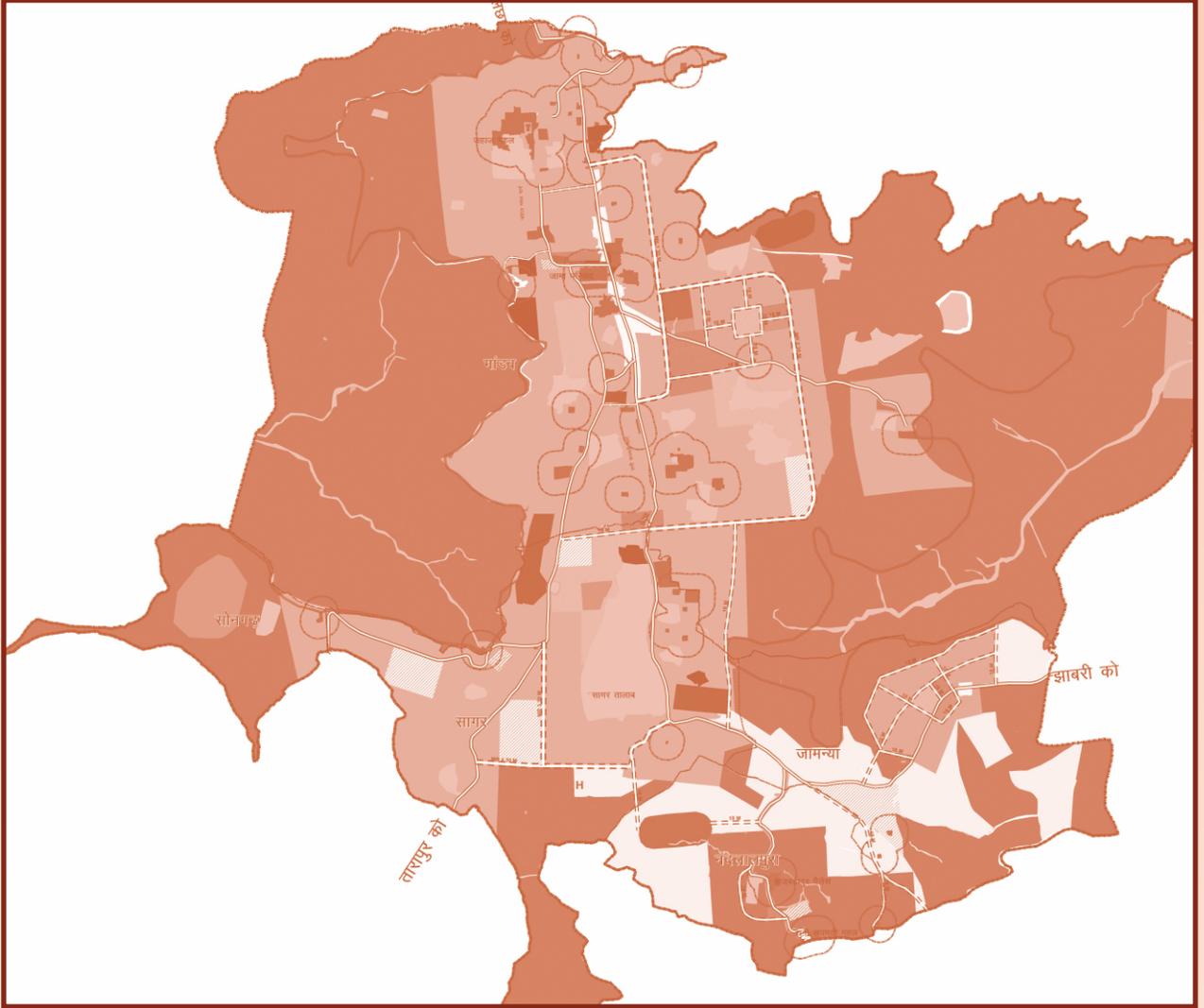


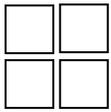
माण्डव विकास योजना (प्रारूप) 2031



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

माण्डव
विकास योजना (प्रारूप)
2031

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम,
1973 के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

पांचवी शताब्दी में परमार राजवंश के राजाभोज द्वारा स्थापित धार नगर से 35.0 कि.मी. दूर माण्डव दुर्ग, रानी रूपमती एवं बाजबहादुर के "अटूट प्रेम बंधन" की अक्षुण्णता का आज भी सजीव आभास कराते हुए पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र होकर विख्यात है। इतिहासकाल का "सिटी ऑफ जॉय" वास्तुकला के दृष्टिकोण से अनुपम जहाज महाल, अशर्फी महल, जामी मस्जिद, हिण्डोला महल जैसे अनेकों राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों एवं भग्नावशेषों को अपने आप में संजोए हुए विश्व स्तर के पर्यटन केन्द्र के रूप में ख्याति प्राप्त है। यहां स्थित प्राचीन प्रमुख बारह द्वार एवं बावड़ियां भी दर्शनीय है। रमणीय भूदृश्यीकरण एवं नैसर्गिक सौन्दर्य की दृष्टि से अनुपम माण्डव दुर्ग एवं इसका परिवेश विशेष कर वर्षा ऋतु में मनोहारी रहता है।

यह स्थल मूलतः ग्रामीण क्षेत्र में स्थित है। माण्डव में कुछ नगरीय गतिविधियां परिलक्षित होती है, अतः इसे पर्यटन आधारित नगरीय क्षेत्र के रूप में वर्तमान में विचार किया जाकर पर्यटक-सह-अर्द्धनगरीय क्षेत्र के रूप में भावी विकास की अवधारणा इस विकास योजना में की गई हैं। माण्डव का भौतिक स्वरूप तथा वहां स्थित अभिरक्षित स्मारकों के फलस्वरूप यहां के पर्यटन महत्व को देखते हुए नियोजन अवधारणा मुख्यतः तीन बिन्दुओं पर परिकल्पित है :-

1. अभिरक्षित/संरक्षित स्थलों का संरक्षण एवं पर्यटन को बढ़ावा देने हेतु स्मारकों एवं उससे संलग्न क्षेत्रों का भूदृश्यीकरण तथा स्मारकों को पदचारी मार्गों से जोड़ना तथा बीच-बीच में उपवन, स्वल्पाहार हेतु स्थल एवं पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु आवश्यक सीमित विकास।
2. असंगत विकास को अन्य वैकल्पिक स्थल उपलब्ध कराया जाकर उसे हतोत्साहित करना।
3. पर्यटकों हेतु संरक्षित स्मारकों एवं व्यवस्थापित आबादी से पृथक युक्तियुक्त स्थल पर पर्यटक आवास एवं सुविधाओं का विकास।
4. समस्त प्रस्तावित क्षेत्रों का नियंत्रित विकास एवं उचित पहुंच मार्गों की व्यवस्था।
5. प्राकृतिक एवं मानव निर्मित जल स्रोतों का संरक्षण, संवर्धन तथा पहाड़ियों/तीव्र ढलानों के सौंदर्यीकरण एवं पर्यावरणीय संतुलन हेतु सघन स्थानीय प्रजाति के वृक्षों का रोपण।
6. राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों के पौराणिक एवं ऐतिहासिक महत्व को बनाए रखने हेतु भौतिकीय आकार, रेखा एवं स्थापत्य पर नियंत्रण।

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

 15.12.16

(आयुक्त सह संचालक)
नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्यप्रदेश, भोपाल

योजना दल

अपर संचालक

श्री एन. त्रिपाठी

संयुक्त संचालक

राजेश नागल

डॉ. अमित गजभिये

उप संचालक

अनिता कुरोटे

सहायक संचालक

शालिनी सक्सेना

काजेसिंह गवली

इन्दु त्रिपाठी

कर्मचारी गण

एस. एल. सेमरे

अभिषेक उईक

जे.के. शील

कु. विनती हनुमंत

अरविन्द सक्सेना

म.प्र. विज्ञान एवं तकनीकी परिषद्, भोपाल

डॉ. विवेक कटारे – हेड लैण्डयूज एवं सर्वे डिवीजन

श्याम अवतार अग्रवाल – सीनियर रिसर्च फेलो

विषय—सूची

	पृष्ठ संख्या
प्रस्तावना	i
योजना दल	iii
विषय—सूची	v
सारणी—सूची	x
मानचित्र—सूची	xi
अध्याय—1 :- नियोजन दृष्टिकोण	
1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ	1
1.2 कार्यान्वयन स्थिति – विकास योजना 2011	2
1.3 योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन	3
1.4 विकास योजना 2031 की अवधारणा	4
1.5 प्राकृतिक जल निकास	5
1.6 जलवायु	5
1.7 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि	5
1.8 भौतिक स्वरूप	6
1.9 पर्यटन के संदर्भ में माण्डव	6
1.10 पुरातत्व महत्व के अभिरक्षित स्मारक	7
1.11 नियोजन एवं अभिरक्षित/संरक्षित ऐतिहासिक स्मारकों हेतु नियंत्रण क्षेत्र	8
1.12 परिस्थिकीय संवेदनशील क्षेत्र	8
1.13 पर्यटक आवश्यकताओं के संदर्भ में	8
अध्याय—2 :- विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगर संरचना	
2.1 क्षेत्रीय संदर्भ	10
2.2 व्यवसायिक संरचना	10
2.3 निवेश क्षेत्र	11
2.4 नगर पंचायत क्षेत्र	11

2.5	जनसंख्या परिवर्तन	12
2.6	अनुमानित जनसंख्या	12
2.7	योजना की प्रभावशीलता	13
2.8	नगर के मुख्य कार्यकलाप	13
2.9	नियोजन अवधारणा	13
2.10	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन (2031)	13
2.11	आवास	15
2.11.1	आवासीय इकाईयों की कमी एवं भावी आवश्यकता	15
2.11.2	नीति पहल क्षेत्र (पर्यटन एवं आवास के परिदृश्य में)	17
2.11.3	आवासीय क्षेत्रों का नियोजन एवं रूपांकन	17
2.11.4	पर्यटक वास एवं पर्यटक प्रोत्साहन परिक्षेत्र	17
2.12	सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिताएं	18
2.13	आमोद-प्रमोद	18
2.14	यातायात एवं परिवहन	19
2.15	असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना	19
2.16	नगरीय ग्राम	19
अध्याय-3 :- प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना		
3.1	प्रस्तावित यातायात तंत्र	20
3.2	यातायात की वर्तमान स्थिति	20
3.3	प्रस्तावित यातायात प्रणाली	21
3.4	मार्गों की चौड़ाई	21
3.5	यातायात सुधार	22
3.5.1	बस स्टैण्ड	22
3.5.2	हवाई पट्टी	23
3.5.3	वाहन विराम स्थल	23
3.6	अधोसंरचना विकास	23
3.6.1	जलप्रदाय	23

3.6.2	जलमल निकास	23
3.6.3	विद्युत प्रदाय	24
3.6.4	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन	24
3.6.5	अन्य सुविधाएं	24
अध्याय-4 :- विकास नियमन		
4.1	प्रवृत्तशीलता	25
4.2	क्षेत्राधिकार	25
4.3	परिभाषाएं	28
4.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	28
4.5	उपयोग परिक्षेत्र नियमन	29
4.5.1	आवासीय परिक्षेत्र	29
4.5.2	आवासीय भूखण्ड विकास हेतु नियोजन मापदण्ड	29
4.5.3	भूमि के आवासीय विकास हेतु नियोजन मापदण्ड	31
4.5.4	समूह आवास	31
4.5.5	बिल्ट हाउसिंग प्रोजेक्ट	32
4.6	वाणिज्यिक क्षेत्र	33
4.6.1	सामान्य वाणिज्यिक	32
4.7	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग	32
4.7.1	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु अभिन्यास के नियमन	32
4.7.2	शासकीय अधोसंरचना हेतु नियमन	33
4.8	सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं	34
4.8.1	श्मशान घाट / कब्रिस्तान / सिमेट्री	34
4.8.2	उच्चदाब विद्युत लाईन	35
4.9	आमोद-प्रमोद उपयोग	35
4.9.1	क्षेत्रीय / नगर उद्यान	35
4.9.2	संरक्षित हरित क्षेत्र	35
4.9.3	वन क्षेत्र	36

4.10	पर्यावरण संरक्षण नियमन	36
4.10.1	संरक्षित क्षेत्र में विकास की गतिविधियों हेतु नियमन	36
4.11	प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र	37
4.12	कृषि उपयोग परिक्षेत्र	37
4.13	पर्यटन प्रोत्साहन परिसर	38
4.14	यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र	39
4.15	वाहन विराम मापदण्ड	39
4.16	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	40
4.17	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	40
4.18	सामान्य अनुशंसाये	41
4.19	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	41
4.20	अन्य गतिविधियों हेतु नियमन	49
4.20.1	छात्रावास हेतु नियम	49
4.20.2	होटल, विश्राम गृह एवं बोर्डिंग हाऊस हेतु नियमन	50
4.20.3	बेसमेंट हेतु नियम	50
4.21	अन्य गतिविधियों हेतु नियंत्रण	50
4.22	विकास/नियोजन अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	50
4.23	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भूमि उपयोग)	51
अध्याय-5 :- विकास योजना का क्रियान्वयन		
5.1	योजना क्रियान्वयन की नीति	53
5.2	विकास योजना का क्रियान्वयन	53
5.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	54
5.3.1	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व	55
5.4	नगरी अधोसंरचना एवं सेवा नियोजन	55
5.4.1	नियंत्रित विकास	56
5.4.2	अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन	56
5.4.3	एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना	56

