मानदण्ड अनुशसित हैं :

1.	भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	30 प्रतिशत
2.	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.20 मीटर
3.	अधिमतम ऊंचाई	12 मीटर
4.	अन्य नियंत्रण	

फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधियों से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा अधिकतम नलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा। यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिये किया जाता है। तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र के अनुपात के साथ की जा सकेगी।

औद्योगिक विकास मानक

अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार अनुशसित हैं :

1.	भूखण्ड का क्षेत्र	न्यूनतम 60 प्रतिशत
2.	मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र	अधिकतम 35 प्रतिशत
3.	दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधायें अधिकतम	5 प्रतिशत

क्रमांक	भूखंड का आकार	निर्मित क्षेत्र		सीमांत खुला क्षेत्र		फर्शी क्षेत्रानुपात
		प्रतिशत	अग्र	आजू/बाजू	पार्श्व	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टर तक	40	6	4.5 / 4.5	3.0	1.0
2.	0.05 से 0.1 हेक्टर तक	40	6	4.5 / 4.5	4.5	0.8
3.	0.1 हेक्टर से 0.2 हेक्टर तक	40	9	4.5 / 4.5	4.5	0.75
4.	0.2 हेक्टर से 1.00 हेक्टर तक	40	10	6 / 6.0	4.5	0.75
5.	1.0 हेक्टर से 2.0 हेक्टर तक	40	12	6 / 6	4.5	0.75
6.	2.0 हेक्टर से	35	15	6 / 6	4.5	0.75
7.	फ्लैटेड फैक्ट्रियां न्यूनतम भूखण्ड आकार 1500 वर्गमीटर (0.15 हेक्टर) निर्मित क्षेत्र फर्शी अनुपात सीमान्त खुला क्षेत्र सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार	40 प्रतिशत 1.20 स्थल स्थिति/वाहन विराम				

20,000 श्रमिकों के आकर वाले औद्योगिक संपदा के विकास हेतु सुविधाओं के मापदण्ड निम्न सारणी अनुसार होंगे।
औद्योगिक क्षेत्र के उप विभाग में न्यूनतम 2.05 वर्गमीटर प्रति कामगार की दर से सुविधाओं हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जावेगा।
औद्योगिक संपदा के कामगारों का आकलन 300 कामगार प्रति हेक्टर (कुल क्षेत्रफल के लिये) की दर से किया जावेगा।

औद्योगिक क्षेत्र में सेवाओं हेतु अनुशंसित मापदण्ड

क्र.	उपयोग परिसर	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3
1.	उप अग्नि शमन केन्द्र	0.60
2.	आरक्षी केन्द्र	1.00
3.	औद्योगिक क्षेत्र केन्द्र (वाणिज्यिक केन्द्र)	1.00

औद्योगिक संपदा के लिए आवश्यक वाणिज्यिक

एवं अन्य सुविधायें समाहित होंगी।

4.	विद्युत उपकेन्द्र	0.5
5.	ट्रकों, टेम्पो, टेक्सी तथा तिपहिया वाहनों आदि के लिये विराम क्षेत्र	1.00

टीप : जल प्रदूषणकारी उद्योग अवशिष्ट को नियमित निकास में प्रवाहित करने के पूर्व सामान्य शोधन संयंत्र में उपचारित करेंगे।

फ्लैटेड फेक्ट्री

फ्लैटेड फेक्ट्रियों के लिए अधिकतम निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात होगा :

आच्छादित क्षेत्र	40 प्रतिशत
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.20
न्यूनतम भूखण्ड आकार	1500 वर्ग मीटर
सीमांत खुला क्षेत्र	
सम्मुख न्यूनतम	15 मीटर
आजू बाजू तथा पार्श्व	6 मीटर

मध्य क्षेत्र में आवासीय विकास के लिए स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात के मानक इसी क्षेत्र में घरेलू उद्योगों हेतु भी मान्य होंगे।

औद्योगिक इकाई की पुनर्स्थापना के बाद औद्योगिक स्थल के पुनर्उपयोग हेतु मापदण्ड :-

व्यवसाय/व्यवसायों हेतु इस अध्याय में दिये गये मानदण्ड पुनर्विकास योजना बनाने में भी प्रभावशील माने जावेंगे। यदि क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से अधिक हो तो फर्शी क्षेत्र अनुपात की गणना, दक्षता क्षेत्र अर्थात् परिभ्रमण क्षेत्र, खुले स्थान, विराम स्थल आदि को घटाकर की आवेगी। ऐसी पुनर्स्थापना के प्रकरणों में संस्पर्शी भूमि से अनुरूपता के आधार पर राज्य शासन द्वारा अध्याय 2 के असंगत उपयोग एवं उनका पुनर्स्थापन में दी गई पद्धति के अनुरूप उपयोग निर्धारण किया जायेगा।

सामाजिक अधोसंरचना

सामाजिक अधोसंरचना के मापदण्ड निम्नानुसार है :

जनसुविधाओं/सेवाओं के लिये आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात

क्र.	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक भवन		
	अ- पूर्व प्राथमिक शाला	40	0.75
	ब- प्राथमिक शाला	33	1.00
	स- उच्च माध्यमिक शाला	30	1.00
	द- महाविद्यालय	25	1.00
	इ- शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20	0.80
2.	स्वास्थ्य		
	अ- स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	33	1.00
	ब- प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33	1.00
	स- अस्पताल	33	1.00
3.	जन उपयोगिता एवं सुविधायें		
	अ- आरक्षी चौकी	35	0.70
	ब- आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25	1.00
	स- सामुदायिक कक्ष	30	1.00
	द- उप अग्निशमन केन्द्र	25	0.75
	इ- अग्निशमन केन्द्र	25	0.75
	फ- डाक व तार	30	1.00
	ग- विद्युत भवन	-	-
4.	धार्मिक भवन	30	1.00
5.	शासकीय/अर्द्ध शासकीय भवन	25	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।

सामुदायिक सुख सुविधाओं के मापदण्ड

सेवा/सुविधायें	जनसंख्या	प्रति सुविधा पर के लिए अनुशसित क्षेत्र (हेक्टर)
1	2	3
क्षैणिक		
नर्सरी, पूर्व प्राथमिक, क्रेच	2500-3000	0.08-0.1
प्राथमिक शाला	3000-4000	0.40-1.0
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500-10000	1.60-2.0
महाविद्यालय	0.80-100 लाख	4.0
यात्रिकी महाविद्यालय	10 लाख	10/15
चिकित्सा महाविद्यालय	10 लाख	7.5/10
तकनीकी शिक्षा	10 लाख	20
व्यावसायिक महाविद्यालय		
विश्वविद्यालय परिसर	10 से 15 लाख	30
स्वास्थ्य		
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08 से 0.2
नर्सिंग होम	45000	0.2 से 0.5
विविध शिल्प कला मंदिर	1.5 लाख	0.2 से 0.5
इंटरमीजिएट अस्पताल	1 लाख	1.0 से 3.0
सामान्य अस्पताल	2.5 लाख	6.0 से 10.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
कला वीथिका एवं संग्रहालय	महानगरीय	0.5 से 1.0
आडीटोरियम	2 से 3 लाख	0.5 से 1.0
केन्द्रीय पुस्तकालय	महानगरीय	0.5 से 1.0
क्लब	1 से 3 लाख	0.5 से 1.0
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.4
धार्मिक भवन	5000	0.04
धार्मिक/आध्यात्मिक केन्द्र	1 से 3 लाख	0.5

सुरक्षा		
आरक्षी चौकी	4000 से 50000	0.16
आरक्षा केन्द्र	0.75 से 0.90	1.15 से 1.50
जिला पुलिस कार्यालय	10 लाख	4.0 से 0.5
आरक्षी क्षेत्र	10 लाख	4.0 से 6.0
जिला जेल	10 लाख	10.0
नगर सेवा परिक्षेत्रीय कार्यालय	10 से 20 लाख	2.0
अग्निशामक केन्द्र	10.0	2.00
अन्य		
दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002
दूरभाष केन्द्र	3 से 5 लाख	0.89 से 1.0
तार कार्यालय	5 लाख	0.2 से 0.5
मुख्य डाकघर	2.5 लाख	0.06 से 0.5
मुख्य डाकघर (प्रशासन)	5 से 10 लाख	0.25 से 0.3
तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	4000 से 5000	0.5 से 0.6
टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	15000	0.05
कब्रिस्तान/श्मशान घाट	1.5 से 2.0 लाख	2.0
विद्युत उपकेन्द्र (66 कि. वा.)	1 लाख	0.10
विद्युत उपकेन्द्र (11 कि. वा.)	7500 से 10000	0.05

टीप : निम्न मूल्यों स्थानों के लिए उच्च तथा उच्च मूल्यों स्थलों के लिए निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे। शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र (आठ हेक्टर से अधिक क्षेत्र के बड़े परिसर)

इन नियमों के अंतर्गत विश्वविद्यालय, चिकित्सा, यात्रिकी एवं अन्य शैक्षणिक एवं अनुसंधान संस्था के बड़े परिसर शामिल किये गये हैं। परिसर को तीन भागों में विभक्त किया गया है तथा नियमन निम्नानुसार होंगे।

(अ) शिक्षा संबंधी (प्रशासन सहित) कुल भूमि का 4.5 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.8

अधिकतम भूल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा। यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अंतर्गत किया जायेगा तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जावेगी।

(ब) आवासीय कुल भूमि का 25 प्रतिशत

यह क्षेत्र 400 व्यक्ति प्रति हेक्टर की कुल सघनता के साथ विकसित किया जावेगा। आवासीय से संबंध सुविधाओं

हेतु 9.2 वर्ग मीटर प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जावेगी। समूह आवास हेतु उप विभाजन नियमन लागू होंगे।

(स) खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां (कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत)

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र 10 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.15

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

(इ) जहां विशेष नियमन नहीं दिए हों वहां सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिए निम्न मापदण्ड लागू होंगे।

अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 25 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1.00

अन्य नियंत्रण

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तल पर स्वीकार्य होगा। यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अन्तर्गत किया जावेगा तो इसे फर्शी क्षेत्रानुपात की गणना में सम्मिलित नहीं किया जावेगा।

खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

सुविधायें	न्यूनतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	न्यूनतम क्षेत्रफल प्रति इकाई (हेक्टर में)	न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)	आपूर्ति हेतु सेवा क्षेत्र की जनसंख्या अधिकतम दूरी (कि.मी.)	
1	2	3	4	5	6
टाटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
उद्योग	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्त खण्ड	0.20	1.05	100	15000	0.30
उद्यान					
जिला क्रीड़ा केन्द्र	0.24	4.00	175	1 से 3 लाख	-
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	-

क्षेत्रीय उद्यान	0.02	20.00	300	10 लाख 5.00
संभागीय क्रीड़ा	0.02	20.00	300	10 लाख 5.00
केन्द्र				
अन्य	0.10	20.00	300	3 ला 5.00

नोट - टॉटलाट, क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ांगन तथा स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल की आवश्यकतायें शामिल हैं।

ट्रांसपोर्ट नगर/मैकेनिक नगर के मानक

अन्य सुविधाओं क अंतर्गत परेड मैदान, वनस्पति उद्यान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल हैं। ट्रांसपोर्ट नगर/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक अपनाये जायेंगे :

ट्रांसपोर्ट/मैकेनिक नगर के मानक

क्रमांक	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 टूक	अनुशसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्ग मीटर
1	2	3	4
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-450
2.	स्पेयर पार्ट की दुकानें	10-15	9-72
3.	मैकेनिक एवं इलेक्ट्रिक वर्कशाप	15-25	7.5-135
4.	टायर ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढावा	5-7	3.30-90
6.	चाय नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7.	पान सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8.	नाई, सिलाई दुकान	1	10-15

नोट - सकल क्षेत्र 1.1 से 1.5 हेक्टर के लगभग प्रति 100 टूक की आवश्यकता होती है।

सुविधाएँ

प्रति 100 टूको के लिए विभिन्न सेवाओं के प्रावधान निम्न मानकों के अनुरूप होंगे।

क्रमांक	सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्ग मीटर)	टिप्पणी
1	2	3	4
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम 1
2.	डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिन्दु पर एक
3.	पेट्रोल पम्प	800	निर्गम/आगमन बिन्दु पर
4.	होटल, लॉज	600	ऊपरी मंजिल पर
5.	पुलिस पोस्ट	200	सामारिक स्थानों पर
6.	डिसपेन्सरी	200	-
7.	अग्निशामक	200	-
8.	धर्मकांटा	300	निर्गम/आगमन बिन्दु पर

नोट - 1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय) अथवा

अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र

2. परिभ्रमण तंत्र

अभिन्यास में प्रमुख मार्ग-18 मीटर चौड़ा

द्वितीयक मार्ग-9-12 मीटर चौड़ा

खुले क्षेत्रों के ओर के मार्ग : 12-18 मीटर चौड़े

3. पार्किंग एवं खुला स्थल :

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

यातायात के मानक

मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

निवेश क्षेत्र के किसी भी मार्ग (क्षेत्रीय राजमार्गों को छोड़कर) के लिये वास्तविक चौड़ाई (राईट ऑफ वे) की उच्चतम सीमा 60 मीटर होना चाहिये।

ऐसे मार्ग में एक छः लेन कैरिजवे, पांच मीटर चौड़ी साईकिल पथ (दोनों ओर), एक सात मीटर चौड़ी सेवा मार्ग सेवा जल निकास तथा मार्ग के दोनों ओर भूदृश्यीकृत वर्जेज रहेंगे। नगर मार्ग तंत्र की विभिन्न स्तरों के मार्गों एवं सड़कों की अनुशंसित चौड़ाई पूर्व अध्याय में दी गई है।

ऐसे आवासीय क्षेत्र, कल-डी-सेक या लूप गलियां जिनकी चौड़ाई सात से नौ मीटर या उससे कम हो तीव्र एवं सीधे यातायात निरूत्साहित करने हेतु अनुशंसा की जाती है। उच्च आय समूह के आवासीय क्षेत्र जहां आटोमोबाई का स्वामित्व होता है। वहां मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती है।

परिभ्रमण तंत्र का वर्गीकरण

केवल 5 मीटर चौड़े एकांगी मार्ग तथा 9 मीटर चौड़े सामान्य मार्ग पर तीव्र गामी एवंमंदगति यातायात का निर्धारण उचित होगा एवं उससे कम चौड़ाई वाले मार्गों पर अर्थात् 5 मीटर से कम चौड़े एकांगी मार्गों का उपयोग केवल मंदगति वाहनों तथा दुपहिया वाहनों के विराम के लिये किया जाना चाहिये।

जब कभी भी अन्यत्र मोटर मार्ग उपलब्ध होगा, तथा 5 मीटर कम चौड़े मार्गों का उपयोग पदचारी के मार्ग के रूप में उपयोग जिस पर केवल मंदगति वाहनों एवं हाथ ठेलों को प्रवेश की अनुमति होती। मध्य क्षेत्र में सात मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्गों जिन पर अधिकतम प्रहर में चार हजार व्यक्ति से अधिक पैदल यात्री निकलते हैं, का उपयोग विशेषकर अधिकतम प्रहर में केवल पादचारी मार्ग के रूप में होना चाहिये।

मार्ग वर्गीकरण	मार्गों एवं गलियों के मानक	
	अनुशसित मार्ग चौड़ाई (राइट ऑफ वे) मीटर	अभियुक्ति
1	2	3
धमनीय/मुख्य मार्ग/क्षेत्रीय मार्ग	45 से 60	औसत जगह, 3 कि.मी. जिसमें बस मार्ग के साथ साइकिल मार्ग का अलग से प्रावधान होना चाहिये।
उप धमनीय मार्ग/ वृत्तखंड मार्ग	30 से 45	औसत जगह 1 कि.मी. जिसमें अलग साइकिल मार्ग सम्मिलित है।
संकलन मार्ग/प्रतिवास मार्ग/ उपवृत्त खंड मार्ग	15 से 24	अंतर सीमा के साथ अलग साइकिल मार्ग शामिल हैं।
स्थानीय गलियां अन्य शेष गलियों की निम्नतम चौड़ाई	9 से 12	
अंधी गली	9	अधिकतम लम्बाई 500 मीटर
कल्डी सेक	7.5	अधिकतम लम्बाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
लेन	6	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
निम्न उपवर्गीय आवासीय क्षेत्र में	3.0	अधिकतम लम्बाई 100 मीटर
गंदी बस्ती में पदचारी	0.9	अधिकतम लम्बाई 5 मीटर
उन्नयन परियोजना	1.5	अधिकतम लम्बाई 20 मीटर
साइकिल पथ	2 से 5	
पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5	

साइकिल पथ का निर्माण उन मार्गों के साथ किया जाना चाहिये जहाँ मोटर वाहनों की संख्या 200 प्रति घंटे से अधिक हो। प्रत्येक साइकिल पथ की चौड़ाई 2 मीटर होना चाहिये तथा प्रत्येक अतिरिक्त लेन की 1 मीटर चौड़ाई होना चाहिए। इन साइकिल पथों का रूपांकन ऐसा होना चाहिये जिससे अन्य वाहनों से यह सुरक्षित रहे। इस दृष्टिकोण से मार्ग संगम स्थलों पर इनका रूपांकन विशेष ध्यान से किया जाना चाहिये। भारतीय सड़क कॉंग्रेस द्वारा साइकिल पथों की क्षमता की क्षमता की अनुशंसा निम्न सारणी में दी गई है इनमें उपयुक्त मानदण्ड का चयन किया जाना चाहिये।

जन सुविधाओं हेतु सुगमता मानक :- सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं की स्थिति का निर्धारण सुगमता मानक का प्रयोग होता है। निम्न मानकों का पालन यंत्रीकृत साधनों की आवश्यकता कम किये जाने की दृष्टि से किया जाना चाहिये

जनसुविधाओं के सुगमता मानक

सुविधाएँ/सेवाएँ	अनुशंसित अधिकतम पैदल दूरी (कि.मी.)
1	2
झूलाघर/नर्सरी विद्यालय	0.30
प्राथमिक शालाएँ	0.80
उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	1.50
टाट लाट	0.30
नेबरहुड खुले क्षेत्र एवं उद्यान	0.30
स्कूटर पार्क एवं खेल मैदान	0.50
दुकानें और खेल मैदान	0.50
स्वास्थ्य केंद्र	0.50
डाकघर	0.50
सामुदायिक भवन, वाचनालय	0.75
स्थानीय क्लब इत्यादि	

नोट:- उच्च आय वर्ग समूह आवास क्षेत्र में उक्त मानक प्रभावशील नहीं होंगे जहाँ कुल घनत्व निम्न होने की संभावना है।

कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक

पार्किंग मानक के अनुसार उपरोक्त मानक का अनुपात 1:1000 से अधिक होना चाहिए।

बस स्थानक का आकार

मार्ग संगम से निम्नतम दूरी	7.5 मीटर
प्रत्येक बस स्टॉप विश्राम स्थल की दूरी	1.5 मीटर
टेपर वांछनीय न्यूनतम	1.8
विश्राम स्थल की गहराई	1.6
बस बस स्थानक	4.5 मीटर
दोहरा बस स्थानक	7.0 मीटर

जनसुविधायें, मार्गदशक मानाचित्र के निकट लंबाई (आई.आर.सी) के मापदंड निम्नानुसार होंगे, जो कि मार्ग संगम से दूर रहेंगे।

चौड़ाई	3 मीटर
लंबाई	30 मीटर
अंतिम टेपर	15 मीटर

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

सड़कों पर कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई	कर्व लाइन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिए लंबाई की आवश्यकता
1	2	3
समानांतर	2.5	5.9
30 डिग्री	4.66	5.0
45 डिग्री	5.31	3.54
60 डिग्री	5.58	2.89
90 डिग्री	5.00	2.5

2. मार्ग मध्य से पंप पेइस्टल की दूरी इण्डियन रोड कांग्रेस द्वारा अनुशंसित मानक के अनुसार होगी।

पार्किंग मानक

उपयोग / अधिवास

नगर आकार : 10 लाख

1	2
बहु पारिवारिक आवासीय	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 4 आवासीय इकाई जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल वर्ग मीटर अथवा 240 वर्ग मीटर पर एक कार स्पेस
व्यवसायिक	एक कार पार्किंग स्थल प्रति: इनमें से जो भी कम हो 50 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 20 वर्ग मीटर से अधिक हो या उच्च आय वर्ग में हो 100 वर्ग मीटर अन्य क्षेत्रों में 200 वर्ग मीटर जब दुकानों का आकार 10 वर्ग मीटर से कम हो। अन्य वाहन: अतिरिक्त 100 प्रतिशत
होटल एवं लॉज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 75 वर्ग मीटर 3 सितारे या अधिक वर्ग के होटलों में 200 वर्ग मीटर अन्य होटलों में
रेस्टारेंट (विलासिता होटल)	एक कार पार्किंग स्थल प्रति भोज्य क्षेत्र 50 वर्ग मीटर भोज्य क्षेत्र 100 वर्ग मीटर (अन्य होटलो में)
शासकीय, अर्द्ध शासकीय एवं निजी कार्यालय तथा व्यापार गृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र
छविगृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 150 सीट्स स्कूटर: एक प्रति 20 सीट्स सायकल : एक प्रति 12 सीट्स
शैक्षणिक	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 200 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र प्रथम 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र 1000 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र अन्य वाहन : अतिरिक्त 100 प्रतिशत
नर्सिंग होम्स, चिकित्सालय	एक कार पार्किंग क्षेत्र प्रति : 75 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाईयों में 150 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाईयों में एक एंबुलेस क्षेत्र 10 X 4 मीटर, चिकित्सालयों में 100 से अधिक बिस्तरों पर ।

संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन -

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :-

संवेदनशील क्षेत्रों के प्रत्यावर्तन एवं संरक्षण हेतु शीघ्र ही उचित प्राधिकारी द्वारा अध्ययन कराया जाना आवश्यक है जिससे कि इस क्षेत्र के प्रस्ताव तैयार किये जा सकें। जब तक इस प्रकार का अध्ययन नहीं कराकर क्रियान्वयन हेतु प्रस्ताव तैयार नहीं कराये जाते हैं, उस दशा में सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित संवेदनशील भवनों हेतु निम्नलिखित नियमन लागू होंगे।

संवेदनशील भवनों की नियंत्रण रेखा चारों ओर 100 मीटर तक होगी।

संवेदनशील प्रत्यावर्तन मापदंड सर्वजनिक संस्था अथवा शासन द्वारा स्वीकृत अन्य संस्था के माध्यम से ही स्वीकृत हो सकेगी।

जहां तक संभव हो इस प्रकार के भवनों का वास्तुविदीय एवं अन्य मुख्य रूपक तत्वों की प्रत्यावर्तन की स्वीकृति देते समय संरक्षण किया जावेगा।

ऐसे चयनित संवेदनशील भवन जिनका स्वामित्व निजी अथवा निजी संस्थाओं का हो, को भी गिराकर पुनर्निर्माण की स्वीकृति नहीं दी जावेगी।

कोई भी भवन/भूखण्ड जो कि नियंत्रण रेखा के भीतर हो पर सामान्य भवन निर्माण नियमन नहीं होंगे जो कि नगर के अन्य क्षेत्रों में प्रवृत्त है।

नियंत्रण रेखा के भीतर आने वाले भवनों की ऊंचाई तथा संरक्षण योग्य भवन का वास्तुशिल्प में समानता होनी चाहिए नगरीय स्थल, चौराहे, प्लाजा कोर्ट यार्ड जो कि नगर के प्रमुख तत्व है को संरक्षित रखा जाना चाहिये एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथा स्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिये।

पुरातात्विक स्मारकों मुख्य भागों से स्पष्ट रूप से दिखना चाहिये।

1. इस प्रकार के पुरातात्विक महत्व के भवनों की ऊंचाई ऐसे भवनों से अधिक नहीं होगी तथा किसी भी परिस्थिति में यह ऊंचाई 12 मीटर से अधिक मान्य नहीं होगी।

प्रतिबंधित क्षेत्र में भू दृष्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा, जिसमें परिवेश से मिला जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकर अनुसार स्वीकृत की जावेगी।

नगरीय रूपांकन एवं वास्तु नियंत्रण नियमन -

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

7.6 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

अभिन्यास स्वीकृति के एक भाग के रूप में या प्राधिकारी की विशिष्ट अनुमति संबंधी प्रकरण।

अ- 1 आर.डी.सी. 3, सी 4, आई 1, आई 2, परिक्षेत्रों में चयनित उपयोग परिसरों की अनुमति निम्न सारणी में दर्शाई गई है।

सारणी 7.6-1

उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति आर.डी.सी.3, सी 4, आई 1, आई 2,

क्र.	उपयोग परिसर	उपयोग परिक्षेत्र				
		आर.डी.सी.3	सी3	आई. 1	आई. 2	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय भूखण्ड-भूखण्डीय विकास	पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.
2.	आवासीय भूखण्ड समूह आवास	पी.	पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.
3.	आवासीय सह कार्य भूखण्ड	पी.	पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.
4.	होस्टल	पी.	पी.	पी.	पी.	एन.पी.
5.	गैस्ट हाऊस, बोर्डिंग हाउस लॉजिंग हाउस	पी.	पी.	पी.	पी.	एन.पी.
1.	शासकीय अर्द्ध शासकीय विभाग सार्वजनिक एवं निजी लिमिटेड बैंक के कर्मचारियों हेतु ट्रांजिट रहवास सुविधा					
2.	अन्य सभी	पी.	पी.	पी.	पी.	एन.पी.
6.	सुविधा जनक स्थानीय दुकान केन्द्र	पी.	पी.	पी.	पी.	एन.पी.
8.	थोक व्यापार	पी.	एन.ए	एन.ए	एन.ए	एन.ए.
9.	थोक व्यापार	एन.पी	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी
9.	स्टोरेज गोडाउन एवं भंडारगृह					
	(1) अज्वलन शील	एन.पी	एन.पी	पी.	पी.	पी.
	(2) ज्वलन शील	एन.पी	एन.पी	पी.	पी.	पी.
	- एक्सप्लोसिव पदार्थों हेतु निर्धारित नियमन अनुरूप					
10.	शीतगृह एवं वर्फ फैक्ट्री	एन.पी	एन.पी	पी.	पी.	पी.
11.	गैस गोडाउन वर्फ फैक्ट्री	एन.पी.	एन.पी.	पी.	पी.	पी.
12.	प्रमुख तेल भंडार एवं एल.पी.जी. रीफिलिंग प्लान्ट एक विशिष्ट उपयोग हेत	एन.पी	एन.पी.	पी.	एन.पी.	पी.
13.	वाणिज्यिक कार्यालय	एन.पी	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी

14.	सिनेमा घर	एन.पी	पी.	पी.	पी.	पी.
15.	सेवा केन्द्र एवं सेवा उद्योग	एन.पी	पी.	पी.	एन.ए.	एन.ए.
16.	औद्योगिक भूखंड हल्के एवं सेवा उद्योग	एन.पी	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.	पी.
17.	औद्योगिक भूखंड एक्सटेन्सिव उद्योग	एन.पी	एन.पी	एन.पी	पी.	पी.
18.	बस टर्मिनल	पी.	पी.	पी.	पी.	पी.
19.	बस डिपों एवं वर्कशाप	एन.पी	एन.पी	एन.पी.	पी.	पी.
20.	चिकित्सालय 200 बिस्तर तक	★ पी.	पी.	एन.पी.	एन.पी	एन.पी.
21.	स्वास्थ्य केन्द्र 30 बिस्तर तक	पी.	पी.	एन.पी.	एन.पी	एन.पी.
22.	नर्सिंग होम	★ पी.	पी.	एन.पी.	★ पी.	एन.पी.
23.	प्राथमिक शाला	पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.
24.	सेकेण्डरी शाला	पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.
25.	बरिष्ठ सेकेण्डरी शाला	पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.
26.	महाविद्यालय	पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.	एन.पी.
27.	सामाजिक कल्याण केन्द्र					
	अ. सभागृह के साथ	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी	एन.पी
	ब. सभागृह के बिना	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
28.	सभागृह	पी.	पी.	एन.पी	पी.	एन.पी
29.	धार्मिक परिसर	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी	