5.4.4	विकास नियमन व्यापक दृष्टिकोण	57
5.5	योजना एवं कार्यक्रम	57
5.5.1	संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व	58
5.6	प्रथम चरण कार्यक्रम	59
5.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	60
5.8	योजना की व्याख्या	61
	परिशिष्ट	62 से 71

सारणी सूची

सारणी क्र.	विवरण	पृष्ठ क्रमांक
1-सा-1	क्रियान्वयन की स्थिति	3
1-सा-2	भूमि उपयोग पुनर्स्थापना का पुनर्विलोकन	4
2-सा-1	व्यवसायिक संरचना – 2011	10
2-सा-2	पर्यटन गतिविधियों में कार्यरत श्रमिक	11
2-सा-3	जनसंख्या वृद्धि	12
2-सा-4	भूमि आवंटन – 2031	14
2-सा-5	आवासों की कमी	16
2-सा-6	अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता	16
2-सा-7	पर्यटकों की अनुमानित वास व्यवस्था	18
2-सा-8	असंगत भूमि उपयोग पुनर्स्थापना	19
3-सा-1	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	22
4-सा-1	आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड	29
4-सा-2	वर्तमान आबादी क्षेत्र हेतु विकास नियमन	31
4-सा-3	सार्वजनिक सुविधाओं एवं सेवाओं हेतु नियमन	34
4-सा-4	पर्यटक आवास भूखण्डों के विकास मापदण्ड	38
4-सा-5	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	42
4-सा-7	नियोजन नियमन एवं विकास हेतु अन्य नियंत्रण	56
5-सा-1	योजना क्रियान्वयन की लागत	54
5-सा-2	प्रथम चरण कार्यान्वयन लागत	69

मानचित्रों की सूची

<u>क्रमांक</u>	<u>शीर्षक</u>	<u>पृष्ठ क्रमांक</u>
1.1	राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारक	8 अ
2.1	क्षेत्रीय स्थिति	10 अ
2.2	निवेश क्षेत्र	10 अ
2.3	वर्तमान भू उपयोग	14 अ
3.1	प्रस्तावित यातायात संरचना	22 अ
5.1	प्रथम चरण कार्यक्रम	60 अ

नियोजन दृष्टिकोण

1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ :-

नगर नियोजन एक सतत् चलने वाली प्रक्रिया है, जिसके द्वारा क्षेत्रीय, नगरीय एवं स्थानीय संदर्भ में विकास के दबाव के अनुरूप आर्थिक विकास एवं उन्नत जीवन स्तर की प्राप्ति की आकांक्षा की जाती है, इसके लिए शासकीय, अर्द्ध शासकीय, सामाजिक एवं निजी संस्थाओं से यह अपेक्षा की जाती है कि, वे विकास योजना में दिये गये भूमि उपयोगों के प्रस्तावों का पालन करते हुए नगर नियोजन में अपनी सक्रिय सहभागिता निभाए, जिससे यह नगर पर्यटन केन्द्र के रूप में अपना प्रमुख स्थान रख सकें।

माण्डव विकास योजना 2011 जो कि, माण्डव नगर के नियोजन का प्रथम प्रयास था, मध्यप्रदेश शासन, नगर एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3/17/2001/32 दिनांक 22 अक्टूबर 2001 द्वारा अंगीकृत की गई थी, जिसका प्रकाशन मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 02 नवम्बर 2001 में हुआ था। माण्डव विकास योजना 2031 के मूलभूत उद्देश्य/लक्ष्य निम्नानुसार है :-

लक्ष्य :-

- पुरातत्व के भवनों का संरक्षण एवं संवर्धन
- पठार एवं संलग्न क्षेत्र की नैसर्गिक छटा का भू-दृश्यीकरण
- पुरातत्व महत्व के भवनों एवं नैसर्गिक सौंदर्य का बनाये रखते हुए पर्यटन व उससे सम्बद्ध मूलभूत सेवा सुविधाओं का विस्तार
- उपलब्ध जल संसाधन एवं स्रोतों का पुनर्उद्धार, संरक्षण एवं विकास
- दर्शनीय एवं भ्रमण अनुकूल नैसर्गिक स्थलों तक सुगम पहुंच मार्गों का विकास
- पुरातत्व महत्व के परिसरों से संलग्न असंगत उपयोगों का अन्यत्र स्थानांतरण एवं व्यवस्थापन
- प्रस्तावित बसाहट क्षेत्र का स्थापत्य नियंत्रित विकास
- वर्तमान पर्यटन सुरुचि पूर्ण संवर्धन एवं नये स्थलों का पर्यावरणीय विकास

उद्देश्य :-

- राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों के संरक्षण के साथ-साथ परिसरों का सौंदर्यकरण किया जाना
- पर्यटन संबंधी विभिन्न सुविधाओं का सुदृढीकरण एवं विस्तार द्वारा अधिक से अधिक पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु व्यवस्था का प्रबंधन
- माण्डव का आर्थिक परिवेश वन एवं पर्यटन आधारित है। अतः वन एवं पर्यटन का विकास परस्पर परिपूरक होने से इनके संतुलित विकास प्रस्ताव करना
- स्मारकों से संलग्न खुली भूमि का वाटिका विकास

- विकास योजना की कमियां, जो कि सकारात्मक सार्वजनिक सहभागिता के न होने के कारण लक्षित हुई।

इन उद्देश्यों/लक्ष्यों पर पुनर्विचार किया जाकर पुनरीक्षित योजना प्रस्ताव तैयार किये गये हैं।

नियोजन हमेशा नगरीय क्षेत्र में प्रकृति के स्वरूप को यथावत रखते हुए भूमि उपयोगों का निर्धारण किया जाता है। जिन नगरों की विकास योजना पूर्व में बन चुकी है, उन नगरों की विकास योजना का नया प्रस्ताव उस नगर की भौतिक, पर्यावरण एवं आर्थिक गतिविधियों को ध्यान में रखते हुए तैयार करने का कार्य कठिन है, इसमें नगर के अतीत व वर्तमान की भौतिक परिस्थितियों के अनुसार परिवर्तन शामिल है। इसके साथ-साथ नगर की भावी आवश्यकताओं को पूरा करना भी इसका उद्देश्य है।

उपरोक्त पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि, निश्चित अंतराल पर नगर की विकास योजना का पुनर्विलोकन किया जावे एवं जनसंख्या दबाव तथा अन्य पहलुओं का अध्ययन कर विकास योजना में आवश्यक संशोधन किये जावे, जिससे नगर का जीवन स्तर सुधारा जा सके।

1.2 कार्यान्वयन स्थिति : विकास योजना-2011 :-

विकास योजना 2011 में क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अंतर्गत विस्तृत विकास प्रस्ताव (कार्यक्रम का निर्धारण एवं परियोजना तैयार करना) तैयार कर यहां स्थित ऐतिहासिक इमारतों का संवर्धन, संरक्षण एवं चारदीवार में स्थित मानव बसाहटों के भग्नावशेषों को सुरक्षित रखते हुए पर्यटन को बढ़ावा देकर नगर की आर्थिक स्थिति मजबूत करना लक्षित था, किन्तु इस पर ध्यान नहीं दिया गया। विकास योजना की क्रियान्वयन की प्रक्रिया अनेकों बार गुणात्मक मूल्यों के संदर्भ में प्रभावहीन हुई है एवं यह प्रवृत्ति मुख्य रूप से सामाजिक अधोसंरचना विकास तथा सेवा एवं सुविधाओं के संदर्भ में परिलक्षित हुई है। निष्कर्ष के रूप में यह कहा जा सकता है कि, विकास योजना प्रस्तावों को क्रियान्वयन प्रक्रिया में सम्मिलित नहीं किया जा सका, जिसके परिणाम स्वरूप विकास योजना प्रस्ताव निम्नलिखित बिन्दुओं पर पर्याप्त प्रबंधन के अभाव में प्रभावित हुए हैं :-

- संस्थागत संरचना के लिए भूमि आपूर्ति एवं नगरीय भूमि प्रबंधन प्रक्रिया
- क्रियान्वयन से सम्बद्ध शासकीय, अर्द्ध शासकीय एवं सार्वजनिक संस्थाओं में आवश्यक समन्वय एवं रूचि का अभाव।
- नगरीय अधोसंरचना के विकास के लिए वित्तीय संसाधनों का अभाव
- भौतिक एवं पर्यावरण विकास के लिए कारगर प्रबंधन का अभाव
- योजना क्रियान्वयन के सतत पर्यवेक्षण तथा क्रियान्वयन का अभाव

अतः क्रियान्वयन संबंधी प्रभावी नियंत्रण के अभाव में कुछ क्षेत्रों में अवांछित विकास, झुग्गी-झोपड़ी एवं गुमटियों की स्थापना हुई है। इसलिए विकास योजना प्रस्तावों का पुनर्विलोकन आवश्यक प्रतीत होता है।

1.3 योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन :-

माण्डव निवेश क्षेत्र में कुल समाविष्ट क्षेत्र 2574.12 हेक्टेयर क्षेत्र में से माण्डव विकास योजना 2011 में 234 हेक्टेयर क्षेत्र में विभिन्न भू-उपयोग 12,000 जनसंख्या हेतु प्रस्तावित किये गये थे। नगर नियोजन के लिए एक विशिष्ट समयावधि निर्धारित की जाती है, ताकि उस समयावधि तक निर्धारित कार्यक्रम का क्रियान्वयन प्रस्तावों के अनुरूप हो सकें। माण्डव विकास योजना 2011 के लिए जो प्रस्ताव दिये गये हैं, वे योजना काल के बाद भी चलते रहेंगे। विकास योजना 2011 के निर्धारित लक्ष्य प्राप्त न होने के कारण योजना का पुनर्विलोकन आवश्यक समझा गया। अतः योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूल्यांकन निम्न सारणी में प्रस्तुत है :-

माण्डव : क्रियान्वयन की स्थिति (2014)

1-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	भूमि आवंटन (विकास योजना 2011)	विकसित क्षेत्र (2014)	अंतर	क्रियान्वयन का प्रतिशत
1	2	3	4	5	6
1	आवासीय	55.0	15.70	39.30	28.54
2	वाणिज्यिक	10.0	6.82	3.18	68.20
3	औद्योगिक	0.5	0.5	संपूर्ण	100.00
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	26.0	14.85	11.15	57.11
5	सार्वजनिक उपयोगिता	2.0	2.00	सम्पूर्ण	100.00
6	आमोद-प्रमोद	57.5	3.00	54.50	5.21
7	पर्यटक प्रोत्साहन	38.0	10.19	27.81	26.81
8	यातायात एवं परिवहन (पार्किंग स्थल एवं वर्तमान)	45.0	22.03	22.97	48.95
	योग	234.0	75.09	158.91	32.09

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

माण्डव निवेश क्षेत्र के अंतर्गत स्थानीय संस्था (नगर पंचायत) पर्यटन विकास निगम तथा निजी व्यक्तियों द्वारा विभिन्न उपयोग के अंतर्गत कुल 75.09 हेक्टेयर भूमि विकसित की गई, जिसमें से विकास योजना प्रस्तावों के अनुकूल 69.47 हेक्टेयर भूमि तथा 5.62 हेक्टेयर भूमि पर विकास योजना प्रस्तावों के प्रतिकूल अवैध रूप से विकास पाया गया है।

विकास योजना 2011 में प्रस्तावित असंगत भूमि उपयोगों को वर्तमान स्थानों से अन्य उपयुक्त स्थलों पर पुनर्स्थापना का कार्य पूर्ण योजना काल में सकल रूप से नहीं किया गया है।

भू-उपयोग पुनर्स्थापना का पुनर्विलोकन (विकास योजना-2011) अनुसार

1-सा-2

क्र.	परिवर्तन हेतु उपयोग क्षेत्र	प्रस्तावित स्थान	रिक्त होने पर उपयोग	कार्यान्वयन स्थिति
1	2	3	4	5
1	बस स्थानक	ग्राम माण्डव में मुख्य मार्ग-1 पर	भू-दृश्यीकरण/वाहन विराम स्थल	अविकसित
2	गुमटियां जहाज महल तथा नील कंठेश्वर मंदिर के संरक्षित क्षेत्र में पहुंच मार्ग के दोनों ओर	प्रस्तावित बस स्थानक के पास	भू-दृश्यीकरण	अविकसित
3	संरक्षित क्षेत्र में स्थित भवन एवं अन्य संरचनाएं	प्राचीन स्मारकों की 300 मीटर की परिधि में	प्रस्तावित भूमि उपयोग अनुसार	अविकसित
4	पुढ्ठा मिल परिसर	ग्राम सागर	निवेश क्षेत्र के बाहर	बंद हो गया है।

1.4 माण्डव विकास योजना – 2031 की अवधारणा :-

प्रस्तावित माण्डव विकास योजना नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत तैयार की गई है। यह संशोधित दस्तावेज, माण्डव विकास योजना 2031 कहलायेगी।