टिप्पणी :- स्वीकृत स्वीकार्य उपयोग/गतिविधियों का एफ.ए.आर. तथा भू-आच्छादन उपयोग परिक्षेत्र/गतिविधिक क्षेत्रों में मान्य एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन के समतुल्य होगा।

सारणी 7.6-2

उपयोग परिक्षेत्र आर.डी.सी.3, सी 4 आई 1, आई 2, में द्वितीयक उपयोग परिसरों की परिक्षेत्रों में अनुमति (उपयोग परिक्षेत्र आर.डी.सी. 3, सी4, आई 1 आई 2)

क्र.	उपयोग परिसर	उपयोग परिक्षेत्र				
		आर.डी.	सी 3	सी 4	आई 1	आई 2
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय फ्लैट	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
2.	केन्द्र शासन आवासीय क्षेत्र	पी.	पी.	पी.	पी.	एन.पी
3.	धर्मशाला	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
4.	बारातघर	पी.	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी

5.	रात्रि आश्रय गृह	पी.	पी.	पी.	पी.	पी.
6.	साप्ताहिक बाजार					
	अ. वर्तमान स्थान यदि यातायात तंत्र में बाधक न हों एवं उस समय तक जव प्रावधित उपयोग हेतु प्रयोग में न लाया जावे।	पी.	पी.	पी.	पी.	पी.
	ब. वाणिज्यिक केन्द्रों में स्थित पार्किंग एवं खुले क्षेत्रों का केवल अकार्य समय से साप्ताहिक बाजार के लिए प्रयोग	पी.	पी.	पी.	पी.	पी.
7.	कबाड़खाना	एन.पी	एन.पी	पी.	पी.	पी.
8.	मोटर गैरेज एवं वर्कशाप	एन.पी	पी.	पी.	पी.	पी.
9.	फ्लेटेड समूह उद्योग	एन.पी	पी.	पी.	पी.	पी.
10.	औद्योगिक भूखंड विशिष्ट उद्योग	एन.पी	एन.पी	एन.पी	पी.	पी.
11.	रेलवे माल गोदाम -	एन.पी	एन.पी	पी.	पी.	पी.
12.	औषधि प्रयोगशाला	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
13.	स्वयं सेवी स्वास्थ्य सेवा	पी.	पी.	पी.	पी.	एन.पी
14.	नर्सरी एवं किडरगार्डन स्कूल	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
15.	व्यवसायिक प्रशिक्षण केन्द्र	पी.	पी.	पी.	पी.	पी.
16.	प्रशिक्षण एवं विकास केन्द्र	पी #				
17.	पुस्तकालय	पी.	पी.	पी.	पी.	पी.
18.	तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
19.	संगीत एवं नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण	एन.पी	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
20.	मोटरचालन प्रशिक्षण केन्द्र	एन.पी	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
21.	बालक यातायात पार्क	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
22.	संग्रहालय	पी.	पी.	एन.पी	पी.	एन.पी
23.	प्रदर्शनी केन्द्र एवं कला गैलरी	पी.	पी.	एन.पी	पी.	एन.पी
24.	ओपन एयर थियेटर	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
25.	सामुदायिक हाल	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी
26.	सांस्कृतिक एवं प्रचार केन्द्र	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी

27.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी	एन.पी
28.	आश्रम गृह	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी	एन.पी
29.	योग एकाग्रता धार्मिक केन्द्र	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी	एन.पी
30.	प्लान्ट नर्सरी	पी.	पी.	एन.पी	एन.पी	एन.पी

पी : स्वीकार्य

एन.पी. : अस्वीकार एन.ए. लागू नहीं

- ★ स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग/गतिविधियों का एफ.ए.आर. तथा भू आच्छादन उपयोग परिक्षेत्र/गतिविधिक क्षेत्रों में मान्य एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन के समतुल्य होगा।
- ★ उच्च तल पर एफ.ए.आर. का केवल 20 प्रतिशत स्वीकार्य
- # हानिकारक एवं संस्पर्शी आर.डी- आवासीय उपयोग परिक्षेत्र सी-3 व्यवसाय सहित सामान्य वाणिज्यिक सी-4 थोक मंडी भण्डारण, शीतगृह आई-1 हल्के तथा सेवा उद्योग आई-2 औद्योगिक क्षेत्र एवं प्रमुख औद्योगिक संस्थान।

उपयोग परिक्षेत्र आर.डी.सी 3, सी 4, आई 1, एवं आई 2, में स्वीकार्य उपयोग परिसर

वितरण बूथ, पेट्रोल पम्प पार्क, क्रीडांगन आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, मनोरंजन क्लब, मेला मैदान, औषधालय, क्लिनिक, केच एवं डे-केयर केन्द्र, पुलिस थाना, पुलिस पोस्ट, अग्निशमन पोस्ट, अग्निशमन स्टेशन, डाकघर डाक एवं तार घर एवं दूरभाष केन्द्र, गैस भण्डारगृह।

- वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में एवं आवासीय तथा औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र में वाणिज्यिक केन्द्र शासकीय कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय शासकीय उपक्रम कार्यालय।
- वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में आवासीय तथा औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र में वाणिज्यिक केन्द्र तथा मिश्रित उपयोग नीति की भाँति।
- फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, बैंक रेस्टोरेन्ट, माल बुकिंग कार्यालय, सड़क यातायात, बुकिंग कार्यालय, वाणिज्यिक एवं सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र।
- वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में होटल एवं औद्योगिक परिक्षेत्र में वाणिज्यिक केन्द्र स्वीकार्य होंगे तथा अन्य उपयोग परिक्षेत्रों में जहाँ पूर्व से ही स्थापित हो एवं भवन मानचित्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत है, ऐसे प्रकरणों में अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. स्वीकृत भवन मानचित्र अनुरूप होंगे किन्तु उस क्षेत्र के लिए स्वीकार्य आच्छादन एवं एफ.ए.आर. से किसी भी दशा में अधिक नहीं हो। यह पार्किंग मानदण्डों के प्रावधानों के भी अनुरूप होंगे।

उपयोग परिक्षेत्र आर.डी.सी 3, सी 4, आई 1 एवं आई 2 में अस्वीकार्य उपयोग परिसर

बाह्य खेल स्टेडियम, आंतरिक खेल स्टेडियम शूटिंग रेंज, वनस्पति उद्यान पक्षी अभ्यारण्य, जीव उद्यान वेधशाला, पिकनिक हट, एक्सट्रेक्टिव उद्योग, घातक उद्योग, मोटल, उड्डयन क्लब, परिचर्या केन्द्र, सुधार गृह, जिला बटालियन कार्यालय, फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला जेल, कब्रिस्तान श्मशान, सिमेट्री विद्युत दाहगृह, डेयरी फार्म, मुर्गी पालन फार्म, सुअर पालन केन्द्र।

उपयोग परिक्षेत्र आर 2, में उपयोग स्वीकृत :-

1. **क्रीडागन, स्टेडियम एवं खेल परिसर** - खेल मैदान, आउटडोर स्टेडियम, इनडोर स्टेडियम, इनडोर गेम्स हॉल, तरण पुष्कर, आमोद-प्रमोद क्लब, आवासीय इकाई (निगरानी कर्मचारी एवं रखरखाव हेतु) बोर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस, रेस्टोरेन्ट, बैंक, स्थानीय शासन कार्यालय (रखरखाव) ग्रन्थालय खेल प्रशिक्षण केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, अग्निशामक केन्द्र, डाक एवं तारघर एवं स्वास्थ्य केन्द्र (खिलाड़ी एवं संबंधित अधिकारियों हेतु)।

उपयोग परिक्षेत्र आई 5 में उपयोग स्वीकृति :-

ट्रक टर्मिनल :-

ट्रक टर्मिनल, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, फुटकर एवं रिपेयर दुकाने, रात्रि विश्राम गृह, बोर्डिंग आवास, बैंक रेस्टोरेन्ट सड़क यातायात बुकिंग कार्यालय।

2. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग :-

- ए. केन्द्र व राज्य शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, परिचर्या हॉल, न्यायालय, शासकीय भूमि (उपयोग निश्चित नहीं) वाणिज्यिक कार्यालय (वाणिज्यिक केन्द्रों में केवल) फुटकर एवं दुरुस्ती की दुकानें, बैंक, रेस्टोरेन्ट, निगरानी/सुरक्षा वितरण बूथ, आन्तरिक खेल हॉल, औषधालय, ग्रन्थालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक एवं प्रचार केन्द्र, सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थाएं, सभागृह, पुलिस पोस्ट, अग्निशामक केन्द्र एवं डाकतार घर, स्वास्थ्य केन्द्र, मध्यम श्रेणी समाचार पत्र।
- बी. चिकित्सालय स्वास्थ्य केन्द्र, (परिवार कल्याण केन्द्र के साथ) नर्सिंग होम, औषधालय, क्लीनिक, उपचार प्रयोगशाला स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा, आवासीय फ्लेट एवं आवासीय भूखण्ड समूह आवास (कर्मचारियों हेतु) होस्टल, चिकित्सा महाविद्यालय के छात्रों एवं कर्मचारियों हेतु, - धर्मशाला आश्रय गृह, फुटकर एवं दुरुस्ती दुकाने (वाणिज्य केन्द्रों में केवल) बैंक रेस्टोरेन्ट आंतरिक खेल हाल, मनोरंजन क्लब, तरण पुष्कर, ग्रन्थालय, महाविद्यालय (चिकित्सालय या समकक्ष), फोरेन्सिक साइन्स प्रयोगशाला, पुलिस पोस्ट, अग्निशामक केन्द्र एवं डाक तारघर।
- सी. विश्वविद्यालय एवं विशिष्ट शिक्षा संस्थान महाविद्यालय, नर्सरी एवं किडर गार्डन, विद्यालय एकीकृत आवासीय विद्यालय केन्द्र एवं डे केयर अनुसंधान एवं विकास केन्द्र ग्रन्थालय, सामाजिक कल्याण केन्द्र सभागृह ओप एयर थियेटर, स्वास्थ्य केन्द्र, खेल मैदान, आंतरिक एवं बाह्य खेल स्टेडियम, शूटिंग रेंज, तरण पुष्कर, मनोरंजन क्लब, जीव उद्यान, वेधशाला, वनस्पति उद्यान एवं मत्स्यालय, आवासीय भूखण्ड समूह आवास (कर्मचारियों हेतु) होस्टल (विद्यार्थियों हेतु) अर्न्तार्थ शाला सुविधाजनक दुकानें, बैंक, संग्रहालय, अग्निशामक केन्द्र पुलिस पोस्ट, तथा डाक तार घर।

- डी सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, अन्तर्राष्ट्रीय परिचर्चा हॉल, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र, आर्ट गैलरी, सभागृह, ओपन एयर थियेटर, सामुदायिक हॉल, सांस्कृतिक एवं प्रचार केन्द्र आवासीय फ्लेट (केवल निगरानी कर्मचारियों हेतु) होस्टल आंतरिक खेल हॉल आमोद प्रमोद क्लब, वेद्यशाला, ग्रन्थालय, पुलिस स्टेशन, अग्निशामक केन्द्र तथा डाक तार घर।
- ई पुलिस मुख्यालय, पुलिस पोस्ट, पुलिस स्टेशन, जिला बटालियन कार्यालय नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक, फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोग शाला, जेल, अग्निशामक केन्द्र, आवासीय भूखण्ड-भूखण्डित तथा समूह आवास, होस्टल, (कर्मचारियों हेतु), अतिथिगृह, बैंक, सुविधाजनक दुकानें, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, रेस्टोरेन्ट, खेल मैदान, आंतरिक खेल स्टेडियम, एवं हॉल, शूटिंग रेंज, तरण पुष्कर, आमोद-प्रमोद क्लब, चिकित्सालय स्वास्थ्य केन्द्र, औषधालय, स्वयं सेवी स्वास्थ्य सेवा (रेडक्रास) जैसे नर्सरी, किन्डर गार्डन विद्यालय, ग्रन्थालय अग्नि शामक केन्द्र, डाक एवं तार घर रेडियों एवं टेलीविजन स्टेशन एवं दूर संचार केन्द्र, वितरण टावर, बेतार स्टेशन, दूरभाष एक्सचेन्ज वेद्यशाला एवं जलवायु कार्यालय, अग्निशामक केन्द्र आवासीय फ्लेट (निगरानी हेतु) (उपरोक्त सभी गतिविधियों केवल सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिसरों के लिए है।

अग्निशामक स्टेशन एवं मुख्यालय :

अग्निशामक स्टेशन, अग्निशामक केन्द्र, आवासीय इकाई, (कर्मचारियों हेतु) होस्टल (कर्मचारियों हेतु) अतिथिगृह, सुविधाजनक दुकानें, बैंक, मोटर गैरेज एवं कार्य शाला, रेस्टोरेन्ट खेल मैदान, खेल मैदान, हॉल, तरण पुष्कर, मनोरंजन क्लब, स्वास्थ्य केन्द्र, प्राथमिक विद्यालय, ग्रन्थालय, डाक व तार घर।

3. कृषि परिक्षेत्र :