माण्डव विकास योजना 2031 पूर्व की विकास योजना 2011 के आधार पर ही तैयार की गई है। इसमें नगर विकास तथा पर्यटन विकास केन्द्र विकास से संबंधित पहलुओं/आयामों की समन्वित विकास नीति को समाविष्ट किया गया है। यह विकास योजना निम्न अवधारणाओं पर आधारित है :-

1. असंगत विकास को अन्य वैकल्पिक स्थल उपलब्ध कराया जाकर उसे हतोत्साहित करना।
2. आरक्षित/संरक्षित स्थलों का संरक्षण एवं पर्यटन को बढ़ावा देने हेतु स्मारकों एवं उनसे संलग्न क्षेत्रों का भू-दृश्यीकरण तथा स्मारकों को पदचारी मार्गों से जोड़ना तथा बीच-बीच में उपवन, खान-पान हेतु स्थल एवं पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु आवश्यक विकास।
3. पर्यटकों हेतु संरक्षित स्मारकों एवं व्यवस्थापित आबादी से पृथक युक्ति-युक्त स्थल पर पर्यटक आवास एवं सुविधाओं का विकास।
4. समस्त प्रस्तावित क्षेत्रों का नियंत्रित विकास एवं उचित पहुंच मार्गों की व्यवस्था।
5. प्राकृतिक एवं मानव निर्मित जल स्रोतों का संरक्षण, संवर्धन तथा पहाड़ियों/तीव्र ढलाने के सौंदर्यकरण एवं पर्यावरणीय संतुलन हेतु सघन वृक्षारोपण।
6. राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों के पौराणिक एवं ऐतिहासिक महत्व को बनाये रखने हेतु भौतिकीय आकार सेवा एवं स्थापत्य पर नियंत्रण।

1.5 प्राकृतिक जल निकास :-

माण्डव के पठार पर बनी सड़क चहार दीवारी के मध्य से नगर के पठार को दो भागों में बांटती है। किले के उत्तर-पूर्व की ओर की खाई पठार पर स्थित ग्राम जामनिया, खडरीपुरा, डाबरी तथा लाल बंगले को दो भागों में विभक्त करता है तथा इसका सतही जल प्रतिध्वनि स्थल से उत्तर-पूर्व के मैदानी भाग की ओर बहता है। इसी प्रकार उत्तर में स्थित जहाज महल से संलग्न पठारी क्षेत्र का जल बहाव सीधे ढाल के साथ-साथ पश्चिम दिशा की ओर होता है।

1.6 जलवायु :-

माण्डव सुरम्य पहाड़ी पठार की जलवायु सुरम्य एवं सुखद है। नालछा, माण्डव तथा दक्षिण-पश्चिमी धार परगना क्षेत्र में वार्षिक औसत वर्षा लगभग 700-800 मि.मी. तक होती है। ग्रीष्म काल में यहां का अधिकतम तापक्रम 45 डिग्री सेल्सियस तथा शीतकाल में न्यूनतम तापमान 4 डिग्री सेल्सियस तक हो जाता है। मई-जून में सबसे अधिक गर्मी तथा दिसम्बर-जनवरी में अत्यधिक शीत रहती है।

1.7 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि :-

माण्डव का नाम हिन्दी शब्द मण्डप से लिया गया है, इसका अर्थ है कई शामियानों का दुर्ग। संभवतः यह दुर्ग छठवीं शताब्दी में परमार राजवंश के राजा भोज के समय का है। इस दुर्ग में राजा भोज के समय की पुष्टि, हिन्दू मंदिरों में पाये गये संस्कृत भाषा के भग्नाभिलेखों से होती है। वर्ष 1401 में धार के गवर्नर का सुल्तान घोषित किया तथा यहां दो प्रमुख द्वारों का निर्माण सुरक्षा की दृष्टि से कराया गया, जिनमें तारापुर द्वार का अपना विशिष्ट स्थान है।

मालवा सुल्तान गौरी ने माण्डव को नया नाम दिया – “शादियाबाद” अर्थात् “सिटी ऑफ जॉय” । माण्डव में हुशंगशाह के कार्यकाल में निर्मित जामा मस्जिद एवं अशरफी महल अफगान वास्तुकला के अद्वितीय उदाहरण हैं। संभवतः इसका निर्माण 1401-1421 ई. की अवधि में किया गया। हुशंगशाह का गुंबद संगमरमर को तराश कर बनाया गया, जो संभवतः भारत का प्रथम मकबरा है, इसकी वास्तुकला की झलक ताजमहल में भी देखी जा सकती है। ग्यासुद्दीन खिलजी ने यहां पर जहाज महल तथा विश्व विख्यात “हिण्डोला महल” बनवाया। मौलवी साम्राज्य सदी के आरम्भ में लगभग 100 तक रहा, किन्तु मुख्यतः यहां पर राजपूतों का ही प्रशासनिक आधिपत्य रहा। 1534 ई. के पश्चात् यहां पर मुगल साम्राज्य स्थापित हुआ, जो 1551 तक रहा। मुगल साम्राज्य के बादशाह के रूप में बाज बहादुर रहा। बाज बहादुर एवं रानी रूपमती के प्रेम प्रसंग के स्वरूप यहां रेवाकुण्ड, जहाजरानी महल, तबेली महल, रानी रूपमती महल बनाये गये। 1732 ई. में यह दुर्ग मराठा राजवंश के राजा मल्हारराव होल्कर के आधिपत्य में आ गया, जो ब्रिटिश काल तक चला।

आज का माण्डव उक्त सभी साम्राज्यों की अवधि में निर्मित भग्नावशेषों का स्वरूप समेटे हुए है। एक हजार वर्ष पूर्व की ऐतिहासिक धरोहर समेटे यह दुर्ग न केवल भारत में बल्कि पूरे विश्व में दुर्ग की चार-दीवारी के अंदर अवस्थित प्रमुख मानव बसाहटों में अपना विशिष्ट स्थान रखता है। माण्डव में स्थित प्राचीन इमारतें तत्कालीन वास्तुकला का खजाना है। ये इमारतें नगर के उत्तर दिशा में स्थित हैं। दुर्ग में प्रवेश करने के लिए कई प्रमुख दरवाजों से गुजरना पड़ता है।

1.8 भौतिक स्वरूप :-

माण्डव के दक्षिण में प्रदेश की प्रमुख नदी नर्मदा 14 कि.मी की दूरी से प्रवाहित होती है तथा उससे संलग्न माण्डव क्षेत्र विंध्य पहाड़ी क्षेत्र से घिरा है, जो अपनी प्राकृतिक वन-संपदा एवं कृषि उपज हेतु विख्यात हैं यह मालवा पठार से "कांकरा खोह" की गहरी खाई द्वारा अपने आप को पृथक करता है तथा पश्चिम, उत्तर एवं पूर्व में अपने आप को बांधता है। माण्डव पठार शनैः-शनैः दक्षिण में निमाड़ के सतही मैदानों में परिवर्तित हो जाता है। वर्षा काल में माण्डव स्थित पहाड़ी एवं उससे संलग्न तलहटी क्षेत्र अपनी मनोहारी छटा के फलस्वरूप पर्यटकों को विशेष रूप से आकर्षित करने में सशक्त है। यहां का किला राष्ट्र के कुल प्रमुख किलों की सूची में सम्मिलित है। दुर्ग व उससे सम्बद्ध विंध्यांचल पहाड़ी लगभग 36.6 वर्ग कि.मी. में फैली है। दुर्ग की दीवार के साथ घूमने पर इसकी परिसीमा की लम्बाई लगभग 64 कि.मी. है, जबकि पठार की प्राचीन दीवार का क्षेत्रफल लगभग 3.05 वर्ग कि.मी. हैं। इस पठार पर बनी सड़क चहार दीवारी के मध्य से माण्डव नगर के पठार को दो भागों में विभाजित करती है। दुर्ग के अतर्गत यत्र-तत्र कई जलाशय, कुण्ड एवं बावड़िया स्थित है।

1.9 पर्यटन के संदर्भ में माण्डव :-

माण्डव यहां स्थित प्राचीन बसाहट के ऐतिहासिक स्मारकों एवं स्मरणीय नैसर्गिक सौंदर्य के कारण भारत के प्रमुख पर्यटन स्थलों में स्थान रखता है। अपनी पौराणिक एवं ऐतिहासिक धरोधर वाला माण्डव दुर्ग पूरे विश्व में दुर्ग की चार दीवारी के अंदर स्थित प्राचीन भवनों में तत्कालीन वास्तुकला के खजाने के रूप में जाना जाता है। यहां के प्रमुख भवनों में जामी मस्जिद, जहाज महल, हिण्डोला महल, अशरफी महल, हुशंगशाह का गुम्बद, बाज बहादुर महल, नीलकंठ महल तथा नीलकंठ मंदिर इत्यादि हैं। यहां की अलंकारिक नहरें, स्नानगृह, गलियारे, बावड़िया (रेवाकुण्ड, उजाला बावड़ी एवं अंधेरी बावड़ी), हुशंगशाह का गुम्बद, अन्य महल एवं मस्जिदें वास्तुकला के दृष्टिकोण से महत्वपूर्ण है।

माण्डव का रमणीय भू-दृश्यीकरण एवं नैसर्गिक सौंदर्य इस पर्यटन स्थल को ओर अधिक आकर्षक बनाता है, विशेष कर वर्षा ऋतु में इसकी प्राकृतिक रमणीयता देखते ही बनती है।

माण्डव स्थित ऐतिहासिक स्मारकों को मुख्यतः निम्न चार वर्गों में विभक्त किया जा सकता है :-

1. केन्द्रीय समूह :-

- (अ) हुशंगशाह का गुम्बद
- (ब) जामी मस्जिद
- (स) अशरफी महल

2. राजसी परिसर/परिक्षेत्र समूह :-

- (अ) जहाज महल
- (ब) हिण्डोला महल

3. रेवाकुण्ड समूह :-

- (अ) रेवाकुण्ड
- (ब) बाज बहादुर महल
- (स) रानी रूपमती पवेलियन

4. अन्य स्मारक समूह :-

- (अ) नीलकंठ मंदिर
(ब) नीलकंठ महल

1.10 पुरातत्व महत्व के अभिरक्षित स्मारक :-

पुरातत्व विभाग द्वारा माण्डव में स्थित ऐतिहासिक भवनों को पुरातत्व के महत्व को ध्यान में रखते हुए कई स्मारकों को अभिरक्षित घोषित किया गया है, जो निम्नानुसार है :-

- | | | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1) आलमगीर गेट | 2) प्राचीन हिन्दू बावड़ी | 3) अंधेरी बावड़ी |
| 4) अशरफी महल | 5) बाज बहादुर पैलेस | 6) भगवानिया गेट |
| 7) भंगीगेट | 8) चम्पा बावड़ी | 9) चिस्तीखान महल |
| 10) चोर कोट यार्ड (ओल्डजेल) | 11) चोर कोट मस्जिद | 12) नाहर झरोखा कम्पाउण्ड |
| 13) दाई का महत्व | 14) दाई की छोटी बहन का महल | 15) देहली गेट |
| 16) गदाशाह पैलेस | 17) दिलावर खान मस्जिद | 18) एकखम्बा महल |
| 19) गढ़ाशाह की दुकान | 20) गाड़ी दरवाजा | 21) हमाम |
| 22) हाली पोलगेट | 23) हाथी महल | 24) हिन्दोला महल |
| 25) होशंगाशाह मकबरा | 26) जहाज महल | 27) जहांगीर गेट |
| 28) जामी मस्जिद | 29) कपूर तालाब | 30) लाल बाग (लाल कोठी) |
| 31) लाल बंगला | 32) लोहानी गेट | 33) लोहानी गुफा |
| 34) जाली महल | 35) नाहर झरोखा | 36) मेहमूद खिलजी का मकबरा |
| 37) मलिक मुगिदस मस्जिद | 38) सूफी टैंक मस्जिद | 39) दरियाव मस्जिद |
| 40) मस्जिद तारापुर गेट के पास | 41) अनाम मकबरा शिला टैंक के पास | |
| 42) नीलकण्ठेश्वर मंदिर | 43) रामपोल गेट व मस्जिद | 44) रायल पैलेस |
| 45) रानी रूपमती महल | 46) कारवां सहाय | 47) सात कोठड़ी |
| 48) सोमवती कुण्ड | 49) सोनगढ़ गेट | 50) तारापुर गेट |
| 51) तवेली महल | 52) छप्पन महल एवं चोरकोट की बीच संयुक्त मस्जिद मकबरा | |
| 53) दरयाई खान | 54) आलमगीर गेट के उत्तर दिशा में खम्भा | 55) तिरपोली गेट |
| 56) विजय स्तम्भ | 57) उजाली बावड़ी | 58) रेवाकुण्ड |
| 59) होशंगाशाह के मकबरा से लगी मस्जिद | | |
| 60) दरियाखान के मकबरे के उत्तर में स्थित मकबरा | 61) जल-महल मुण्डा तालाब में | |