परिक्षेत्र में स्वीकार्य एवं स्वीकृत उपयोग

ग्रामीण केन्द्र सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सेवाएं (आबादी से 0.5 कि.मी. परिधि में आर्चर्ड, पौध नर्सरी, वायरलैस एवं संचार वन एवं परिक्षेत्र में एकस्ट्रेक्टिव उद्योग) उद्यानिकी, डेरी एवं कुक्कुट पालन, दुग्ध शीत केन्द्र, गोल्फ कोर्स, खेल मैदान, स्टेडियम, एम्पूजमेन्ट पार्क, कलात्मक उद्यान, वाटर स्पोर्ट्स, बाजार उद्यान, फल उद्यान, नर्सरी, स्टेपल फसल के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र, चारागाह एवं वृक्षारोपण। फार्महाउस एवं रिसोर्ट जिनका क्षेत्रफल कम से कम दो एकड़ हो में कम से कम 100 पेड़ प्रति एकड़ अनुसार स्वीकृति दी जा सकेगी।

शैक्षणिक गतिविधियों हेतु संस्थागत भूमि उपयोग

शैक्षणिक संस्थायें एवं उनके लिए आवश्यक कर्मचरी आवासगृह के साथ कृषि क्षेत्र में क्षेत्रीय मार्ग के दोनों ओर स्वीकार्य होगी। प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई के किनारे से 100 मी. की गहराई का कृषि क्षेत्र शैक्षणिक संस्थाओं के विकास हेतु ग्राह्य रहेगा। विकास योजना प्रस्तावित आउटर रिंग रोड से एक किलो मी. की दूरी तक उक्त उपयोग स्वीकार्य रहेगा। ऐसी संस्थाओं को स्वीकार्य भूतल आच्छादित क्षेत्र एवं एफ.ए.आर. वर्तमान एवं प्रस्तावित नगर विकास क्षेत्र के लिए निर्धारित एफ.ए.आर. इस क्षेत्र में भी लागू होगा। ऐसा विकास करते समय प्रस्तावित मार्ग के किनारे से 10 मी. चौड़ी पट्टी वृक्षारोपण हेतु सुरक्षित रखना आवश्यक होगा।

7.7 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियाँ

आवासीय भूखण्ड आवास, मिश्रित भू-उपयोग गतिविधि, मिश्रित उपयोग गतिविधियों के पैराग्राफ में दिये गये विवरण के आधार पर।

आवासीय भूखण्ड-समूह आवास आवासीय प्लेट कन्फेक्शनरी की फुटकर दुकान, किराना एवं सामान्य व्यापार, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, केमिस्ट, नाई, धोबी-लान्डी टेलर, सब्जी दुकान (भूतल पर प्रत्येक हेतु 15 वर्ग मी. क्षेत्रफल के साथ)

झूलाघर एवं डेकेयर सेन्टर

भूतल पर (50 वर्ग मी. तक) के क्षेत्रफल के साथ।

आवासीय प्लेट आवास, व्यवसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड अनुसार)

आवास-सहकार्य भूखण्ड आवास, भूतल को फुटकर दुकानों के कार्यक्षेत्र के रूप में उपयोग में लिया जा सकता है, गृह उद्योग एवं व्यक्तिगत दुकान।

होस्टल, अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह होस्टल अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह, निगरानी कर्मियों के आवास (20 वर्ग मी.) व्यक्तिगत सेवा, दुकान एवं नाई, धोबी, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) स्टाल (15 वर्ग मी.)

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

बारात घर बारात घर, शीतल पेय एवं स्नेक्स बार (15 वर्ग मी. तक)

रात्रि आश्रय रात्रि आश्रय

फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान।

बेन्डिंग बूथ वितरण बूथ (बेन्डिंग बूथ)

सुविधाजनक दुकानें फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, रेस्टोरेन्ट, क्लीनिक।

स्थानीय दुकानें फुटकर दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट में उल्लेखित उद्योग, उपचार प्रयोगशाला क्लीनिक एवं पॉली क्लीनिक, रेस्टोरेन्ट, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, डाकघर एवं बैंक एक्सटेंशन काउन्टर, नर्सिंग होम्स एवं अतिथिगृह।

साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय, शीतल पेय, स्नेक्स स्टाल (सभी संरचनायें गतिमान या अस्थायी स्वरूप होंगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस)।

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

भंडारण, गोदाम एवं भंडारगृह भंडारण, गोदाम एवं भंडारगृह, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) थोक आउटलेट, प्रशासकीय एवं विक्रय कार्यालय

शीतगृह शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक), प्रशासकीय कार्यालय।

गैस गोदाम गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक), केयर टेकर कार्यालय।

तेल डिपो तेल एवं गैस डिपो, आवासीय इकाई निगरानी एवं रखरखाव कर्मचारियों हेतु प्रशासकीय कार्यालय

कबाड़खाना कबाड़खाना, निगरानी आवास, विक्रय कार्यालय

वाणिज्यिक कार्यालय वाणिज्यिक कार्यालय फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, रेस्टोरेन्ट, बैंक डाक एवं तार घर।

बैंक बैंक निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) वाणिज्यिक कार्यालय केन्टीन।

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

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

पेट्रोल पम्प पेट्रोल पम्प, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, आटोमोवाइल रिपेयर शॉप

रेस्टोरेन्ट रेस्टोरेन्ट

होटल होटल फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक प्रतिबधित)

मोटल मोटल

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 भूखण्ड हल्की उद्योग इकाई-उद्योग सूची एवं परिभाषाओं के अनुरूप, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्ग मी. से जो भी कम हो, तक के आवासीय प्लेट।

पार्क पार्क शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल (एक हैक्टेयर या अधिक क्षेत्रफल के पार्क हेतु)

खेल मैदान खेल मैदान

आउटडोर स्टेडियम, इनडोर स्टेडियम एवं शूटिंग रेंज स्टेडियम, स्थानीय शासन कार्यालय (रख-रखाव)

निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) आवासीय प्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकान, रेस्टोरेन्ट।

आंतरिक खेल हाल, आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

तरुण पुष्कर तरुण पुष्कर, निगरानी/रखरखाव कर्मचारी आवास, रेस्टोरेन्ट।

आमोद-प्रमोद क्लब आमोद क्लब, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) तरुण पुष्कर, आंतरिक एवं बाह्य खेल सुविधाएं।

ऐतिहासिक स्मारक - ऐतिहासिक स्मारक

वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण्य एवं जीव उद्यान वनस्पति एवं जीव उद्यान, पक्षी अभ्यारण्य, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकान रेस्टोरेन्ट।

पिकनिक हट पिकनिक हट

उड्डयन क्लब उड्डयन क्लब एवं आमोद-प्रमोद क्लब में सम्मिलित गतिविधियों।

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

रेल माल गोदाम रेल माल गोदाम, केयर टेकर कार्यालय, निगरानी आवास (20 मी. तक)

रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय भण्डारण

पार्किंग पार्किंग

टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड

बस टर्मिनल बस डिपो, कार्यशाला, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय।

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

सार्वजनिक सुविधा परिसर ओव्हर हेड टैंक भू-गर्भीय टैंक, आक्सीडेशन पॉन्डासेप्टिक टैंक, मल पंपिंग स्टेशन, सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय, विद्युत उपकेन्द्र ढलाव एवं कचरादानी, धोबीघाट।

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) औषधि की फुटकर दुकान, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, कन्ज्यूमर स्टोर, (भूतल पर 15 वर्ग मी. तक प्रत्येक दुकान हेतु) केन्टीन, बैंक, विस्तार काउन्टर, डाकघर, विस्तार काउन्टर।

न्यायालय न्यायालय, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) केन्टीन, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकाने, प्रत्येक (15 वर्ग मी. तक) ग्रन्थालय प्रशासकीय कार्यालय, बैंक, डाक व तारघर, पुलिस चौकी, अधिवक्ताओं के चेम्बर।

चिकित्सालय चिकित्सालय, अवासीय इकाई (कर्मचारियों एवं सेवा व्यक्तियों हेतु) संस्थागत होस्टल, चिकित्सा महाविद्यालय, फुटकर दुकानें, कन्फेक्सनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी।

स्वास्थ्य केन्द्र एवं नर्सिंग होम स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, निगरानी आवास, (प्रत्येक 20 वर्ग मी. तक) औषधि दुकानें प्रत्येक (15 वर्ग मी. तक)

औषधालय (डिस्पेन्सरी) औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

क्लीनिक क्लीनिक

उपचार प्रयोगशाला (क्लीनिकल लेबोरेटरी) उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल

स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, केन्टीन

क्रेन्च एवं डे केयर केन्द्र "झूलाघर एवं दिवस केयर केन्द्र" क्रेन्च एवं डे-केयर केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक)

नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक)

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

उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) पुस्तक एवं स्टेशनरी औषधि दुकान (15 वर्ग मी. तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, केन्टीन, बैंक विस्तार काउन्टर सभागृह आंतरिक खेल हॉल, तरण पुष्कर, डाकघर काउन्टर सुविधा।

एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यावसायिक महाविद्यालय समेत)

विद्यालय एवं महाविद्यालय, आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) संस्थागत होस्टल, (15 वर्ग मी. तक) की फुटकर दुकानें कन्फैक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी, केन्टीन, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हॉल, तरण पुष्कर खेल मैदान, डाकघर काउन्टर सुविधा।

व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान - व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) होस्टल, केवल शासकीय केन्द्रों के प्रकरणों में " पुस्तक एवं स्टेशनरी दुकानें (15 वर्ग मी. तक) केन्टीन, ग्रन्थालय।

सामाजिक कल्याण केन्द्र - सामाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) केन्टीन, प्रदर्शनी-सह विक्रय काउन्टर।

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र - अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों के लिए) होस्टल, केन्टीन, बैंक, विस्तार काउन्टर ग्रन्थालय, डाकघर, काउन्टर सुविधा।

ग्रन्थालय ग्रन्थालय निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) केन्टीन, प्रदर्शनी एवं आर्ट गैलरी, सभा गृह।

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्ग मी. तक) केन्टीन, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह डाकघर काउन्टर सुविधा।

वाणिज्यिक एवं सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र - वाणिज्यिक एवं अनुसचिवीय सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) केन्टीन, संगीत नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) केन्टीन सभागृह।

खेल प्रशिक्षण केन्द्र खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय फ्लेट, (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकानें (कन्फैक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय) होस्टल, बैंक, डाकघर, केन्टीन, इनडोर तथा आउटडोर स्टेडियम तरण पुष्कर, खेल मैदान

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

बाल यातायात पार्क बाल यातायात पार्क, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) शीतल पेय, एवं स्नेक्स स्टाल, संग्रहालय, सभागृह

संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, सभागृह एवं ओप एयर थियेटर संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, सभागृह एवं ओपन एयर थियेटर निगरानी आवास, (20 वर्ग मी. तक) केन्टीन।

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

मेला मैदान मेला मैदान, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थाई स्वरूप में) रेस्टोरेन्ट, शीतलपेय एवं स्नेक्स स्टाल, पुलिस पोस्ट, अग्निशामक केन्द्र, बैंक, विस्तार काउन्टर सुविधा, डाकघर काउन्टर सुविधा।

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास, (20 वर्ग मी. तक) होस्टल, केन्टीन, बैंक, विस्तार काउन्टर सुविधा, सभागृह (500 व्यक्तियों के बैठने की क्षमता तक) ग्रन्थालय, प्रदर्शनी एवं आर्ट गैलरी।

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) "शीतल

पेय एवं स्नेक्स स्टाल, रेस्टोरेन्ट, केन्टीन, बैंक विस्तार काउन्टर सुविधा, सभागृह ग्रन्थालय, नृत्य, संगीत एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कला वीथिका।

सुधारगृह एवं अनाथालय :- सुधारगृह एवं अनाथालय, आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) होस्टल, व्यक्तिगत सेवा दुकान, (15 वर्ग मी. तक)

धार्मिक परिसर/भवन 1. मंदिर 2. गुरुद्वारा 3. चर्च 4. मस्जिद 5. यहूदियों का देवालय 6. आश्रम 7. स्नान घाट 8. गौशाला 9. दरगाह 10. धर्माथ औषधालय एवं ग्रन्थालय।

एकाग्रता/योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र योग/एकाग्रता केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) होस्टल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

पुलिस चौकी पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारियों हेतु आवास

जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक, आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) होस्टल, खेल मैदान।

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला

जेल जेल

अग्निशामक केन्द्र अग्निशामक केन्द्र, आवासीय इकाई, (रखरखाव 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 मी. तक) केन्टीन।

दूरभाष केन्द्र दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) होस्टल, केन्टीन, ग्रन्थालय

दूरसंचार टावर दूरसंचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक)

दूरसंचार केन्द्र तथा वेधशाला एवं जलवायु कार्यालय दूरसंचार एवं उपग्रह केन्द्र तथा वेधशाला एवं जलवायु कार्यालय, आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) केन्टीन, अनुसंधान प्रयोगशाला।

कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाहगृह कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाहगृह लकड़ी, फूल एवं संबन्धित सामग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक)

बाग (ओरचर्ड) आग, निगरानी आवास 20 वर्ग मी. तक सभी संरचनाएं अस्थाई स्वरूप की होगी।

नर्सरी नर्सरी, निगरानी आवास 20 वर्ग मी. तक सभी संरचनाएं अस्थाई स्वरूप की होगी।

वन वन

डेयरी फार्म डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्ग मी. तक) सभी संरचनाएं अस्थाई स्वरूप की होगी।

मुर्गी पालन फार्म मुर्गी पालन फार्म, निगरानी आवास 20 वर्ग मी. तक सभी संरचनाएं अस्थाई स्वरूप की होगी।

अ. विकास/नियोजन अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत यदि कोई आवेदनकर्ता को अनुमति प्राप्त करने हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के प्रावधानानुसार परिशिष्ट 1 ' ए ' तथा 1 बी. अनुसार आवेदन पत्र में निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न कर प्रस्तुत करना अनिवार्य होगी।