- | | | |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 62) मदन कुई | 63) कोठारी सराय | 64) रोजा का मकबरा |
| 65) फूटा मंदिर | 66) रोशनबाग महल (मकबरा) | 67) जामन्या महल (मकबरा) |
| 68) अदर गुम्बद महल (अज्ञात मकबरा) | | 69) बोडिया महल (मकबरा) |
| 70) डाकन्या महल | | 71) शुगरावाला महल |
| 72) नगरिया वाला महल एवं मस्जिद महल (मकबरा एवं मस्जिद) | | |

1.11 नियोजन एवं अभिरक्षित/संरक्षित ऐतिहासिक स्मारकों हेतु नियंत्रित क्षेत्र :-

नगर में स्थित राष्ट्रीय महत्व के अभिरक्षित/संरक्षित ऐतिहासिक इमारतों (नगरीय विरासत) के आसपास नियोजन, प्रतिबंधन एवं विकास नियंत्रण आवश्यक है, ताकि निर्माण से उस क्षेत्र/भवन का मूल स्वरूप नष्ट न हो।

1.12 पारिस्थिकीय संवेदनशील क्षेत्र :-

पारिस्थिकीय दृष्टिकोण से तालाब के आसपास का क्षेत्र तथा उनका जल ग्रहण क्षेत्र एवं पहाड़ी क्षेत्र इत्यादि संवेदनशील क्षेत्रों के अंतर्गत आते हैं। इन क्षेत्रों के संरक्षण एवं व्यवस्थापन की विशिष्ट अनुशंसाएँ निम्नानुसार हैं :-

- जलाशयों के किनारे सघन वृक्षारोपण किया जावे, ताकि प्रदूषण को नियंत्रित किया जा सके। ठोस निस्तार वस्तुओं एवं उसके निस्तारण के प्रबंधन का सावधानीपूर्वक अध्ययन एवं क्रियान्वयन किया जाना।
- पहाड़ियों एवं तीव्र ढलानों के सौंदर्यकरण एवं पर्यावरण संरक्षण/संतुलन हेतु सघन वृक्षारोपण।
- अध्ययन क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले संवेदनशील क्षेत्रों का विकास एवं प्रबंधन एक स्थानीय विकास अधिकारी के द्वारा किया जाना चाहिए, जो विधि-विधानों के प्रावधानों के अधीन इसके संरक्षण की जिम्मेदारी से युक्त हो।
- आसपास के क्षेत्र के अंतर्गत भवन निर्माण गतिविधियों के लिए अलग से नियमन का प्रावधान।

1.13 पर्यटक आवश्यकताओं के संदर्भ में :-

- माण्डव से धार-गुजरी मार्ग पर ग्राम नालछा में मार्ग के दोनों ओर विकास का नियंत्रण अत्यंत आवश्यक है।
- माण्डव में पर्यटकों को समुचित एवं सुदृढ़ परिवहन व्यवस्था एवं वाहन विराम स्थलों का विकास तथा स्मारक समूह को पहुंच मार्गों द्वारा जोड़ना।
- नगर में वर्तमान में पर्यटकों के वास की समुचित व्यवस्था न होने से पर्यटक वास सुविधाओं में वृद्धि।
- ऐतिहासिक पुरातत्व महत्व की इमारतों के परिदृश्य के अनुकूल हरे-भरे आमोद-प्रमोद स्थलों का विकास, जिससे पर्यटक भ्रमण के दौरान विश्राम के साथ प्रकृति का आनंद भी ले सकें।

5. माण्डव में ऐतिहासिक इमारतों के मध्य अधिक दूरी होने के कारण पर्यटकों को असुविधा होती है। अतः माण्डव दर्शन हेतु स्थानीय परिवहन की व्यवस्था की जाना आवश्यक है।
6. यहां पर्यटन परिसर क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण की दृष्टि से भी सर्वथा सूखापन होने के कारण पर्यटक यहां अधिक समय तक रुकने में रुचि नहीं दिखाते हैं। अतः परिसर क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण एवं छायादार वृक्षों का होना नितांत आवश्यक है।

—0—0—0—

विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगर संरचना

2.1 क्षेत्रीय संदर्भ :-

मालवा राज्य की राजधानी माण्डव नगरी भारतवर्ष की ऐतिहासिक धरोहरों की माला के माणिक के रूप में, बाजबहादुर एवं रूपमती के "अटूट प्रेम बंधन" की अक्षुण्यता को अपने आप में संजोये हुए पर्यटकों के प्रमुख आकर्षण का केन्द्र है, जो "सिटी ऑफ जॉय" के नाम से विख्यात है। माण्डव संभागीय नगर इंदौर से 100 कि.मी. तथा जिला मुख्यालय धार से सड़क मार्ग द्वारा 35 कि.मी. की दूरी पर विन्ध्यांचल पहाड़ी पर स्थित है। प्रदेश की प्रमुख सलीला-सरिता नर्मदा यहां से दक्षिण दिशा में 14 कि.मी की दूरी पर प्रवाहित होती है। यह नगर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-59 से धार जिला मुख्यालय होते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-03 से गुजरी-धार मार्ग तथा मानपुर व्हाया बगड़ी होकर इंदौर नगर से जुड़ा है।

माण्डव से 100 कि.मी. की परिधि में इंदौर महेश्वर, मंडलेश्वर, ओंकारेश्वर, उज्जैन एवं मंदसौर नगर ऐतिहासिक तथा धार्मिक दृष्टि से प्रसिद्ध है। यहां पर आने वाले दर्शनार्थियों/पर्यटकों की हार्दिक उत्कंठा विश्व विख्यात ऐतिहासिक पर्यटन केन्द्र माण्डव जाने की रहती है। यहां पर वर्षभर देशी-विदेशी पर्यटकों का आना-जाना लगा रहता है। यहां पर पर्यटन एवं आमोद-प्रमोद की अपार संभावनाएं हैं।

2.2 व्यवसायिक संरचना :-

वर्ष 2011 की जनगणना अनुसार माण्डव एवं निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों की कुल जनसंख्या में से श्रमिकों की संख्या के अनुपात के अध्ययन से ज्ञात होता है कि, विभिन्न व्यवसायों में कार्यरत श्रमिकों के अनुपात से कम है। इसका मुख्य कारण यहां रोजगार के साधनों का अभाव तथा कमजोर आर्थिक स्थिति है। माण्डव निवेश क्षेत्र की सहभागिता दर 41 है। अतः यहां पर्यटन संबंधी रोजगार के साधनों को प्रोत्साहित कर यहां की आर्थिक दशा में सुधार लाया जा सकता है।

माण्डव : व्यवसायिक संरचना 2011

2-सा-1

श्रमिकों की श्रेणी	माण्डव ग्राम		
	श्रमिकों की संख्या	1000 श्रमिकों में विभाजन	श्रमिक प्रति 1000 जनसंख्या
1	2	3	4
(अ) प्राथमिक क्षेत्र	3362	773	316
(ब) द्वितीयक क्षेत्र	26	6	2
(स) तृतीयक क्षेत्र	960	221	90
	4348	1000	408

निवेश क्षेत्र में केवल माण्डव ग्राम ही ऐसा है, जो अन्य ग्रामों की तुलना में अर्द्धनगरीय स्वरूप में विकसित कहा जा सकता है। यहां की आबादी पर्यटन गतिविधियों से सम्बद्ध व्यापार एवं वाणिज्य की तुलना में सेवाओं में अधिक कार्यरत है।

माण्डव : पर्यटन गतिविधियों में कार्यरत श्रमिक

2-सा-2

क्र.	व्यवसाय विवरण	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशत
1	व्यापार एवं वाणिज्य	365	15.77
2	सेवाएँ	1500	64.80
3	यातायात एवं परिवहन	350	15.11
4	गृह उद्योग	100	4.32
	योग :-	2315	100.00

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण-2014

2.3 निवेश क्षेत्र :-

माण्डव "सिटी ऑफ जॉय" के निवेश क्षेत्र का गठन म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 13(1) के अंतर्गत म.प्र. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग (मंत्रालय) की अधिसूचना क्रमांक 2819/3526/बत्तीस/76 दिनांक 03 अगस्त 1976 को किया गया था। माण्डव निवेश क्षेत्र में माण्डव के अतिरिक्त अन्य चार ग्राम सम्मिलित किये गये थे। माण्डव निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 2574.12 हेक्टेयर है, जो कि 2031 तक के विकास कार्यों के लिए पर्याप्त है। वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार कुल जनसंख्या 5473 थी।

माण्डव निवेश क्षेत्र की सीमाएं निम्नानुसार हैं :-

1. उत्तर में :- माण्डव ग्राम की उत्तरी सीमा तक
2. पश्चिम में :- माण्डव तथा सोनगढ़ के पश्चिमी सीमा तक
3. दक्षिण में :- सोनगढ़, सागर तथा नंदलालपुरा की पश्चिमी सीमा तक
4. पूर्व में :- जामन्या तथा माण्डव की पूर्वी सीमा तक

2.4 नगर पंचायत क्षेत्र :-

राज्य शासन द्वारा माण्डव में नगर पंचायत की स्थापना 14/06/1999 में की गई। माण्डव निवेश क्षेत्र में सम्मिलित पांच ग्रामों के अलावा भी ग्राम झाबरी एवं कनडीपुरा माण्डव नगर पंचायत में सम्मिलित हैं। सम्पूर्ण नगर पंचायत क्षेत्र को 15 वार्डों में विभक्त किया गया है, जिसके वार्ड क्रमांक 13, 14 एवं 15 निवेश क्षेत्र के बाहर स्थित ग्राम झाबरी एवं कनडीपुरा के अंतर्गत आते हैं। नगर पंचायत का कुल क्षेत्रफल 3093 हेक्टेयर है।

2.5 जनसंख्या परिवर्तन :-

माण्डव नगर पंचायत क्षेत्र की कुल जनसंख्या वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार 10657 है, जो कि वर्ष 1971 में 2911 थी। इस प्रकार विगत पांच दशकों में जनसंख्या में 266.1 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। विगत दशक में स्त्री-पुरुष अनुपात 983 महिलाएं प्रति 1000 पुरुष रहा। निम्न सारणी में माण्डव नगर पंचायत क्षेत्र की जनसंख्या वृद्धि दर्शायी गई है :-

माण्डव : जनसंख्या वृद्धि

2-सा-3

वर्ष	जनसंख्या	प्रतिशत दशक अंतर वृद्धि
1971	2911	—
1981	3777	29.75
1991	5473	44.90
2001	8544	56.11
2011	10657	24.73

स्रोत : जनगणना पुस्तिका, जिला धार

भविष्य में माण्डव की जनसंख्या वृद्धि दर अधिक होने की संभावना है, क्योंकि यहां पर आने वाले देशी-विदेशी पर्यटकों की संख्या में सतत् रूप से वृद्धि हो रही है, जिसके कारण यहां पर पर्यटन संबंधी व्यापार में वृद्धि होने की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए रोजगार के साधनों में वृद्धि होगी, जिसके फलस्वरूप स्थाई जनसंख्या में वृद्धि होने का अनुमान है।

2.6 अनुमानित जनसंख्या :-

माण्डव में पिछली जनसंख्या वृद्धि दर के आधार वर्ष 2011 की जनसंख्या 12000 अनुमानित की गई थी, परन्तु यहां रोजगार के साधनों की कमी एवं कमजोर आर्थिक स्थिति के कारण वर्ष 2011 की अनुमानित जनसंख्या 12000 के स्थान पर माण्डव नगर पंचायत क्षेत्र की जनसंख्या 10657 रह गई है, जिसका मुख्य कारण यहां पर रोजगार के साधनों की कमी होने के कारण यहां से जनसंख्या का पलायन होना है, इसके बावजूद भी यहां पर पिछले कुछ वर्षों से देशी-विदेशी पर्यटकों की संख्या में सतत् वृद्धि परिलक्षित हो रही है, जिसके अंतर्गत औसत दैनिक विदेशी पर्यटकों की संख्या 15 से 20 तथा देशी पर्यटकों की संख्या 3000-4000 हजार का आगमन हुआ है। उपरोक्त आधार पर माण्डव में रोजगार के साधनों में वृद्धि परिलक्षित होकर आर्थिक स्थिति में सुधार होने की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए यहां स्थाई रूप से जनसंख्या की बसाहट होना परिलक्षित है।

माण्डव निवेश क्षेत्र की जनसंख्या को प्रभावित करने वाले उपरोक्त कारकों वर्ष 2001 तथा 2011 के दशकों की विकास दर को जोड़कर औसत विकास दर लगभग 47 प्रतिशत आती है, को

ध्यान में रखते हुए वर्ष 2021 के लिए 15500 तथा वर्ष 2031 हेतु लगभग 22000 जनसंख्या अनुमानित की गई है, जिसके आधार पर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये हैं।

2.7 योजना की प्रभावशीलता :-

नगर बसाहट का विकास एक सतत् चलने वाली प्रक्रिया है, अतः विकास योजना के प्रस्ताव सतत् रूप से प्रभावशील रहेंगे।