परिशिष्ट 1 'ए' तथा 1 'बी'

1. अधिनियम की धारा 29 उपधारा 1 के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन पत्र प्रस्तुत करना चाहिए।
 2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण पत्र : खसरा पंचशाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
 3. नगर भूमि सीमा अधिनियम 1976 के अंतर्गत नगरीय भूमि सक्षम प्राधिकारी से प्रश्नाधीन भूमि की आवश्यक छूट जहाँ यह अधिनियम प्रभावशील है।
 4. म.प्र. विनिर्दिष्ट भ्रष्ट आचारण निवारण अधिनियम 1982 के प्रावधानों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी
 5. भूमि का विवरण स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने सम्पदा स्थिति हो एवं भू सीमाएं।
 6. खसरा मानचित्र मूल्य: जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के समान अंकित हो साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मी. के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाएँ हो। प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित किये जावें।
 7. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखंड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
 8. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो साथ ही मुख्य पहुच मार्ग भूमि के आस पास वर्तमान भू उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
 9. 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियाँ, वृक्ष, यदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि मेंसे या 200 मी. तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाव विद्युत लाईन राइट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग। विद्युत एवं टेलीफोन के खम्भे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो।
 10. सामान्य प्रतिवेदन केसाथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र।
 11. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करने होंगे।
 12. विकास प्रस्तावों के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
 13. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए।
 14. 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।
 15. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49/3/में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।
 16. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहाँ आवश्यक हो, वहाँ की परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा।
- टीप : 1 आवेदक का अनुज्ञा हेतु प्रस्ताव शासन द्वारा समय समय पर दिये गये आदेशों तथा दिशा निर्देश तथा अधिनियम के प्रावधानों के तारतम्य में परीक्षण किया जावेगा।
2. म.प्र. भूमि विकास नियम के अंतर्गत किये गये प्रावधानों का भी ध्यान रखना आवश्यक होगा।
ब- विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया :-
प्रस्तावित भू-उपयोग म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49 '3' के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना

क्रियान्वयन

8.1 क्रियान्वयन योजना - योजना प्रस्तावों को गति देने एवं उनके प्रभावी क्रियान्वयन के लिये उपयुक्त संस्थाओं की व्यवस्था प्रस्तावित करना आवश्यक है। ग्वालियर 'पश्चिम' की विकास योजना क्रियान्वयन की सफलता के लिए नीति निर्धारण आवश्यक है। किसी शहरी क्षेत्र की मांग विश्लेषण को क्रियान्वयन पद्धति भी आदर्श रूप से परिलक्षित करती है। क्षेत्र के उसी परिणाम के शहरी क्षेत्रों की मांग उसी अनुपात में विकास को प्रदर्शित करती है। लेकिन यह परिस्थितियां इस योजना की परिधि के बाहर होने के कारण योजना क्रियान्वयन के लिए नीति निर्धारण पद्धति को लचीला बनाया गया है।

क्रियान्वयन के लिए आवश्यक बिन्दु निम्नानुसार है :

1. प्रबंधन एवं वित्तीय अनुशीलन
2. भूमि अर्जन
3. नियोजन एवं अधोसंरचना विकास की रूपरेखा
4. योजना व विकास कार्यक्रम
5. पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण

8.2 प्रबंधन एवं वित्तीय अनुशीलन योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन के लिए राज्य शासन की परियोजना नियंत्रण समिति उसके कार्यो संसाधनों एवं अधिकारों को परिलक्षित करते हुए बनाई जाना प्रस्तावित है। परियोजना नियंत्रण समिति में बहुविधि विशेषज्ञों एवं विभागों का प्रतिनिधित्व भी होना चाहिए। समिति के कुछ सदस्य पूर्णकालिक एवं कुछ पदेन आधार पर रहेंगे। समिति के अध्यक्ष एवं सदस्य सचिव पूर्णकालिक आधार पर कार्यरत रहेंगे। परियोजना नियंत्रण समिति के पदेन सदस्य निम्नानुसार प्रस्तावित है।

- | | | |
|-----|-------------------------------------------------------|---------|
| 1. | आयुक्त, ग्वालियर संभाग। | अध्यक्ष |
| 2. | संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल सदस्य | |
| 3. | कलेक्टर जिला ग्वालियर एवं मुरैना। | सदस्य |
| 4. | महापौर ग्वालियर। | सदस्य |
| 5. | अध्यक्ष, ग्वालियर विकास प्राधिकरण, ग्वालियर | सदस्य |
| 6. | लोक सभा के निर्वाचित प्रतिनिधि | सदस्य |
| 7. | विधानसभा के निर्वाचित सदस्य | सदस्य |
| 8. | प्रतिनिधि राष्ट्रीय राजधानी परियोजना बोर्ड, नई दिल्ली | सदस्य |
| 9. | मुख्य अभियंता, म.प्र. विद्युत मंडल, ग्वालियर | सदस्य |
| 10. | मुख्य अभियंता, लोक स्वास्थ्य यात्रिकी विभाग ग्वालियर | सदस्य |

- | | | |
|-----|-------------------------------------------|------------|
| 11. | मुख्य अभियंता, लोक निर्माण विभाग ग्वालियर | सदस्य |
| 12. | वन मंडलाधिकारी ग्वालियर | सदस्य |
| 13. | सलाहकार साडा काउण्टर मेगनेट ग्वालियर | सदस्य |
| 14. | मुख्य कार्यपालन अधिकारी साडा ग्वालियर | सदस्य सचिव |

परियोजना नियंत्रण समिति नए शहर के नियोजन एवं निर्माण कार्यों के समन्वय के लिए जवाबदेह होगी। समिति राष्ट्रीय राजधानी परियोजना परिक्षेत्र बोर्ड एवं म.प्र. शासन की नीतियों एवं शिक्षा निर्देशों के अनुसार प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के हित का पक्ष समर्थन करेगी। परियोजना नियंत्रण समिति नए शहर के विकास की योजना बनाने एवं क्रियान्वयन के लिए विकास संदर्भ अनुसार आवश्यक दिशा निर्देशों एवं मानक तैयार करने पूजा की व्यवस्था एवं वितरण प्रतिवेदन एवं योजना के समय कालीन पुनरीक्षण एवं पुनर्विश्लेषण का कार्य करेगी। विकास योजना के क्रियान्वयन, भूमि अधिग्रहण अथवा क्रय के कार्य साडा द्वारा किए जाने का सुझाव है। साडा की संरचनात्मक अभिकल्पना परिशिष्ट में संलग्न है।

द्वितीय स्तर पर लाभ प्राप्त करने वाली कम्पनी गठित किया जाना प्रस्तावित है जो विकास योजना के लिए प्रतिदिन के क्रियाकलापों एवं अधोसंरचना तथा लोक सेवा के प्रबंधन का कार्य करेगी। जबकि साडा के पास भूमि का स्वामित्व रहेगा। जो इसे लीज, उपलीज अथवा किसी वैधानिक करार के द्वारा किसी को दे सकेगी। द्वितीय स्तर की कम्पनी केवल अधोसंरचना विकास निगम की भूमिका अदा करेगी। यह कम्पनी भूमि की स्वामी नहीं होगी।

द्वितीय स्तर की कम्पनी में राज्य शासन के शेयरों के लिए राज्य शासन द्वारा न्यूनतम प्रतिशत सुविधानुसार निर्धारित किए जावेंगे। शेष राशि के निवेश के लिए निम्नानुसार प्रस्तावित है।

1. सार्वजनिक वित्तीय संस्थाओं जैसे आई.डी.बी.आई., आई.एम.सी.आई.यू.टी.आई. एल. आई.सी. आदि।
2. राष्ट्रीय बैंक ।
3. सार्वजनिक क्षेत्र की कम्पनियों जैसे हुडको, आई.एल.एफ. एवं एच. डी.एफ.सी.
4. प्रतिष्ठित कम्पनी धारक।
5. अंतर्राष्ट्रीय बहुपक्षीय वित्तीय संस्थाएं।
6. अप्रवासी भारतीयों को भी विश्वविद्यालयों एवं पर्यटन सुविधाओं आदि के निवेश के लिए आमंत्रित किया जा सकता है।

वित्तीय अनुशीलन

योजनाओं के क्रियान्वयन मुख्यतः अधोसंरचना विकास के लिए 75 प्रतिशत राशि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा लम्बी अवधि के कम ब्याज दर पर ऋण द्वारा उपलब्ध कराई जाएगी। शेष राशि 25 प्रतिशत राज्य सरकार द्वारा बिना ब्याज के लम्बी अवधि के पुनर्भुगतान के आधार पर उपलब्ध कराई जावेगी।

8.3 भू-अर्जन

परियोजना क्रियान्वयन रूप रेखा की रचना में नए शहरों के विकास में भूमि अधिग्रहण के गतिरोध एवं लम्बे समय

अन्तराल को ध्यान में रखा गया है। ग्वालियर के संपूर्ण क्षेत्र में शासकीय भूमि के बड़े भू-भाग की उपलब्धता को ध्यान में रखते हुए एवं इस भूमि के साडा को बिना अधिक समय लगे हस्तान्तरित हो सकने के कारण महत्वपूर्ण केन्द्रों एवं लोक उपयोग की उपलब्ध शासकीय भूमि में प्रस्तावित किया गया है।

राज्य सरकार के अधिपत्य की शासकीय भूमि साडा को म.प्र. आवास नीति के बिन्दु क्र. 8.1 के अनुसार बिना प्रीमियम लिए आवंटित की जावेगी लेकिन भूमि के बाजार मूल्य के बराबर की धनराशि से साडा द्वारा स्कूल, अस्पताल, सामुदायिक भवन आदि सुविधाएं विकसित करना आवश्यक होगा। आवासीय भूमि के विकास एवं निर्माण का कार्य प्रमुखतः सहकारी आवास समितियों निजी आवास संस्थाओं तथा म.प्र. गृह निर्माण मंडल द्वारा कराया जाएगा।

अधोसंरचना भूमि बैंक

- 1 - स्वीकृत नगर विकास कार्यक्रम में सहभाग करने वाली सार्वजनिक संस्थाओं तथा निजी संस्थाओं की विभिन्न परियोजनाओं में सम्मिलित भूमि के संतुलन के आधार पर भूमि अंशदान करने हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है इसके लिए साडा समन्वय संस्था के रूप में कार्य करेगी।
- 2 - अधोसंरचना भूमि बैंक में भूमि अंशदान करने वालों को विकल्प दिया जाएगा कि वह भूमि के मूल्य के बदल या तो 20 प्रतिशत विकसित भूखण्ड लें अथवा भू-अर्जन की निर्धारित कीमत लें।
- 3 - अधोसंरचना भूमि बैंक में उलब्ध भूमि में से एक तिहाई भूमि सहकारी गृह निर्माण समितियों को आवासीय भूखण्ड/भवन विकास हेतु प्राथमिकता पर उलब्ध कराई जाएगी। ऐसी भूमि पर भू-खण्डों का आबंटन राज्य शासन द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करते हुए करना आवश्यक होगा।
- 4 - अधोसंरचना भूमि बैंक की भूमि को साडा द्वारा वास्तविक मूल्य पर प्रतिस्पर्धात्मक आधार पर प्रस्ताव बुलाए जाकर निजी कॉलोनाइजर्स एवं निर्माण संस्थाओं को लाइसेंस के रूप में आबंटित किया जाएगा। भूमि के बाह्य विकास कार्य का भुगतान इन संस्थाओं द्वारा साडा को किया जाएगा तथा आंतरिक विकास कार्य निर्माण संस्था द्वारा किया जाएगा। इस क्षेत्र में कम से कम 50 प्रतिशत भूखण्डों पर मकान का निर्माण करना होगा तथा न्यूनतम 40 प्रतिशत भवन कमजोर आय वर्ग के लिए निर्मित किया जाना आवश्यक होगा जिन्हें निर्माण संस्था द्वारा साडा को निश्चय मूल्य पर उपलब्ध कराया जाएगा। यह निश्चित मूल्य हुडको द्वारा कमजोर आय वर्ग के भवन के अधिकतम मूल्य की सीमा से अधिक नहीं होना चाहिए। इसका आबंटन साडा द्वारा किया जाएगा। कमजोर आय वर्ग के आवास गृहों का निर्माण पूरा कर लिए जाने एवं आधिपत्य साडा को दिये जाने के पश्चात शेष भवन/भूखण्डों का विक्रय निर्माण संस्था द्वारा किया जा सकेगा।
- 5 - सामुदायिक महत्व की सुविधाओं के विकास में निजी क्षेत्र के योगदान को प्रोत्साहन दिया जायेगा। ऐसी सामुदायिक सुविधाएं जैसे बस स्टैंड, स्टेडियम, कम्युनिटी हाल, पार्किंग स्थल, पार्क, मनोरंजनालय आदि जो उपयुक्त शुल्क लेकर चलाई जा सकती हैं के लिए निजी क्षेत्र के प्रस्तावों पर विचार कर इन सुविधाओं को विकसित किया जा सकेगा।

8.4 नियोजन एवं अधोसंरचना - विकास की रूपरेखा

ग्वालियर (पश्चिम) क्षेत्र में नगरीय अधोसंरचनाओं को निम्नलिखित नीति गत ढांचे के अनुरूप क्रियान्वित एवं तैयार किया जावेगा।

- 1- पाँच वर्षीय कार्यवाही योजना कार्यक्रम तैयार किया जाएगा। जिसके आधार पर वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता आधारित क्षेत्रों का विकास कार्यक्रम होगा।
- 2- नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय अधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा। यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण लक्ष्य भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय 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।
- 3- योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक की होगी।
- 4- नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा। इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जायेगा। एकीकृत नगर विकास योजना का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचों के अन्तर्गत किये जाकर लक्ष्य प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

8.41 एकीकृत विकास योजना तत्वों की पहचान -

- कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिए सर्व सम्मत विषय सूची की पहचान।
- विकास योजनाओं का प्राथमिकता निर्धारण।
- एकीकृत नगरीय विकास योजनाएं तैयार करना।
- निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हों।
- समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेन्सियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

8.42 नियोजन अनुज्ञा तंत्र

- 1- अनापत्ति प्रमाण पत्र/नियोजन अनुज्ञा हेतु विभिन्न संस्थाओं से पुनरावृत्ति की प्रथा बदलने की आवश्यकता है। वर्तमान में प्रचलित पद्धति समय साध्य होने के कारण नगर विकास का निवेश प्रभावित होता है। जो अंततः नगरीय आर्थिकता एवं रोजगार के अवसरों को प्रभावित करता है।
- 2- वर्तमान अनुज्ञा पद्धति को एकल खिडकी प्रणाली की स्थापना द्वारा परिवर्तित करना प्रस्तावित है। जहाँ आवेदक विभिन्न संस्थाओं से अनापत्ति हेतु अपना आवेदन प्रस्तुत कर सके। प्रथमतः आवेदन का परीक्षण पूर्णता हेतु किया जावेगा। एक बार आवेदन स्वीकृत होने पर प्रकरण का संबंधित विभागों द्वारा परीक्षण किया जाकर निर्धारित समयवाधि में अपना निर्णय दिया जावेगा। जिसकी तिथि आवेदन प्राप्त करने के समय आवेदक को अवगत कराई जावेगी।
- 3- आवेदकों को सहयोग प्रदान करने की दृष्टि से एकल खिडकी भूमि उपयोग जानकारी केन्द्र की स्थापना भी की जाना प्रस्तावित है। इस खिडकी से आवेदक विशेष क्षेत्र में शामिल किसी भी भूमि के बारे में जानकारी प्राप्त कर सकेगा।

यह केन्द्र भूमि से संबंधित जानकारी - क्षेत्रफल, भूमि उपयोग, स्वीकार्य गतिविधियों, प्रभावशील नियोजन एवं रूपांकन मापदण्ड किसी अनुमोदित अभिन्यास का भाग अथवा शासकीय परियोजना का भाग है अथवा नहीं आदि, की जानकारी उपलब्ध करायेगा। उक्त जानकारी एक सप्ताह के भीतर उपलब्ध कराई जाएगी।

8.5 योजना एवं कार्यक्रम

विकास योजना का क्रियान्वयन तीन चरणों में किया जाना प्रस्तावित है -

1- प्रथम चरण "2000-2004" प्रथम चरण में निम्न विकास उद्दीपक तत्वों के द्वारा योजना का क्रियान्वयन प्रस्तावित है -

यातायात -

राष्ट्रीय राजमार्ग बायपास का निर्माण।

ग्वायिलर तिघरा मार्ग का उन्नयन।

रेलवे स्टेशन बस स्टैंड एवं बस नाकों का निर्माण

निजी विश्वविद्यालय विकास -

सोफटवेयर, संसूचना एवं तकनीकी संस्थान।

नियोजन तकनीकी एवं विकास संस्थान।

चिकित्सा संस्थान।

प्रबंधन एवं प्रशासन ।

सुविधाएं एवं सेवाओं का विकास।

पर्यटन विकास -

पर्यटन कुटीर एवं अतिथिगृह ।

मनोरंजन पार्क ।

कलात्मक बगीचे।

स्टेडियम

गोल्फ मैदान।

जल क्रीडायन एवं बोटिंग

पर्यावरण स्वच्छता -

जल प्रदाय एवं शुद्धिकरण संयंत्र ।

जल विकास एवं निस्तारण संयंत्र ।

कूड़ा-करकट स्थलों का विकास एवं उपकरणों की व्यवस्था।

आवासीय विकास -

आवासीय भूखण्डों/भवनों का विकास एवं निर्माण।

साडा ग्वालियर

S. A. D. A.

TO SHEOPUR

TO AGRA

TO BHIND

TO BHIND

RAIRU RLY STN.

NATIONAL HIGHWAY

A.B. LINK ROAD

NH BYPASS

SANK RIVER

TIGHRA CANAL

CITY CENTRE

MOTI JHEEL

TRANSPORT NAGAR

FORT

RLY ST N.

TOMUMBA

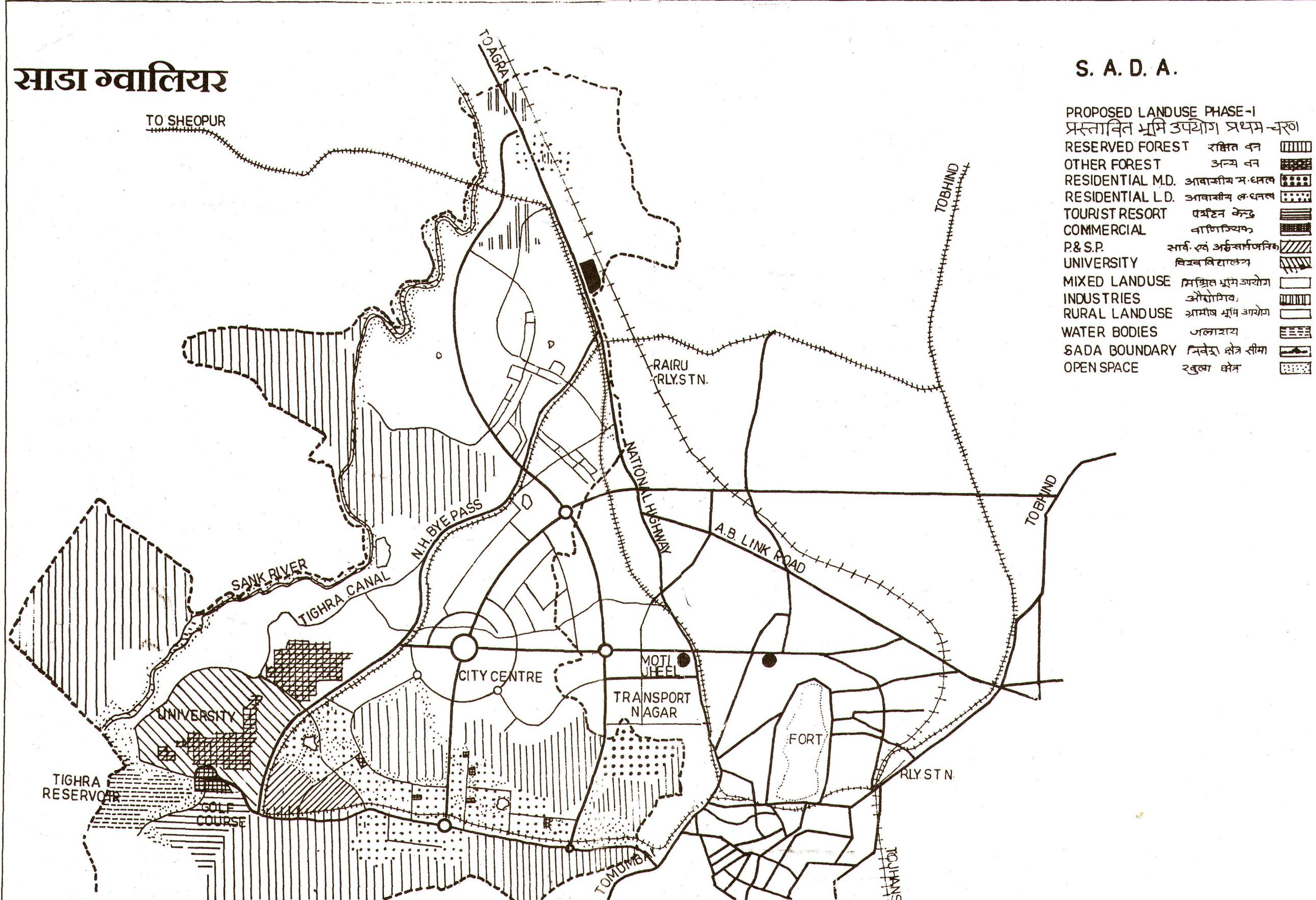
TO JHANSI

TIGHRA RESERVOIR

GOLF COURSE

PROPOSED LANDUSE PHASE-I
प्रस्तावित भूमि उपयोग प्रथम चरण

RESERVED FOREST	रक्षित वन	
OTHER FOREST	अन्य वन	
RESIDENTIAL M.D.	आवासीय म.धनत्व	
RESIDENTIAL L.D.	आवासीय ल.धनत्व	
TOURIST RESORT	पर्यटन केन्द्र	
COMMERCIAL	वाणिज्यिक	
P.&S.P.	सार्व. एवं अर्ध-सार्वजनिक	
UNIVERSITY	विश्वविद्यालय	
MIXED LANDUSE	मिश्रित भूमि उपयोग	
INDUSTRIES	औद्योगिक	
RURAL LANDUSE	ग्रामीण भूमि उपयोग	
WATER BODIES	जलाशय	
SADA BOUNDARY	निवेश क्षेत्र सीमा	
OPEN SPACE	खुला क्षेत्र	



भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना सुविधाएं।

ग्रामीण पहुच मार्ग

- 2 - प्रथम चरण की अधोसंरचनाओं के निर्माण में लगभग 700 करोड़ का व्यय प्रस्तावित है
- 3 - द्वितीय चरण में 2005 से 2008 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति विकास गतिवर्धक तथा तृतीय चरण में 2009 से 2011 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति विकास पोषक तत्वों द्वारा क्रियान्वित किया जाना प्रस्तावित है।
- 4 - योजना प्रस्तावों को 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 एवं विकास संस्था के साथ निम्न क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जाएगा।
 - अधोसंरचना के प्रावधान के साथ साथ 5 से 10 हैक्टयर आकार के अर्द्ध विकसित भू-खण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देगा।
 - नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु उपयोगिता अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
 - विकास नियोजन एवं विकास अनुमति प्रणाली का विकास।
 - जल शुद्धीकरण सयंत्र एवं अर्ध वितरण केन्द्रों की स्थापना।
 - कोर हाउसिंग विकास, वन गृह विकास तथा बाजार रोड विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना।
 - यातायात सेवाओं की व्यवस्था।

8.6 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण -

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन चरम पर्यावरण संस्थाओं से है। जो प्रमुख रूप से तालाबों के संरक्षण इनकी जल गुणवत्ता उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्रों के भूमि प्रबंधन से संबंधित है। अन्य पर्यावरणीय समस्याएं जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार, निराकरण एवं प्रथकीकरण तथा नगर विस्तार के लिए प्रस्तावित नगर क्षेत्र से लगे कृषि क्षेत्र पर आधारित जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है। जल स्रोतों के किनारे नगरीय विकास के दबाव के तारतम्य में पर्यावरणीय प्रबंधन आवश्यक है। इसी तरह से जल ग्राह्य क्षेत्रों में भूमि उपयोग नियंत्रण की निम्न आवश्यकता है। ताकि पर्यावरणीय स्तर में गिरावट न हो तथा उसका वांछित स्तर प्राप्त किया जा सके। योजना क्षेत्र में सभी प्राकृतिक नालियों एवं नहरों के दोनों ओर हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है इस हरित क्षेत्र के चौड़ाई 50 मीटर प्रस्तावित की गई।

विशेष क्षेत्र में पर्यावरण प्रबंध एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व :

1. तिघरा बांध के ऊपरी क्षेत्र में भू-उपयोग प्रबंधन से प्रदूषण रोकना
2. तिघरा बांध के सीमावर्ती क्षेत्रों में नियंत्रण मापदण्डों का प्रभावीकरण
3. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण
4. प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था

5. विशेष क्षेत्र के ग्रामीण आबादी में क्षेत्र भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना
6. विशेष क्षेत्र की वन भूमि में वृहद वृक्षारोपण
- 7- विशेष क्षेत्र के अन्तर्गत विनिर्मित प्राचीन संरचनाओं का संरक्षण।
- 8- योजना के निर्माण कार्य में संलग्न कमजोर आय वर्ग एवं महिलाओं के लिए अस्थाई आवासों की मूलभूत सुविधाओं सहित व्यवस्था।

परिशिष्ट -1

परिसरों की परिभाषायें

- 001 आवासीय भू-खण्ड भू-खण्डीय आवास एक या अधिक आवासीय इकाईयों का ऐसा परिसर जिसमें मुख्य भवन खण्ड तथा एक गैरेज/गैरेजेस, सेवक आवास हेतु एक अनिरीकृत खण्ड सम्मिलित हो।
- 002 आवासीय भूखण्ड-समूह आवास न्यूनतम 5000 वर्ग मी. का परिसर, जिसमें मूलभूत सेवा सुविधायें जैसे वाहन विराम स्थल, उद्यान, सुविधाजनक दुकानें, सार्वजनिक सुविधायें आदि के साथ आवासीय प्रकोष्ठ स्थित हों।
- 003 आवासीय फ्लेट एक परिवार के लिए आवासीय इकाई जो कि समूह आवास का भाग या स्वयंत्र हों।
- 004 आवासीय-सह कार्य भूखण्ड - एक परिसर में एक परिवार के लिए उपलब्ध आवासीय जगह हो तथा जिसका कार्य स्थल भूतल तक सीमित हो, ऐसे परिसर केवल सार्वजनिक आवासीय परियोजनाओं में मान्य होंगे।
- 005 आवासीय परिसर- विशेष क्षेत्र विशेष क्षेत्र नियमन में दिये अनुसार मिश्रित उपयोग रहित या सहित विशेष क्षेत्र में आवासीय स्थान।
- 006 छात्रावास (होस्टल) दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।
- 007 अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह अतिथिगृह से तात्पर्य अलयावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर, बोर्डिंग हाउस वह परिसर है जिसमें कमरों को होटलों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हो।
- 008 धर्मशाला एवं इसके समकक्ष वह परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अलयावधि के लिए अस्थाई रहवासी जगह उपलब्ध हो।
- 009 बरात घर सार्वजनिक संस्था द्वारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यों के उपयोग हेतु स्थान।
- 010 रैन बसेरा (नाईट शेल्टर) ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय शासन या स्वेच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो।
- 011 फुटकर दुकानें अवश्यक भंडारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर।
- 012 मरम्मत दुकानें गृह सामग्री, इलेक्ट्रॉनिक सामान, आटोमोवाइल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।
- 013 व्यक्तिगत सेवा दुकान फुटक दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवायें उपलब्ध हो।
- 014 बेडिंग बूथ यात्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसर जो कि एक बूथ के स्वरूप में हो।