2.8 नगर के मुख्य कार्यकलाप :-

माण्डव राष्ट्रीय स्तर का ऐतिहासिक महत्व रखने वाला पर्यटन स्थल है। यहां के मुख्य कार्यकलाप पर्यटकों पर आधारित है। नगर में अन्य व्यवसायिक गतिविधियां नगण्य है। यहां पर वर्षभर देशी-विदेशी पर्यटकों का आवागमन रहता है। माण्डव को अंतर्राष्ट्रीय स्तर के पुरातत्व महत्व का पर्यटन स्थल के रूप में विकसित करने की आवश्यकता है, जिसके अंतर्गत पर्यटक परिसर का विकास एवं पर्यावरण संरक्षण की प्राथमिक आवश्यकता है। भविष्य में माण्डव मुख्य रूप से निम्न दो कार्यकलापों को प्रोत्साहित करेगा :-

1. पर्यटन केन्द्र
2. ग्रामीण विकास केन्द्र

2.9 नियोजन अवधारणा :-

माण्डव का भौतिक स्वरूप तथा यहां स्थित अभिरक्षित स्मारकों के परिणामस्वरूप यहां के पर्यटन महत्व को देखते हुए प्रस्तुत विकास योजना की नियोजन अवधारणा अन्य नगरों से भिन्न है। माण्डव की नियोजन अवधारणा मुख्यतः निम्न बिन्दुओं पर परिकल्पित है :-

1. असंगत विकास को अन्य वैकल्पिक स्थल उपलब्ध कराया जाकर उसे हतोत्साहित करना।
2. आरक्षित/संरक्षित स्थलों का संरक्षण एवं पर्यटन को बढ़ावा देने हेतु स्मारकों एवं उनसे संलग्न क्षेत्रों को भू-दृश्यीकरण तथा स्मारकों को पदचारी मार्गों से जोड़ना तथा बीच-बीच में उपवन, खानपान हेतु स्थल एवं पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु आवश्यक विकास।
3. पर्यटकों हेतु संरक्षित स्मारकों एवं व्यवसायिक आबादी से पृथक युक्त-युक्त स्थल पर पर्यटक आवास एवं सुविधाओं का विकास।
4. समस्त प्रस्तावित क्षेत्रों का नियंत्रित विकास एवं सुगम्य पहुंच मार्गों की व्यवस्था।
5. प्राकृतिक एवं मानव निर्मित जल स्रोतों का संरक्षण, संवर्धन तथा पहाड़ियों / तीव्र ढलान के सौंदर्यीकरण एवं पर्यावरणीय संतुलन हेतु सघन वृक्षारोपण।
6. राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों के पौराणिक एवं ऐतिहासिक महत्व को बनाए रखने हेतु भौतिकीय आकार रेखा एवं स्थापत्य पर नियंत्रण।

2.10 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन :-

विभिन्न भू-उपयोगों के अंतर्गत भूमि की कमी, माण्डव में हुए विकास एवं भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित भू-आवंटन 2031 निर्धारित किया गया है। सारणी 2-सा-4 यह दर्शाती है कि, वर्तमान भूमि उपयोगिता दर वर्ष 2014 में 5.19 हेक्टेयर प्रति 1000 व्यक्ति है।

पर्यटन केन्द्र एवं ग्रामीण विकास केन्द्र की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए वर्ष 2031 के लिए 45.23 हेक्टेयर प्रति 1000 व्यक्ति की दर से सामान्य नगरों की अपेक्षा अधिक भू-आवंटन प्रस्तावित किया गया है।

माण्डव : भूमि आवंटन – 2031

2-सा-4

क्र.	भूमि उपयोग	प्रस्तावित 2011			वर्तमान विकसित क्षेत्र (2014)			प्रस्तावित विकास (2031) (वर्तमान विकसित क्षेत्र सहित)		
		क्षेत्र	प्रति शत	भू-आवंटन दर	(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोगिता दर	(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोगिता दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	आवासीय	55.0	23.50	4.58	15.70	20.91	1.31	90.00	9.04	4.09
2	वाणिज्यिक	10.0	4.30	0.83	6.82	9.08	0.57	14.00	1.41	0.64
3	औद्योगिक	0.5	0.21	0.04	0.50	0.66	0.04	—	—	—
4	सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता	28.0	11.96	2.34	16.85	22.44	1.40	47.00	4.72	2.14
5	आमोद-प्रमोद	57.5	24.57	4.79	3.00	4.0	0.25	754.00	75.78	34.22
6	पर्यटक प्रोत्साहन क्षेत्र	38.0	16.23	3.17	10.19	13.57	0.85	50.00	5.03	2.27
7	यातायात एवं परिवहन	45.0	19.23	3.75	22.03	29.34	1.84	40.00	4.02	1.82
योग:-		234.0	100	19.50	75.09	100.00	6.26	995.00	100.00	45.23

टीप :- 1) वर्ष 2014 की अनुमानित जनसंख्या 12000

2) वर्ष 2031 की अनुमानित जनसंख्या 22000

3) माण्डव निवेश क्षेत्र के कुल क्षेत्रफल 2574.12 हेक्टर में से वर्तमान विकसित क्षेत्र सहित कुल क्षेत्रफल 995.0 हेक्टर है तथा शेष क्षेत्र कृषि, वन, पहाड़ तथा जलाशय के रूप में हैं

4) माण्डव एक पर्यटन स्थल है। यहाँ पर भू-सतह असमान होने से भूदृश्यीकरण का क्षेत्र अधिक है, जिसे आमोद-प्रमोद उपयोग अंतर्गत रखा गया है। इसलिए यहाँ भू-आवंटन दर सामान्य दर से अधिक है।

भारत के नगरों में साधारणतः मिश्रित उपयोग पाया जाता है। माण्डव भी इसका अपवाद नहीं है। माण्डव एक पर्यटक केन्द्र होने के कारण इसका भूमि उपयोग प्राचीन स्मारकों से प्रभावित है। माण्डव के लिए निम्नलिखित तथ्यों के आधार पर भूमि उपयोग का निर्धारण किया गया है :-

1. असंगत भूमि उपयोग को नये स्थान पर स्थानांतरित करना।
2. पुरातत्व महत्व के स्मारकों के आसपास 300 मीटर के क्षेत्र को संरक्षित कर उसमें विकास गतिविधियों को प्रतिबंधित करना।
3. पर्यटन से संबंधित सेवा एवं सुविधाओं में वृद्धि करना।
4. जलाशयों के आसपास के क्षेत्र को संरक्षित करना, वृक्षों से आच्छादित क्षेत्र का संरक्षण, पुरातन धरोहरों एवं पहाड़ी ढलानों का भू-दृश्यीकरण कर आमोद-प्रमोद स्थल के रूप में विकसित करना।

2.11 आवास :-

नगर के विभिन्न आय वर्गों के लोगों की क्य क्षमता के अनुरूप सभी के लिए आवासीय क्षेत्र उपलब्ध कराने की नीति विकास योजना का महत्वपूर्ण लक्ष्य है। इस प्रकार के प्रावधान आश्रय गृह उपलब्ध कराने के अतिरिक्त नगरवासियों के उत्थान में सहायक होंगे। नगरीय संरचना के संदर्भ में आवास का विभिन्न कार्य केन्द्रों तथा सामाजिक, सांस्कृतिक केन्द्रों से सशक्त स्थलीय संबंध है। आवासीय क्षेत्रों में नगरीय अधोसंरचना प्रदान करना सफल नगर विकास योजना की कुंजी है।

आवास का तात्पर्य केवल आवासीय स्थल स्वरूप अथवा आवासीय इकाईयां प्रदान करना ही नहीं है, अपितु वृहत्तर सुधार कार्यक्रम है। प्रत्येक आवासीय क्षेत्र रहवासी आवश्यकताओं की पूर्ति अतिरिक्त आवास से प्रासंगिक अन्य आवश्यकताओं की पूर्ति करता है, जिनमें निम्न सम्मिलित है :-

- पारिवारिक आवश्यकताओं के अनुरूप आवासीय क्षेत्र एवं आसान शर्तों पर आवंटन का प्रावधान।
- पानी, विद्युत एवं निस्तार जैसी जन उपयोगी सुविधाओं की सुगमता तथा वहन करने योग्य व्यवस्था का प्रावधान।
- सामाजिक सुविधाएं जैसे-शिक्षा, स्वास्थ्य, आमोद-प्रमोद आदि का प्रावधान।
- सामाजिक एवं सामुदायिक संगठन में प्रोन्नति करने वाली सक्षम आवासीय इकाईयों का प्रावधान।
- यातायात के साधन एवं सुविधा जो कार्य केन्द्रों शिक्षा एवं अन्य सुविधाओं से उचित ढंग से सम्बद्ध हो, की उपलब्धता।

2.11.1 आवासीय इकाईयों की कमी एवं भावी आवश्यकता :-

जनगणना 2011 के अनुसार माण्डव नगर पंचायत क्षेत्र में 1855 परिवार 1650 आवासों में निवासित है। इस आधार पर औसत परिवार का आकार 5.74 व्यक्ति आता है, जबकि प्रति आवास निवासित व्यक्तियों की औसत संख्या 6.4 आती है। प्रत्येक परिवार को एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से 265 आवासों की कमी परिलक्षित होती है।

नगर पंचायत क्षेत्र में निम्न स्तरीय बस्तियों में 200 आवास अवस्थित है, जो मानव निवास के मान से उचित नहीं है। यहां पर अधोसंरचना एवं पर्यावरणीय सुधार संबंधी कोई सुविधा नहीं है। नगर में जीर्ण-शीर्ण आवासों में से 30 प्रतिशत आवासों के पुनर्निर्माण की आवश्यकता है।

उक्त के आधार पर वर्तमान में आवासों की कमी का आंकलन निम्न सारणी में किया गया है :-

माण्डव : आवासों की कमी

2-सा-5

क्र.	विवरण	आवासीय इकाई		आवासों की कमी
			पुनर्निर्माण का प्रतिशत	
1	2	3	4	5
1	वर्ष 2011 तक आवासों की कमी	—	—	205
2	निम्न स्तरीय जीर्ण-शीर्ण आवास	200	30%	60
	योग :-			265

उपरोक्तानुसार वर्तमान में माण्डव नगर में लगभग 265 आवासों की कमी पायी गई है। वर्ष 2031 की अनुमानित अतिरिक्त जनसंख्या के लिए आवासों की आवश्यकता एवं परिवारों का अनुमान निम्न सारणी में दिया गया है :-

माण्डव : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता (2031)

2-सा-6

क्र.	विवरण	आवासीय इकाई की आवश्यकता		
		2011	2021 (अनुमानित)	2031 (अनुमानित)
1	2	3	4	5
1	जनसंख्या (हजार में)	10657	15500	22000
2	अतिरिक्त जनसंख्या (हजार में)	—	4843	6500
3	औसत परिवार का आकार	5.74	5.50	5.0
4	अतिरिक्त परिवार	—	880	1300
5	वर्ष 2021 तथा वर्ष 2031 में 90 प्रतिशत परिवारों की आवश्यकता	—	792	1170
6	वर्ष 2011 की आवासीय कमी को सम्मिलित करते हुए आवास आवश्यकता	—	1057	2227
7	निवास योग्य रहवासी इकाईयों की प्रतिवर्ष एक प्रतिशत की दर से पुनर्स्थापना	—	260	560
8	वर्ष 2011 की आवासों की कमी को सम्मिलित करते हुए कुल आवास आवश्यकता		1317	2787

वर्ष 2011 में औसत परिवार का आकार 5.74 है। अनुमानित है कि, वर्ष 2021 में परिवार का औसत आकार 5.5 एवं 2031 में 5.0 व्यक्ति तक पहुंच जाएगा। उक्त आधार पर वर्तमान आवासों की

कमी को सम्मिलित करते हुए अनुमानित है कि, वर्ष 2021 तक 1317 तथा वर्ष 2031 तक 2787 नवीन आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी। नगर में वर्ष 2031 तक की आवश्यकता के मान से विकास योजना में 90.0 हेक्टेयर क्षेत्र आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित है।

2.11.2 नीति पहल क्षेत्र :-

उक्त अध्ययनों से यह स्पष्ट होता है कि, निवास योजना आवासीय क्षेत्र के विकास के लिए कम से कम 15 से 20 वर्ष का समय आवश्यक है। आवासीय विकास को बढ़ावा देने हेतु कुछ नीतिगत पहल आवश्यक है, जो निम्नानुसार है :-

- (क) भूमि विकास को बढ़ावा देने हेतु सार्वजनिक अभिकरणों को गतिशील एवं समन्वित करना होगा। भूमि के विकास के लिए राज्य शासन की नीतियों पर आधारित भूमि स्वामियों, भूमि विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं हितग्राहियों की भागीदारी आवश्यक है।
- (ख) नगर स्तर की अधोसंरचना एवं सार्वजनिक सुविधाओं के विकास के लिए भूमि तथा अन्य संसाधनों का राज्य शासन द्वारा भूमि के विकास में किये जा रहे प्रयासों का बढ़ावा देना।
- (ग) निजी संस्थाओं एवं सामुदायिक संस्थाओं को भूमि विकास हेतु प्रोत्साहित करना।
- (घ) भूमि के पुनर्उपयोग को सम्मिलित करते हुए आवास हेतु भूमि की सरल/सतत् आपूर्ति बनाये रखने के लिए नीतियों को बढ़ावा देना।
- (ङ.) संस्थागत प्रयासों द्वारा वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में अधोसंरचना के उन्नयन की नीति।
- (च) स्वीकार्य आवासीय क्षेत्र एवं रहवास योग्य निर्मित मकानों के नियमितीकरण हेतु नीति।
- (छ) नियोजन एवं विकास अनुज्ञा की प्रक्रिया का सरलीकरण।