- 015 सुविधाजनक दुकान केन्द्र लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह ।
- 016 स्थानीय दुकान केन्द्र लगभग 15000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह।
- 017 साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई बाजार में सप्ताह में एक वार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र। यह बाजार सप्ताह के विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित होता है।
- 018 थोक व्यापार ऐसा परिसर जहाँ से वस्तुएं एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुँचाई जाती हो।
- 019 स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण ऐसे परिसर जहाँ केवल विशेष रूप से संबंधित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुरूप सामग्री एवं वस्तुओं के भण्डारण का उपयोग किया जाता है।
- 020 कोल्ड स्टोरेज "शीत गृह" आवश्यक तापमान बनाये रखने हेतु यांत्रिकी एवं विद्युत उपकरणों के उपयोग के साथ ऐसी बन्द जगह जहाँ शीघ्र नष्ट होने वाली वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।
- 021 गैस गोदाम ऐसा परिसर जहाँ खाना बनाने की गैस के सिलैन्डर या अन्य गैस सिलैन्डरों का भण्डारण किया जाता हो।
- 022 तेल डिपो संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर।
- 023 कबाड़खाना अतिशेष वस्तुएं एवं सामग्री के क्रय-विक्रय के साथ बंद, अर्द्ध बंद एवं खुला भण्डारण परिसर।
- 024 वाणिज्यिक कार्यालय लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।
- 025 बैंक ऐसा परिसर जहाँ बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों के कार्यालय स्थित हो।
- 026 मोटर गैरेज एवं कार्यशाला वाहनों की मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।
- 027 छविगृह दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बन्द जगह जहाँ चलचित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।
- 028 पेट्रोल पम्प ऐसा परिसर जहाँ उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।
- 029 रेस्टोरेन्ट ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यवसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिए किया जाता हो "व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ" जिसमें खुले, बंद या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।
- 030 होटल ऐसा परिसर जहाँ भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।
- 031 मोटल ऐसा परिसर जो कि मुख्य राजमार्ग के समीप एवं नगरीय सीमा के बाहर हो तथा जिसका उपयोग सड़क से यात्रा करने वाले व्यक्तियों के सुलभ भोजन व्यवस्था हेतु किया जाता हो।
- 032 प्लेटेड समूह उद्योग ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक लघु उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो। यह इकाईयाँ बहुमजिला भवन में हो सकती हैं।
- 033 सेवा केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युतीय उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थिति हो, ताकि पड़ोसी आवासीय क्षेत्रों को आवश्यक सेवा प्रदाय हो सकें।
- 034 औद्योगिक भूखण्ड-हल्के उद्योग अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।
- 035 औद्योगिक भू-खण्ड-विशिष्ट उद्योग ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रॉनिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।

- 036 उद्यान "पार्क" मनोरंजन गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय, फौन्सिंग आदि संबंधित सुविधाये हो। इसमें लान, खुले हरित क्षेत्र आदि सम्मिलित होंगे।
- 037 क्रीडांगन बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर इसमें भूदृश्यीकरण वाहन विराम सुविधा सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हो।
- 038 बाह्य खेल स्टेडियम बाह्य खेलों के लिए ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हो।
- 039 आंतरिक खेल स्टेडियम आन्तरिक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शकदीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हो।
- 040 आन्तरिक खेल हाल ऐसा परिसर जिसमें आन्तरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हो।
- 041 शूटिंग रेंज ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधाये उपलब्ध हो।
- 042 तरण पुष्कर ऐसा परिसर जिसमें तैराकी की सुविधा एवं आकार, मानक एवं उद्देश्य के अनुपात में दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो।
- 043 आमोद-प्रमोद क्लब संबंधित सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जहाँ सामाजिक एवं मनोरंजन के उद्देश्य से व्यक्तियों के समूह का एकत्रीकरण होता हो।
- 044 ऐतिहासिक स्मारक ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन समय के खण्डहर एवं ढांचे स्थित हो।
- 045 प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय संबंधित समस्त सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जिसमें उद्यान, पार्क या मत्स्यालय के रूप में पशु और पक्षियों की प्रजातियाँ प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध हों।
- 046 पक्षी अभ्यारण्य पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्व सुविधायुक्त परिसर।
- 047 वनस्पति उद्यान अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिए उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।
- 048 पिकनिक हट/केम्पिंग साइट ऐसा परिसर जहाँ पर्यटन एवं मनोरंजन के उद्देश्य से अल्पावधि के लिए परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।
- 049 फ्लाईंग क्लब ऐसा परिसर जहाँ ग्लाइडिंग एवं छोटे विमानों को उड़ाने का प्रशिक्षण दिये जाने की व्यवस्था हो साथ ही इसमें मनोरंजन क्लब एवं आन्तरिक खेल गतिविधियाँ शामिल हों।
- 050 माल एवं टिकट घर ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयर लाईन टिकट घर एवं माल के भण्डारण हेतु किया जाता है।
- 051 रेल माल गोदाम - ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भण्डारण हेतु किया जाता है।
- 052 रेल टिकट घर ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेल्वे टिकट घर के रूप में किया जाता हो।
- 053 सड़क टिकट घर ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु सड़क परिवहन द्वारा टिकट घर के रूप में किया जाता हो। जिसमें गोदाम भी सम्मिलित हो या सम्मिलित न हो।

- 054 वाहन विराम सार्वजनिक वाहन विराम हेतु उपयोग में लाया जाने वाला परिसर जो कि व्यवसायिक या गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित किया जाता हो।
- 055 टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक ऐसा परिसर जिसका उपयोग अन्तवर्ती सार्वजनिक यातायात वाहनों जो कि व्यवसायिक आधार पर चलती हो, द्वारा विराम हेतु किया जाता है। वाहन विराम स्थल व्यवसायिक अथवा गैर व्यवस्था।
- 056 बस अवसान केन्द्र ऐसा परिसर जिसका उपयोग जनता के उपयोग में आने वाली सार्वजनिक यातायात संस्था की बस द्वारा कम समय के विराम हेतु किया जाता हो। इसमें यात्रियों के लिए आवश्यक सुविधायें शामिल हो सकती हैं।
- 057 बस स्थानक ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक यातायात संस्था या अन्य किसी संस्था द्वारा बसों के रख-रखाव, मरम्मत एवं विराम किया जाता हो। इसमें कर्मशाला भी शामिल की जा सकती है अथवा नहीं भी।
- 058 सार्वजनिक उपयोगिता परिसर
- 1- पानी की टंकी - ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो इसमें पम्प हाउस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
 - 2- भूमिगत टंकी - ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो इसमें पम्प हाउस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
 - 3- आक्सीकरण - ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास पोण्ड एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
 - 4- सेप्टिक टैंक - ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हो।
 - 5- जल, मल पंपिंग - ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु किया जाता है।
 - 6- सार्वजनिक शौ - ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो। इसमें पीने के पानी की सुविधा एवं मूत्रालय भी सम्मिलित की जा सकती हैं और नहीं भी।
 - 7- विद्युत उपकेन्द्र - ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबन्धित उपकरण स्थित हो।
 - 8- घूरा एवं कचरा - ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गद्दों को भरने हेतु लदान किया जाता है।
 - 9- धोबी घाट - ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने सुखाने इत्यादि के लिये किया जाता है।
- 059 केन्द्र शासन के कार्यालय ऐसा परिसर जिसका उपयोग केन्द्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 060 स्थानीय शासन के कार्यालय ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 061 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अर्न्तगत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 062 न्यायालय ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

- 063 शासकीय भूमि "अनिर्धारित उपयोग" शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।
- 064 चिकित्सालय ऐसा परिसर जिसमें आन्तरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो।
- 065 स्वास्थ्य केन्द्र - ऐसा परिसर जिसमें बाह्य रोगियों एवं आन्तरिक रोगियों "30 बिस्तर तक" की चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो। स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबंधन सार्वजनिक एवं धर्मार्थ संस्था द्वारा गैर व्यवसायिक आधार पर किया जाता हो। इसमें परिवार कल्याण केन्द्र भी सम्मिलित है।
- 066 उपचार केन्द्र - ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आन्तरिक बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा हो। जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यवसायिक आधार पर किया जा सकता है।
- 067 औषधालय ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाईयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो।
- 068 क्लीनिक ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो। पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा।
- 069 उपचार प्रयोगशाला ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो।
- 070 स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा - ऐसा परिसर जिसमें स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा रक्त बैंक एवं बाह्य रोगियों के चिकित्सा की सुविधा हो यह सेवा धर्मार्थ उद्देश्य से अस्थाई कैम्प द्वारा भी उपलब्ध कराई जा सकती है।
- 071 झूलाघर एवं डे केयर सेन्टर - ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देखरेख की सुविधा हो यह केन्द्र व्यक्तिगत अथवा व्यावसायिक अथवा गैर व्यावसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकती है।
- 072 नर्सरी एवं किंडरगार्टन स्कूल ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हों।
- 073 प्राथमिक शाला ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो।
- 074 माध्यमिक शाला ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 10 तक के छात्रों के पढ़ने खेलने की सुविधा हो। इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा 8 तक की माध्यमिक शालायें सम्मिलित हैं।
- 075 उच्चतर माध्यमिक शाला ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।
- 076 एकीकृत शाला ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।
- 077 स्वीकृत आवासीय शाला ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो तथा छात्रों के लिये बोर्डिंग सुविधा हो। इसमें अध्यापकों के आवास भी हो सकते हैं।
- 078 महाविद्यालय ऐसा परिसर जिसमें विश्वविद्यालय के स्नातक एवं स्नातकोत्तर तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो। इसमें सभी व्यवसायिक शिक्षण शामिल हैं।
- 079 व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें कम अवधि के शिक्षण पाठ्यक्रम तथा कतिपय विशेष व्यवसाय व व्यापार से संबंधित रोजगार हेतु प्रशिक्षण सुविधा हो। ये सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्था द्वारा गैर व्यवसायिक आधारित पर संचालित होना चाहिए इसमें प्रशिक्षण सह कार्य केन्द्र शामिल हैं।

- 080 सामाजिक कल्याण केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें सामुदायिक विकास के उन्नयन एवं कल्याण की सुविधा हो। यह सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो सकता है।
- 081 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें किसी विशेष विषय में अनुसंधान एवं विकास की सुविधा हो।
- 082 पुस्तकालय ऐसा परिसर जिसमें एक विशेष वर्ग अथवा सामान्य जनता को पढ़ने एवं संदर्भ के लिए वृहद संख्या में पुस्तकों का संकलन हो।
- 083 तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें तकनीकी प्रकृति के विषय में प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें तकनीकी शाला, औद्योगिक प्रशिक्षण केन्द्र आदि शामिल है।
- 084 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण ऐसा परिसर जिसमें शीघ्रलेखन एवं टंकण, पत्राचार रिकार्ड रखने आदि के प्रशिक्षण की सुविधा हो।
- 085 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें संगीत, नृत्य एवं नाटकों आदि के प्रशिक्षण प्रदान करने की सुविधा हो।
- 086 खेल प्रशिक्षण केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें तैराकी सहित विभिन्न आंतरिक एवं बाह्य खेलों के प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें शारीरिक शिक्षा केन्द्र भी शामिल है।
- 087 वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें आटो वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो।
- 088 बाल यातायात उद्यान ऐसा परिसर जिसमें बालकों की यातायात एवं संकेतों की शिक्षा सह उद्यान की सुविधा हो।
- 089 संग्रहालय ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक, ऐतिहासिक एवं काल संबंधी वस्तुओं के संकलन एवं प्रदर्शन की सुविधा हो।
- 090 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छाया चित्रों मूर्तियों भित्ती चित्र, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।
- 091 सभागृह "आडीटोरियम" ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।
- 092 खुला रंग मंच ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिए दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंग मंच हो।
- 093 सामुदायिक भवन ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक - सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।
- 094 मेला मैदान ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधाएं हो।
- 095 सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें संस्था राज्य तथा देश के लिये सांस्कृतिक एवं सूचना सेवा की सुविधा हो।
- 096 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था ऐसा परिसर जिसमें गैर वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक - सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।
- 097 सुधारालय ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो।

- 098 अनाथालय ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो। यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है।
- 099 धार्मिक ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित सेवायें व स्थल हो। ये विभिन्न धर्मों जैसे मंदिर "सभी धर्मों के" मस्जिद चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों का प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानघाट गौशाला आदि हो सकते हैं।
- 100 योग, ध्यान आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधाएँ शामिल हो।
- 101 पुलिस चौकी पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थायी स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधा युक्त परिसर।
- 102 पुलिस स्टेशन ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।
- 103 जिला पुलिस कार्यालय अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालयों हेतु सुविधा युक्त परिसर।
- 104 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक आन्तरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानाओं हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्य कलापों वाला परिसर।
- 105 न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला ऐसा परिसर जहाँ न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग के सुविधा प्राप्त हो।
- 106 जेल ऐसा परिसर जहाँ कानून के अन्तर्गत कारावास/बन्दीगृह एवं अपराधियों के सुधार की व्यवस्था हो।
- 107 अग्निशामक पोस्ट ऐसा परिसर जहाँ अल्प स्तर की अग्निशमन व्यवस्था हो। अग्नि प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्नित की जा सकती है।
- 108 अग्निशामक स्टेशन एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशामक सुविधा से युक्त परिसर।
- 109 डाकघर सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधा युक्त परिसर।
- 110 डाक एवं तारघर सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधा युक्त परिसर।
111. मुख्य डाकघर सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।
112. टेलीफोन एक्सचेंज परिसर जहाँ सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो।
113. रेडियों एवं दूरदर्शन स्टेशन समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों का संबंधित माध्यमों द्वारा प्रचार, प्रसार, रिकार्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर। जिसमें अतिथि कलाकारों के लिए होस्टल व्यवस्था तथा प्रसार "ट्रांसमिशन" के लिए टावरस जैसी सुविधाएँ भी सम्मिलित हो सकती है।
- 114 ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलैस स्टेशन ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिए टावर निर्माण हेतु किया जाता हो।
- 115 उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र ऐसा परिसर जहाँ उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधाएँ उपलब्ध हो।
- 116 वेधशाला एवं मौसम कार्यालय ऐसा परिसर जहाँ मौसम के आंकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना किये जाने की सुविधा उपलब्ध हो।
- 117 कब्रिस्तान मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधा युक्त परिसर।
- 118 विश्रामघाट "श्मशान" दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का सुविधायुक्त परिसर।

- 119 सिमिट्री ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 120 विद्युत दाहगृह ऐसा परिसर जहाँ विद्युत फरनेस में मृतकों का दाह किया जाना हो।
- 121 बाग "ओरचर्ड" सघन वृक्षों का परिसर जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है।
- 122 पौध नर्सरी पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर।
- 123 वन सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।
- 124 डेरी फार्म ऐसा परिसर जहाँ डेयरी उत्पाद के उपचार एवं उत्पादन की सुविधा उपलब्ध हो। जिसमें अस्थायी रूप से पशु एवं पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।
- 125 कुक्कुट फार्म कुक्कुट उत्पाद के प्रजनन एवं उपचार का सुविधा युक्त परिसर जिसमें अस्थायी रूप से पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।
- 126 सुअर पालन सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें सुआरों के लिए अस्थायी स्वरूप के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।
- 127 फार्म हाउस एक फार्म पर बनी आवासीय इकाई।
- 128 ग्रामीण केन्द्र एक निश्चित संख्या के ग्रामों हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर।
- 129 निजि विश्वविद्यालय ऐसा शिक्षा संस्थान जो यूजीसी. एक्ट के तहत विश्वविद्यालय माना गया है।
- 130 समन्वित माल भाडा परिसर ऐसा परिसर जिसमें जहाजी माल के पैकिंग यातायात के सीनक वाहनों की मरम्मत गोदाम तथा थोक व्यापार की सुविधाएं उपलब्ध हों।

परिशिष्ट-1 ए

प्रारूप सात

नियम 12 देखिये

भूमि के विकास के लिए धारा 29 के अधीन अनुज्ञा हेतु आवेदन-पत्र का प्रारूप

प्रेषक :

.....

.....

.....

प्रति,

दिनांक

महोदय,

मैं/हम नीचे वर्णित भूमि के विकास को हाथ में लेने क्रियान्वित करने की अनुज्ञा के लिए आवेदन करता है/करते है..... एक क भूमि का वर्णन उन मार्गों के जिन पर/जिनमें कुछ फासले पर, उस संपत्ति का छोर है, नाम बतलाते हुए स्थिति ख. क्षेत्रफल वर्गफुट एकड़ों में।

मैं/हम एतद द्वारा, निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रतियों में संलग्न करता/करते हैं, अर्थात्.....

एक भूमि का वर्णन उन भागों के, जिन पर/जिनमें कुछ फासले पर उस सम्पत्ति की छोर हो, नाम बतलाते हुए तथा सीमायें बतलाते हुए स्थिति

दो प्रश्नगत भूमि का क्रमांक दर्शाते हुए खसरा योजना और भूमि की बाहरी सीमा में 200 मी. के भीतर पड़ने वाले निकटवर्ती खसरा/आवेदित भूमि खसरा मानचित्रों में लाल रंग से दर्शायी गयी है।

तीन प्रश्नगत भूमि, मुख्य पहुंच मार्ग, महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवनों जैसे चिकित्सालय, विद्यालय या सिनेमा, पेट्रोल पंप तथा भूमि के इर्द-गिर्द वर्तमान उपयोगों को उपदर्शित करते हुए रेखांक,

चार भूमि के वर्तमान उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, लोक प्रयोजन/खुले स्थानांतरित भूमि के रूप में

पाँच 1:500, 1:1000 या 41-1/4 अथवा 82-1/2 बराबर एक इंच के मान से एक सर्वेक्षण रेखांक दिया जाएगा। रेखांक प्रश्न गत भूमि की सीमाएं प्राकृतिक विशिष्टताएँ, जैसे नाला, जलाशय, ढलान समोच्च रेखांक 5 अथवा 10 के अंतर में 200 मी. तक की दूरी तक भूमि की समीपस्थ भूमि से होकर जाने वाली उच्च वोल्टता लाईन "हाईटेन्सन लाईन" मार्ग अधिकार दर्शाने वाले विद्यमान मार्ग तथा रेल्वे लाइनें उनके विशेष विवरण तथा सीमाओं सहित विद्युत तथा दूरभाष खम्बों की स्थित और अन्य ऐसी समस्त बातें जिनका कि समीपस्थ क्षेत्रों से समन्वय किये जाने की आवश्यकता हो, दर्शाया जायेगा।

छः प्रश्नगत भूमि के संबंध में समस्त विकास प्रस्थापनाओं को दर्शाते हुए एक रिपोर्ट।

सात उपयोगी कार्यो तथा सेवाओं जैसे जलप्रदाय, जलनिकास और विद्युत प्रदाय तथा मलाशय "सेप्टिक टैंक" के ब्योरे दर्शाते हुए रेखांक में दर्शाते उपबंध किया गया है और उसके साथ उसमें मोरी के बीच जल के निवर्तन को भी दर्शाया गया है।

आठ वास्तुविद संबंधी अन्य ब्योरे।

नौ प्रस्तावित विकास कार्य का प्रकार अर्थात् आवास विषयक, वाणिज्यिक या औद्योगिक उपदर्शित करने वाला एक टिप्पणी।

3. रेखांक रजिस्ट्रीकृत योजनानुसार वास्तुविद/सर्वेक्षण के नाम द्वारा तैयार किये गये है।
रजिस्ट्रीकरण क्रमांक
पता
मैंने विहित किये मान के अनुसार रुपये फीस निक्षिप्त कर दी है।

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर

पता.....

परिशिष्ट -1 बी
प्रारूप आठ
नियम 12 देखिये

भूमि के विकास के लिए धारा 29 की उपधारा "आई" के अधीन अनुज्ञा आवेदन पत्र का प्रारूप

प्रेषक :

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

प्रति,

दिनांक.....

महोदय,

मैं/हम उस भूमि के जिस पर मैं/हम आवश्यक स्वामित्व अधिकार रखता हूँ रखते हैं, जो
सड़क/मार्ग बाई क्रमांक खण्ड क्रमांक भूखण्ड क्रमांक पर स्थित स्कीम का नाम यदि कोई हो
..... है वर्ग गज/मी. माप के भू-भाग पर भवन बनाने/पुनः बनाने या/और परिवर्तन करने/उसकी
मरम्मत कराने हेतु अनुज्ञा के लिए आवेदन करता हूँ/करते है।

- 1- मैं/हम निम्नलिखित की प्रतियाँ प्रस्तुत करता हूँ/करते है :-
क, संलग्न अनुसूची में कथित किये गये अनुसार रेखांकों, उन्नतांशी तथा अनुभोगों के बावत पत्रक
ख, प्रस्तावित भवन का विहित प्रारूप में विशेष विवरण,
- 2- रेखांक रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद/सर्वेक्षक का नाम
रजिस्ट्रीकरण क्रमांक पता द्वारा तैयार किये गये हैं।
- 3- मैंने अधिनियम की धारा 29 की उपधारा '2' के अधीन बनाये गये नियम में विहित किये गये मान के अनुसार
..... रुपये फीस का निक्षेप कर दिया है।

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर एवं पता

विशेष विवरण पत्रक
प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

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

आवेदक के हस्ताक्षर

परिशिष्ट-1 सी
नियम 40'3'

विकास योजनों के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी

.....
.....

ग्वालियर

महोदय,

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

भूम्वामी के हस्ताक्षर

भूम्वामी का नाम

स्पष्ट अक्षरों में

भूम्वामी का पता

स्थान.....

दिनांक

नाम-नगर/नगर निगम/नगरपालिका/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नगर तथा ग्राम निवेश

परिशिष्ट द्वितीय

ग्वालियर-विशेष क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्रामों की सूची

क्र.	गाँव का नाम	निजी भूमि	शासकीय भू.	वन भू.	कुल भू.
1	2	3	4	5	6
1.	रामपुर	138.552	22.413	309.235	470.20
2.	बेला	131.122	141.539	331.640	601.301
3.	महाराजपुरा	68.591	10.116	174.211	252.846
4.	सोजना	346.276	712.911	479.697	1538.884
5.	बिठोली	54.979	3.794	30.320	89.093
6.	तिघरा	97.805	739.024	-	837.262
7.	मालीपुरा	69.071	109.024	579.462	754.557
8.	सुजवाया	47.594	81.870	827.700	984.164
9.	कैथा	256.204	520.214	964.680	1741.098
10.	कुलैथ	312.284	642.485	489.407	1444.178
11.	गाजीपुरा	67.195	20.097	-	87.292
12.	बीलपुरा	135.256	42.79	-	178.046

13.	माँगपुरा	83.856	69.458	-	153.314
14.	निरावली	270.812	55.966	-	326.778
15.	दुगनावली	373.394	370.490	501.402	1245.286
16.	मिलावली	173.017	64.464	-	237.481
17.	जिनावली	150.574	41.980	-	192.554
18.	जिगसौली	412.337	104.149	34.003	550.482
19.	सिंगौरा	316.750	83.500	08.756	409.006
20.	ओडपुरा	217.713	84.996	547.109	849.818
21.	खेदिया कुलैथ	159.004	47.247	-	206.251
22.	भयपुरा	113.570	93.269	36.521	243.360
23.	जेबरा	181.883	35.636	387.320	604.839
24.	तिलघना	218.050	290.402	-	508.452
25.	नायकपुरा	102.925	59.996	-	162.921
26.	रायपुर	433.796	240.108	2373.880	3011.784
27.	नयागाँव	251.055	212.307	1510.251	1973.577
28.	पनिहार	1219.217	761.204	338.664	2319.085
29.	बरई	285.024	183.701	3986.131	5154.856
30.	बरा	280.632	287.750	402.000	970.382

मुरैना तहसील

1.	फूलपुर	337.494	23.750	-	361.244
2.	जयपुर उर्फ नया	374.494	48.634	-	423.190
3.	बामौर कलाँ	317.103	180.352	50.771	548.226
4.	बामौर खुर्द	150.010	7.424	-	157.434
5.	जैतपुर नूराबाद	112.334	124.786	-	237.120
6.	पवाया	155.606	29.150	0.303	185.059
कुल योग		9142.569	6508.429	14363.429	30014.427

कुल निवेश क्षेत्र - 30014.427 हैक्टेयर

क्र. एफ-7-546-बत्तीस-90-चूकि राज्य सरकार को यह समाधान हो गया है कि लोकहित में यह समीचीन है कि राष्ट्रीय राजधानी परियोजना के लिए काउण्टर मेग्नेट क्षेत्र के रूप में ग्वालियर में एक विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण गठित किया जाए।

अतएवं मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 'क्र 23 सन् 1973' की धारा 64 की उपधारा "1" तथा "2" द्वारा उक्त प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार एतद् द्वारा ग्वालियर काउन्टर मेग्नेट क्षेत्र को ग्वालियर विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के रूप में अभिहित करती है, जो विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण ग्वालियर के नाम से जाना जायेगा। इस क्षेत्र में नीचे अनुसूची में दर्शाए गये ग्राम सम्मिलित होंगे।

अनुसूची

जिला ग्वालियर के निम्नलिखित 29 गाँव सम्मिलित होंगे :-

तहसील गिर्द।

1. मांगुपुरा	16. ओड़पुरा
2. निरावली	17. तिघरा
3. नायकपुरा	18. रामपुरा
4. गाजीपुरा	19. महाराजपुर गिर्द
5. तिलघना	20. सुजवाया
6. दुगनावली	21. मालीपुरा
7. जिलावली	22. बरई
8. कुलैथ	23. रायपुर
9. सिंगौरा	24. पनिहार
10. खेरिया कुलैथ	25. नयागाँव
11. भयपुरा	26. बेला
12. जेबरा	27. वीरपुर
13. कैथा	28. मिलावली
14. सौजना	29. जिंगसौली
15. विठौली	30. बरई

जिला मुरैना के निम्नलिखित 6 गाँव सम्मिलित होंगे।

तहसील मुरैना :

1. फूलपुर
2. पवायापुर
3. जैतपुर
4. जैतपुर नयागाँव
5. बामौर कलाँ
6. बामौर खुर्द

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

डी. एस. राय, उपसचिव

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय वल्लभ भवन भोपाल

भोपाल दि. 25 सितम्बर 1996

क्र. एफ 3-38 बत्तीस-96 इस विभाग की अधिसूचना क्र. एफ.-7-546

बत्तीस-90 भोपाल दि. 19 फरवरी 1992 द्वारा गठित ग्वालियर विशेष क्षेत्र में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 64 की उपधारा 3 'क' के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग करते हुए, राज्य सरकार एतद् द्वारा तहसील गिर्द में स्थित ग्राम "बरा" को उक्त विशेष क्षेत्र में सम्मिलित करती हैं।

मध्यप्रदेश राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

रेखा शर्मा, उपसचिव