2.11.3 आवासीय क्षेत्रों का नियोजन एवं रूपांकन :-

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिए योजना इस प्रकार तैयार की गई है कि, कार्य स्थल सार्वजनिक सुविधाओं के निकट रहें। इन आवासीय क्षेत्रों को आत्म निर्भर आवासीय खण्डों के रूप में विकसित किया जावेगा, जिनमें दैनिक आवश्यकताओं तथा सामाजिक, सांस्कृतिक व मूलभूत स्वास्थ्य सुविधाएं, शिक्षा, सुलभ दुकानें एवं सामुदायिक आवश्यकताओं का प्रस्ताव उनके आवासीय क्षेत्रों के निकट किया गया है। रहवासी क्षेत्रों को पदचारी पथ, जो हरित पट्टी से सहज रूप से जुड़े होंगे, जोड़ा जावेगा। इस योजना में भवनों की आकृतियों के अनुसार आवासीय क्षेत्र का विस्तृत नियोजन एवं रूपांकन प्रस्तावित किया गया है।

2.11.4 पर्यटक वास एवं पर्यटक प्रोत्साहन परिक्षेत्र :-

माण्डव में वर्षभर पर्यटकों का आवागमन रहता है। यहां पर्यटकों को रात्रि विश्राम/ठहरने के संबंध में भूमि की आवश्यकता का अनुमान लगाने हेतु उपलब्ध सुविधाओं का विश्लेषणात्मक अध्ययन आवश्यक है। वर्तमान में इस उपयोग हेतु लगभग 10.19 हेक्टेयर भूमि उपलब्ध है। धर्मशाला, होटल तथा विश्राम गृहों में कुल मिलाकर 490 पलंग उपलब्ध है, जिसके मान से प्रति पलंग 208 वर्गमीटर क्षेत्र आता है। नगर में पर्यटकों की वास व्यवस्था अपर्याप्त है तथा प्रबंधन का भी अभाव है। पर्यटकों के ठहरने हेतु भविष्य की आवश्यकता का अनुमान पर्यटन हेतु अनुकूल मौसम में आने वाले पर्यटकों की दैनिक औसत संख्या 10,000 को आधार मानकर दैनिक औसत पर्यटकों की संख्या 21,500 अनुमानित की गई है। उच्च आय वर्ग के देशी एवं विदेशी पर्यटकों हेतु 25 पर्यटक कुटियां तथा निम्न आय वर्ग में आने वाले पर्यटकों के लिए शिविर प्रांगण की भी आवश्यकता है।

माण्डव : पर्यटकों की अनुमानित वास व्यवस्था (आय समूह अनुसार)

2-सा-7

वर्ग	वर्तमान पलंग (2014)	आवश्यक क्षेत्र प्रति पलंग (व.मी. में)	अनुमानित पलंग (2031)	आवश्यक क्षेत्र प्रति पलंग (व.मी. में)	कुल आवश्यक क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1	2	3	4	5	6
उच्च वर्ग	50	2.00	205	400	8.20
मध्यम वर्ग	150	14.13	598	275	16.41
निम्न वर्ग	290	14.06	1086	140	15.20
योग :-	490	10.19	1889	—	39.81

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि, माण्डव में आने वाले पर्यटकों की वास व्यवस्था हेतु कुल 40.00 हेक्टेयर भूमि की आवश्यकता होगी, जिसमें से लगभग 10.19 हेक्टेयर भूमि पर वर्तमान व्यवस्था उपलब्ध है।

प्रस्तावित पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र में रैन बसेरा, यात्रिवास मध्यम वर्गीय होटल, सभा गृह, पुरातत्वीय संग्रहालय, कला विधिका, हस्त शिल्प कला केन्द्र, सामुदायिक खुला क्षेत्र, वाहन विराम स्थल आदि का भी प्रस्ताव है। पर्यटकों की सेवा सुविधाओं के अंतर्गत उप डाकघर, आरक्षी केन्द्र, पूछताछ केन्द्र, बैंक, सेवा बाजार, स्वास्थ्य केन्द्र, दूरभाष केन्द्र भी यहां स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। माण्डव में दर्शनीय स्थल काफी अंतराल पर स्थित है। अतः यात्रियों के लिए मार्ग के किनारे आराम की व्यवस्था तथा खान-पान की सुविधा उपलब्ध कराना भी प्रस्तावित है।

2.12 सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिताएं :-

विकास योजना 2031 में इस भू-उपयोग के अंतर्गत 2.14 हेक्टेयर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से 47.0 हेक्टेयर क्षेत्र वर्तमान क्षेत्र सहित विकसित किया जाना प्रस्तावित है, जो कुल क्षेत्रफल का 4.72 प्रतिशत है। इस भूमि उपयोग के अंतर्गत कार्यालय, शैक्षणिक संस्थाएं, स्वास्थ्य सेवाएं तथा सामाजिक, सांस्कृतिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता संबंधी गतिविधि आती है।

2.13 आमोद-प्रमोद :-

आमोद-प्रमोद सदैव मानव जीवन का अंग रहा है। माण्डव पुरातत्व सह प्राकृतिक स्थल है। यहां का भौतिक स्वरूप एवं नैसर्गिक पर्यावरण पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र बिन्दु है। माण्डव पठार की तराई एवं उससे संलग्न वन क्षेत्र एवं लुभावने नैसर्गिक पर्यावरण को संरक्षित करने के साथ-साथ पठार पर स्थित संरक्षित ऐतिहासिक स्मारकों को जीवंत एवं मनोहारी वातावरण के लिए भू-दृश्यावली एवं उद्यान विकसित किये जाकर यथा स्थान शिविर प्रांगण प्रस्तावित है।

माण्डव में सुव्यवस्थित विकसित खुली भूमि का अभाव है। पर्यटन गतिविधियों के प्रोत्साहन हेतु यहां आमोद-प्रमोद के अंतर्गत उद्यान, भू-दृश्यीकरण, जलाशयों का सौंदर्यकरण एवं उनके निकट भू-दृश्यीकरण, पुरातत्व स्मारकों के निकट वृक्षारोपण तथा प्रस्तावित मार्गों के दोनों ओर 3.0-3.0 मीटर तक वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु विकास योजना में 754.0 हेक्टेयर भूमि का प्रावधान किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 75.78 प्रतिशत है।

उपरोक्त के अतिरिक्त शिविर प्रांगण के रूप में लगभग 39.81 हेक्टेयर भूमि अलग-अलग स्थलों पर विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त वर्तमान में इस हेतु 10.19 हेक्टेयर पर वर्तमान व्यवस्था उपलब्ध है। इन स्थलों पर मुख्यतः मध्यम एवं निम्न आय वर्ग के पर्यटक विश्राम करेंगे। ये प्रांगण भी वृक्षारोपण इत्यादि द्वारा भू-दृश्यीकृत किये जावेंगे। इन स्थलों पर सेवा-सुविधाओं का विकास करना भी प्रस्तावित है।

2.14 यातायात एवं परिवहन :-

विकास योजना 2031 में इस उपयोग के अंतर्गत 40.0 हेक्टेयर क्षेत्र आता है, जो कुल क्षेत्रफल का 4.02 प्रतिशत है। इस क्षेत्र में 22.03 हेक्टेयर वर्तमान क्षेत्र भी सम्मिलित है।

2.15 असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना :-

असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुई भूमि के विकास प्रस्ताव निम्न सारणी में दिये गये हैं। विकास योजना प्रभावशील होने पर इन उपयोगों को तुरंत स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है :-

माण्डव : असंगत भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना

2-सा-8

क्र.	भूमि उपयोग / गतिविधि	वर्तमान स्थिति	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर उपयोग
1	2	3	4	5
1	बस स्थानक	मुख्य मार्ग पर	ग्राम माण्डव में मुख्य मार्ग क्रमांक-01 पर	वाहन विराम स्थल
2	गुमटियाँ	जहाज महल या नील कंठेश्वर के पास पहुंच मार्ग के दोनों ओर	प्रस्तावित बस स्थानक के पास	भू-दृश्यीकरण
3	संरक्षित क्षेत्र में स्थित भवन एवं अन्य संरचनाएं	प्राचीन स्मारकों की 300 मीटर की परिधि में	प्रस्तावित भूमि उपयोग अनुसार	भू-दृश्यीकरण

2.16 नगरीय ग्राम :-

माण्डव निवेश क्षेत्र के अंतर्गत सम्मिलित सभी ग्राम नगर पंचायत क्षेत्र सीमा के अंतर्गत आते हैं। इन ग्रामों का विकास माण्डव विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुसार ही किया जाना प्रस्तावित है।

-0-0-0-

प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

3.1 प्रस्तावित यातायात तंत्र :-

माण्डव नगर धार—माण्डव—गुजरी मार्ग से जुड़ा हुआ है। यह मार्ग माण्डव को राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक—03 (ए. बी. रोड़) तथा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक—59 (इंदौर—अहमदाबाद मार्ग) से जोड़कर क्षेत्रीय मार्ग की महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। अतः इस क्षेत्रीय मार्ग तंत्र में सुधार किया जाना आवश्यक है। साथ ही ए.बी. रोड़ पर स्थित मानपुर—बगड़ी पक्का पहुंच मार्ग द्वारा व्हाया धार—गुजरी मार्ग से भी माण्डव को पहुंच उपलब्ध है। यह मार्ग इंदौर की ओर से आने वाले पर्यटकों के लिए अधिक सुविधाजनक है। मार्ग की स्थिति बहुत अच्छी है।

माण्डव के उपयुक्त भौतिक विकास के लिए सक्षम सुरक्षित एवं यहां के मूल स्वरूपीकरण से समन्वय रखने वाले यातायात तंत्र का रूपांकन नगर के भावी स्वरूप एवं आकार की आवश्यकता के अनुरूप किया जाना आवश्यक है। विकास योजना में माण्डव के प्रस्तावित यातायात तंत्र का रूपांकन वर्तमान कमियों एवं समस्याओं के निराकरण के साथ-साथ भावी आवश्यकताओं की पूर्ति को ध्यान में रखकर किया गया है।

विकास योजना में प्रस्तावित आंतरिक यातायात तंत्र के अंतर्गत विभिन्न कार्य केन्द्रों, पर्यटन स्थलों, आमोद—प्रमोद स्थलों एवं आवासीय क्षेत्रों के मध्य समन्वय स्थापित करने का प्रयास किया गया है। प्रस्तावित यातायात तंत्र के रूपांकन में क्षेत्रीय एवं स्थानीय यातायात की आवश्यकताओं की पूर्ति का भी ध्यान रखा गया है। माण्डव नगर का प्रस्तावित यातायात तंत्र निम्न नीति बिन्दुओं के आधार पर तैयार किया गया है :-

1. वाहन यातायात एवं पदयात्रियों को आवागमन की सुगमता प्रदान करना।
2. माण्डव में ऐतिहासिक स्मारकों के आसपास शांति सुरक्षा एवं सुस्थिरता बनाये रखना।
3. आंतरिक एवं बाह्य केन्द्र के मध्य आवागमन को सुविधाजनक बनाना, पर्यटक स्थलों को जोड़ना तथा उनको एकीकृत रूप से पर्यटन दृष्टि सीमा की सम्पूर्णता में विकसित करना।
4. पर्यटक वाहनों हेतु समुचित स्थलों पर वाहन विराम सुविधा विकसित करना।

3.2 यातायात की वर्तमान स्थिति :-

नगर के भौतिक विकास का स्वरूप मुख्यतः परिवहन संरचना पर निर्भर करता है। भूमि उपयोग एवं यातायात आवश्यकताओं का आपस में घनिष्ठ संबंध रहा है। मार्ग संरचना निर्मित होने के उपरांत लम्बे समय तक उपयोग में आती है। वर्तमान परिवहन व्यवस्था के अध्ययन से ज्ञात हुआ है कि, वाहनों की संख्या में सतत् रूप से वृद्धि हो रही है। टेम्पों, टैक्सी, जीप, मोटर सायकिल, स्कूटर, मोपेड आदि यातायात प्रणाली में प्रमुख भूमिका निभाते हैं। नगर में दक्ष सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था का अभाव

पर्यटकों एवं स्थानीय नागरिकों द्वारा अनुभव किया जाता है, जिसके कारण पर्यटकों को दर्शनीय स्थलों तक पहुंचने तथा नागरिकों को अपने कार्य केन्द्रों पर रहवासी क्षेत्रों एवं गतिविधि स्थलों तक पहुंचने में काफी कठिनाई उठानी पड़ती है। अतः नगर में एक सार्वजनिक परिवहन प्रणाली की आवश्यकता है।

3.3 प्रस्तावित यातायात प्रणाली :-

वर्तमान क्षेत्रीय मार्ग धार-माण्डव-गुजरी मार्ग द्वारा माण्डव धार, गुजरी, धामनोद, इंदौर, महेश्वर तथा खरगोन आदि स्थानों से जुड़ा हुआ है। यह मार्ग नगर के मध्य से होकर गुजरता है। विकास योजना में नगर के विभिन्न हिस्सों को जोड़ने के लिए अन्य मार्ग प्रस्तावित किये गये थे, जिनका स्थल पर क्रियान्वयन नहीं हुआ है। अतः विकास योजना 2031 के प्रस्तावों को तैयार करने में विकास योजना 2011 में प्रस्तावित यातायात संरचना की अवधारणा का विशेष ध्यान रखा गया है।

1. क्षेत्रीय मार्ग :-

क्षेत्रीय यातायात के लिए यहां धार-माण्डव-गुजरी मार्ग ही एक मात्र मार्ग उपलब्ध है। इस मार्ग की चौड़ाई 30.0 मीटर प्रस्तावित है।

2. मुख्य मार्ग :-

वर्तमान मुख्य मार्गों के देहली गेट से रानी रूपमती महल मार्ग की चौड़ाई 30.0 मीटर प्रस्तावित है तथा रानी रूपमती मार्ग से तारापुर गेट जाने वाले मार्ग आते हैं। इन मार्गों के कुछ भाग क्षेत्रीय मार्ग के रूप में हैं, इनकी चौड़ाई भी 30.0 मीटर प्रस्तावित की गई है। इनके अतिरिक्त नगर में 5 नवीन मुख्य मार्ग भी प्रस्तावित हैं। मुख्य मार्ग क्रमांक 01 से 04 की प्रस्तावित चौड़ाई 30.0 मीटर तथा मुख्य मार्ग क्रमांक 05 की चौड़ाई 24.0 मीटर प्रस्तावित है।

3. खण्ड स्तरीय मार्ग :-

इन मार्गों का प्रावधान आवासीय क्षेत्रों को गतिविधि केन्द्रों से जोड़ने हेतु किया गया है। ये मार्ग तीव्र यातायात को भी वहन करेंगे। इन मार्गों की चौड़ाई 18.0 मीटर प्रस्तावित है।

4. उप खण्ड स्तरीय मार्ग :-

उपखण्ड स्तरीय मार्ग प्राथमिक रूप से आवासीय खण्डों में स्थानीय यातायात की आवश्यकता हेतु प्रस्तावित किये गये हैं। इन मार्गों की चौड़ाई 12.0 मीटर प्रस्तावित है।

5. स्थानीय मार्ग :-

स्थानीय मार्गों की चौड़ाई 9.0 मीटर प्रस्तावित है। स्थानीय मार्गों द्वारा आवासीय खण्डों में परिवहन तथा भवनों को पहुंच उपलब्ध करायी जाती है।

6. सायकल पथ/पदचारी मार्ग :-

विभिन्न पर्यटक स्थलों, पुरातत्वीय इमारतों इत्यादि को जोड़ने के लिए कम दूरी वाले पदचारी मार्ग निर्मित किये जा सकते हैं।

3.4 मार्गों की चौड़ाई :-

मार्गों की चौड़ाई प्रस्तुत करते समय इनके क्रियान्वयन का महत्व, दीर्घकालीन यातायात की सघनता, यातायात का स्वरूप, विशेषताएं आदि ध्यान में रखी गयी है। निम्न सारणी में विभिन्न मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित की गई है :-

माण्डव : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान मार्ग चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1	रानी रूपमती मार्ग से लाल बंगला तक	8-12	30
2	दिल्ली गेट से रानी रूपमती मार्ग 1. आबादी क्षेत्र में 2. आबादी क्षेत्र से बाहर	9-12 25-30	30 30
3	रानी रूपमती मार्ग से भगवानिया गेट तक	18-25	30
4	रानी रूपमती मार्ग से तारापुर गेट	9-18	30
5	जहाज महल से छप्पन महल तक	18-24	30
6	राम मंदिर से जहाज महल मार्ग	12-18	18-24
7	रानी रूपमती मार्ग से झाबरी/कनडीपुर मार्ग	18-20	30
8	रानी रूपमती मार्ग-सूफी टेंक से रामपॉल गेट	9	18
9	जामा मस्जिद से रामपॉल गेट	9	18
10	हाथी महल मार्ग	9	18
11	तारापुर मार्ग से सोनगढ़ गेट तक	9-18	30
12	मुख्य मार्ग क्रमांक 01 से 04	-	30
13	04 मुख्य मार्ग क्रमांक 05	-	24
14	खण्ड स्तरीय मार्ग	-	15
15	उप खण्डीय स्तरीय मार्ग	-	12
16	स्थानीय मार्ग	-	9
17	सयकल पथ/पदचारी मार्ग	-	-

नोट :- (1) अन्य वर्तमान मार्गों की वर्तमान चौड़ाई यथावत रखा जाना प्रस्तावित है। (2) यद्यपि वर्तमान मार्ग की चौड़ाई कम है, परंतु मौके पर प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई अनुसार खली भूमि उपलब्ध है।

3.5 यातायात सुधार :-

3.5.1 बस स्टैण्ड :-

विकास योजना 2011 में नवीन बस स्टैण्ड हेतु मुख्य मार्ग क्रमांक 01 एवं मुख्य मार्ग क्रमांक 02 के जंक्शन पर दक्षिण दिशा में 3.75 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जिसके अंतर्गत प्रतिकालय, शौचालय, टिकिट घर, अमानती सामान घर तथा प्याऊ उपलब्ध कराना प्रस्तावित है। वर्ष 2031 की मांग

को दृष्टिगत रखते हुए बस स्टैण्ड हेतु पूर्व प्रस्तावित क्षेत्र यथेष्ट है। अतः विकास योजना 2011 में प्रस्तावित बस स्टैण्ड विकास योजना 2031 में यथावत रखा जाना प्रस्तावित है। यहां पर्यटक वाहनों जैसे बस, टैक्सी आदि के विराम स्थल का भी प्रावधान है।

3.5.2 हवाई पट्टी :-

विमान सेवाओं के लिए माण्डव आने वाले पर्यटकों को इंदौर स्थित विमान तल पर निर्भर रहना पड़ता है। नगर की भावी आवश्यकता एवं पर्यटन गतिविधियों में वृद्धि किये जाने के उद्देश्य से विकास योजना में हवाई पट्टी स्थल का प्रावधान ग्राम नंदलालपुरा में किया गया है।

3.5.3 वाहन विराम स्थल :-

नगर में मुख्य रूप से निम्न स्थलों पर वाहन विराम व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है :-

1. देहली गेट
2. बस स्थानक
3. जामी मस्जिद परिसर
4. दरियाई खान मस्जिद परिसर
5. सागर तालाब के सामने
6. जहाज महल गेट के पास
7. लाल बंगला
8. रानी रूपमती परिसर के पास
9. बाज बहादुर पैलेस परिसर

3.6 अधोसंरचना विकास :-

3.6.1 जल प्रदाय :-

विकास योजना 2011 में माण्डव की अनुमानित जनसंख्या 12,000 के मान से प्रति व्यक्ति 40 गैलन प्रतिदिन की दर से लगभग 0.50 एम.जी.डी. जल की आवश्यकता का आंकलन किया गया था, जिसमें पर्यटकों की आवश्यकता पूर्ति भी सम्मिलित थी। नगर में वर्तमान में 0.3 एम.एल.डी. जल की पूर्ति विभिन्न स्रोतों से की जा रही है। वर्तमान में जलापूर्ति का मुख्य स्रोत सागर तालाब, जल प्रदाय योजना, कुएं एवं हैण्ड पम्पस है। ग्रीष्म ऋतु में मालीपुरा जल प्रदाय योजना से 0.05 एम.एल.डी. की पूर्ति होती है।

वर्ष 2031 तक की अनुमानित जनसंख्या लगभग 22,000 हेतु 135 लीटर प्रति व्यक्ति के मान से लगभग 3.24 एम.एल.डी. जल की आवश्यकता अनुमानित है। वर्तमान में नगर में 0.3 एम.एल.डी. जल की पूर्ति की जाती है। अतः भावी आवश्यकता के मान से वर्तमान में लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा संचालित जल प्रदाय योजना की क्षमता में वृद्धि की जाना प्रस्तावित है।

3.6.2 जल-मल निकास :-

नगर में वर्तमान में कोई भूमिगत जल-मल निकास एवं विसर्जन की व्यवस्था नहीं है। इस हेतु लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग/नगर पंचायत द्वारा योजना तैयार की जाना प्रस्तावित है।

3.6.3 विद्युत प्रदाय :-

नगर में वर्तमान में विद्युत प्रदाय व्यवस्था संतोषजनक है। वर्ष 2031 की भावी जनसंख्या एवं पर्यटकों की भावी आवक की दृष्टि से घरेलू एवं व्यवसायिक विद्युत आपूर्ति हेतु वर्तमान 200 के व्ही ट्रांसफार्मर को 400 के व्ही. की क्षमता में परिवर्तन कर भावी आवश्यकता की पूर्ति की जाना प्रस्तावित है।

3.6.4 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन :-

घरेलू एवं नगरीय क्षेत्र के ठोस अपशिष्ट का संकलन एवं विस्तार महत्वपूर्ण समस्या है, जिस पर ध्यान दिया जाना आवश्यक है। नगर में कम्पोस्ट खाद तैयार करने की व्यवस्था नहीं है। अतः नगर के ठोस अपशिष्ट की संकलन व्यवस्था तथा उसका विस्तार, गड्डों को भरने एवं अन्य तरीके से किया जा सकता है। नगर में उचित स्थानों पर कचरा पेटी रखना प्रस्तावित है। कचरा पेटी की क्षमता 6 कि.ग्रा. प्रति व्यक्ति प्रतिदिन के मानक से निर्धारित की जावें। नगर पंचायत द्वारा नगर का संकलित कचरा ट्रेचिंग ग्राउण्ड पर डाला जाता है। उक्त ट्रेचिंग ग्राउण्ड ग्राम माण्डव में नगर पालिका कार्यालय दक्षिण में कब्रिस्तान के पास स्थित है। सॉलिड बेस डिस्पोजल हेतु स्थान का चयन जिलाध्यक्ष, स्थानीय प्रशासन एवं नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा संयुक्त रूप से किया जाएगा।

3.6.5 अन्य सुविधाएं :-

किसी भी आबादी क्षेत्र के विकसित होने के साथ-साथ वहां सेवा-सुविधाएं, सेवा दुकानें इत्यादि की आवश्यकता होती है। अतः प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र के निकट तथा ऐसे वर्तमान आबादी क्षेत्र जहां सेवा-सुविधाओं की कमी है, वहां पर सेवा सुविधा तंत्र स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त नगरीय डाक घर, आरक्षी केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, जल वितरण केन्द्र की क्षमता में वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है। पर्यटकों की बढ़ती संख्या की आवश्यकता की दृष्टि से नगर में दैनिक रूप से कुछ चलित शौचालयों का संचालन किया जाना भी प्रस्तावित है।

-0-0-0-

विकास नियमन

इन नियमनों का उद्देश्य माण्डव वासियों के जीवन स्तर में सुधार, पर्यटन उन्नयन तथा यहां स्थित पुरातत्वीय महत्व के स्मारकों का संरक्षण व पर्यावरण उन्नयन करना है। ये नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे।

4.1 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 परिप्रेक्ष्य में भूमि उपयोग
3. समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास
4. किसी भी प्रकार के भवन, जिसमें भवन की उंचाई सम्मिलित हो
5. निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर, भूमि का विकास/भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना

टीप – उपरोक्त सभी पांच तरह के प्रकरणों में नियोजन अनुज्ञा संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. के द्वारा प्रदाय की जावेगी, जिसमें माण्डव निवेश क्षेत्र के साथ माण्डव नगर पंचायत सीमा शामिल है। नगर पंचायत माण्डव सीमा क्षेत्र के अंदर भवन निर्माण अनुज्ञा संबंधित निकाय के भवन अधिकारी/इंजीनियर द्वारा दी जावेगी।

4.2 क्षेत्राधिकार :-

- (1) इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23-1973) की धारा 13(1) के अंतर्गत जारी अधिसूचना क्रमांक 2818/3526/32/76 दिनांक 03/08/1976 के द्वारा गठित माण्डव निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
- (2) विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा।
- (3) विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव म.प्र. 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 आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि, आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

- (4) विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे।
- (5) झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े हाते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
- (6) विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लम्बाई-चौड़ाई नापी जाए, न ही इस मानचित्र से क्षेत्रफल को नापा जावे। लम्बाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 के माप पर हो, के आधार पर किया जाए।
- (7) ऐसे क्षेत्र जहां जन सुरक्षा की दृष्टि से प्रतिबंध लगाया जाना आवश्यक हो, उसके लिए आदेश जारी करने हेतु राज्य शासन सक्षम होगा।
- (8) स्थानीय निकाय द्वारा ऐसे किसी भी भूखण्ड अथवा भूमि पर भवन निर्माण अनुज्ञा नहीं प्रदाय की जावेगी, जो कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित न हो।
- (9) प्रत्येक उपयोग परिसर के विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमाएं स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।
- (10) जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है, अर्थात् म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत अथवा म.प्र. भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत संबंधित अधिकारी द्वारा स्वीकृत की गई है एवं उनकी समयवधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है तथा स्वीकृत अभिन्यास अनुसार भूमि व्यपवर्तन तथा म.प्र. ग्राम पंचायत/नगर पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 2014/1998 के अंतर्गत स्वीकृति प्राप्त कर दी गई है, उस दशा में यह माना जावेगा कि, वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
- (11) अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन, नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों के विकास हेतु विचार कर सकती है।
- (12) किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे।
- (13) भारत सरकार, संस्कृति विभाग (भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण) की अधिसूचना द्वारा संरक्षित किये गये पुरातत्वीय स्मारकों की संरक्षित सीमा से 100 मीटर तक तथा उससे परे 300 मीटर तक के क्षेत्र को केन्द्रीय सरकार, प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल अवशेष नियम, 1959 के अंतर्गत प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र घोषित किया है, जिसके परिणामस्वरूप इस संरक्षित क्षेत्र की सीमा में खनन सक्रिया और संनिर्माण दोनों प्रतिबंधित रहेंगे।

- (14) मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई आबादी क्षेत्र में स्थित विद्यमान भवनों/संरचनाओं पर लागू नहीं होगी, किन्तु जब वर्तमान निर्मित भवन तोड़कर नई अनुज्ञा हेतु आवेदन किया जावेगा, तब प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई के आधार पर अनुज्ञा प्रदान की जावेगी।
- (15) अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय/राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती हैं।
- (16) आसपास विद्यमान निर्मित एवं धारा 30 में स्वीकृत मार्गों का समन्वय कर धारा 27, 28 तथा 29 में प्राप्त प्रकरणों का निराकरण किया जावेगा। निवेश क्षेत्र में ऐसे निर्मित मार्ग, जो मौके पर विद्यमान है, परन्तु जिनके प्रस्ताव विकास योजना में उपदर्शित नहीं है, परन्तु चौड़ाई का उल्लेख नहीं है। ऐसे मार्गों को विकास योजना का ही भाग माना जावेगा एवं उनकी मौके पर उपलब्ध अधिकतम चौड़ाई अनुसार निरंतरता भी समन्वय के साथ सुनिश्चित की जावेगी। दो ग्रामों के मध्य स्थित शासकीय कांकड़ का उपयोग पहुंच मार्ग हेतु रहेगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 18.0 मीटर रखना होगी। स्थल पर कांकड़ की चौड़ाई यदि अधिक उपलब्ध होती है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा मार्ग की चौड़ाई बढ़ाई जा सकती है।
- (17) विकास योजना में विभिन्न भूमि उपयोगों के विकास हेतु नियमन दिये गये हैं। नियमनों में यदि किसी विरोधाभाष की स्थिति निर्मित होती है अथवा किसी व्याख्या की आवश्यकता होती है, तो इस संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम एवं बंधनकारी होगा।
- (18) शैक्षणिक/स्वास्थ्य/सार्वजनिक सुविधाएं तथा गैर प्रदूषणकारी गतिविधियां जिनका संचालन शासन द्वारा ही किया जावेगा, ऐसी गतिविधियां हरित क्षेत्र/मार्ग/जलाशय आदि छोड़कर समस्त भूमि उपयोगों में स्वीकार्य होगी।
- (19) मानचित्रों को समस्त ग्रामों के खसरा मानचित्रों को जोड़कर वर्तमान भूमि उपयोग एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग दर्शाये गये हैं, किन्तु इन ग्रामों के खसरा मानचित्रों को जोड़ने से खसरों में स्थल पर परिवर्तन संभव है। ऐसी स्थिति में भूमि उपयोग का निर्धारण, स्थल का सर्वे तथा राजस्व विभाग से खसरों के सीमांकन के पश्चात् ही सुनिश्चित किया जा सकेगा। खसरे की स्थिति बदलने से उपयोग परिवर्तन नहीं होगा।
- (20) विकास योजना में नदी/नालों के दोनों ओर दर्शाया गया हरित क्षेत्र सांकेतिक स्वरूप का है। नदी के दोनों किनारों पर उच्चतम जल स्तर से न्यूनतम 30.0 मीटर, बड़े जलाशय के उच्चतम जल स्तर से 60.0 मीटर की दूरी तक, छोटे जलाशयों के उच्चतम जल स्तर से 30.0 मीटर की दूरी तक तथा नालों की स्थिति में मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 50(ख) में निहित प्रावधानों के अनुसार खुला क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा, परन्तु इस भूमि पर मार्ग का निर्माण स्वीकार्य होगा।
- (21) हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टी.डी.आर.), राज्य शासन द्वारा निर्धारित प्रक्रिया एवं नियमन के अधीन/अनुसार विकास योजना में उपदर्शित आमोद-प्रमोद, मार्गों, शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य

गतिविधियों के लिए भूमि, भू-स्वामी की सहमति से शासन के पक्ष में हस्तांतरण, हस्तांतरणीय विकास अधिकार के माध्यम से किया जा सकेगा।

4.3 परिभाषाएं :-

उपयोग-परिक्षेत्र	उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।
उपयोग-परिसर	उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो।
अभिन्यास	अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हो।
नगरीय ग्राम	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाली ग्रामीण आबादी, नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
नगरीय विरासत	नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर, जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखण्डीय विकास	अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भूखण्डों में उप विभाजन जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो, ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान हो।
नियंत्रित क्षेत्र	नाली विभाजक, तालाबों के जलग्रहण क्षेत्र एवं परिदृश्य, गुणवत्ता की संभावनाओं के आधार पर निर्धारित किया गया क्षेत्र।
संरक्षित क्षेत्र	संरक्षित क्षेत्र के अंतर्गत राष्ट्रीय उद्यान, पशु/पक्षी अभ्यारण्य, शरण/पनाह स्थल तथा शरण्य आश्रय, प्रवासी गलियारा, ऐतिहासिक इमारतें, जल क्षेत्र केशमेंट एरिया सहित, वन क्षेत्र पहाड़ आदि आते हैं।
टीप -	अन्य परिभाषाएं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार मान्य होगी।

4.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र :-

विकास योजना में जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक इत्यादि प्रयोजन हेतु निर्धारित की गई है, वह उसी प्रयोजन हेतु उपलब्ध हो सकेगी। वर्तमान उपयोग को विकास योजना में निर्धारित किये गये उपयोगों में तत्काल परिवर्तित करना अपेक्षित नहीं है। वर्तमान उपयोग अभी जारी रह सकता है। वर्तमान उपयोग को केवल निर्धारित उपयोगों में ही परिवर्तित किया जा सकता है। जैसे-वर्तमान में कोई भूमि कृषि के अंतर्गत हो और उसका विकास योजना में निर्धारित उपयोग वाणिज्यिक हो, तो ऐसी भूमि का भू-उपयोग, म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत बनाये गये नियमों के अधीन अनुज्ञा प्राप्त करने पर ही वाणिज्यिक उपयोग हेतु किया जा सकेगा। निवेश क्षेत्र में स्थित भूमि के लिये विकास योजना में मुख्य भूमि उपयोग श्रेणियों के अनुरूप निम्न 9 उपयोग परिक्षेत्र प्रस्तावित है :-

1. आवासीय
2. वाणिज्यिक
3. औद्योगिक
4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
5. सार्वजनिक उपयोगिता
6. आमोद-प्रमोद
7. यातायात एवं परिवहन
8. कृषि (ग्रामीण परिक्षेत्र सहित)
9. जल-स्रोत

इन नियमों का उद्देश्य अभिन्यास अथवा विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र तैयार करने में मार्गदर्शन देना है, इसमें सेवा-सुविधाओं एवं परिभ्रमण संरचना के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े नियोजन में भौतिक अधोसंरचना, जल प्रदाय, जल-मल निकास हेतु प्रावधान नगर पंचायत उप नियमों के अनुरूप होंगे।

4.5 उपयोग परिक्षेत्र नियमन :-

4.5.1 आवासीय परिक्षेत्र :-

1. 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 प्रदाय, जल-मल निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जावेंगे।
2. म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि आरक्षित की जावेगी।
3. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के परिशिष्ट 3 (नियम 99) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।

4.5.2 आवासीय भूखण्ड विकास हेतु नियोजन मापदण्ड :-

सुनियोजित शहरी विकास हेतु भू-खण्डीय विकास एवं भू खण्डों पर निर्मित आवासीय विकास हेतु अभिन्यासों का न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0 हेक्टेयर होगा। आवासीय भूमि के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड सारणी क्रमांक 4-सा-1 से नियंत्रित होंगे:-

मापदण्ड : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

4-सा-1

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	4.0 X 8.0	32	पंक्ति	60	1.5	0.0	0.0	0.0	0.75
2	4.0 X 12.0	48	पंक्ति	60	1.5	1.5	0.0	0.0	0.75
3	5.0 X 15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	0.75
4	7.0 X 15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	0.75
5	9.0 X 15.0	135	अर्द्धपृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	0.75
6	11.10 X 18.0	200	अर्द्धपृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	0.75
7	11.10 X 18.0	200	पृथक्कृत	41	3.5	2.5	3.0	1.5	0.50
8	12.0 X 18.0	216	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5	0.50

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9	12.0 X 24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.5	1.5	0.50
10	15.0 X 24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	0.50
11	15.0 X 27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	0.50
12	18.0 X 30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	0.50
13	20.0 X 30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	0.50
14	25.0 X 30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	0.50

नोट :-

- उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
- सारणी के अनुक्रमांक 1 से 4 के भूखण्ड 7.5 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिला आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे, परन्तु भवन की उंचाई 7.5 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- सारणी के अनुक्रमांक 9 से 14 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों द्वारा अधिशासित होंगे।
- ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इसके पूर्व की श्रेणी के सीमांत खुला क्षेत्र, अनाच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
- समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादित वाहन विराम की व्यवस्था की गयी हो, तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जावें।
- एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
- निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम दो कर्मचारी आवास/कर्मचारी आवास अनुज्ञेय होंगे।
- एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा, जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा, इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें रसोई, बरांडा, बाथरूम सह शौचालय होना आवश्यक होगा।
- घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.4 का रहवास माना जावेगा।
- 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधानित होना चाहिये।
- झुग्गियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।
- माण्डव निवेश क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी उपयोग के लिए भवन अथवा अन्य निर्माण की उंचाई 7.5 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(अ) आवासीय अभिन्यास में मार्ग चौड़ाई :-

आवासीय अभिन्यासों में मार्गों की चौड़ाई निम्नानुसार रखी जावें—

खण्ड मार्ग	—	18 मीटर
उपखण्ड मार्ग	—	12 मीटर
स्थानीय मार्ग	—	9 मीटर
लूप स्ट्रीट	—	7.5 मीटर
पदचारी मार्ग	—	3 मीटर

(ब) वर्तमान आबादी क्षेत्र हेतु नियमन :-

वर्तमान आबादी के निर्मित क्षेत्र में भूखण्ड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है। चूंकि इस क्षेत्र में बहुत से आवासों के भूखण्ड अव्यवस्थित आकार के हैं, इसलिए इस क्षेत्र में रोशनदान, सूर्य का प्रकाश आदि स्वस्थ परिवेश की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित घनत्व हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात एवं निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो निम्न सारणी में दिया गया है :-

माण्डव : वर्तमान आबादी क्षेत्र हेतु विकास नियमन

4-सा-2

क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1	100 वर्गमीटर तक	70%	1.00
2	100 व.मी. से अधिक 200 व.मी. तक	60%	0.80
3	200 व.मी. से अधिक 500 व.मी. तक	50%	0.75
4	500 व.मी. से अधिक	40%	0.50

टीप :-

1. यहां भवन की अधिकतम उंचाई 6.5 मीटर से अधिक मान्य नहीं होगी।
2. उक्त क्षेत्र में भवनों का नियंत्रण होगा।
 - अ) भूखण्डीय विकास में भूतल पर निर्मित क्षेत्रानुपात आवासीय क्षेत्रानुपात के अनुरूप होगा।
 - ब) भवन को यथा संभव वर्तमान स्वरूप एवं परिवेश के अनुरूप निर्माण करना होगा।
 - स) इन क्षेत्रों में एकीकरण किये गये भूखण्डों पर भवन निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

4.5.3 भूमि के आवासीय विकास हेतु नियोजन मापदण्ड :-

भूमि के आवासीय विकास हेतु नियोजन मापदण्ड म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुसार लागू होंगे।

4.5.4 समूह आवास नियमन :-

1. इस तरह के विकास के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 2.0 हेक्टेयर होगा।
2. भू-आच्छादन, भूखण्ड के क्षेत्रफल का 33 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।
3. भवन की अधिकतम उंचाई 7.5 मीटर से अधिक नहीं होगी।
4. ऐसे स्थल पर पहुंच मार्ग एवं स्थल के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई 18.0 मीटर से कम नहीं होगी।
5. फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) 1:1.5 स्वीकार्य होगा।

6. समूह आवास के अंतर्गत भूमि का उप-विभाजन अथवा भूखण्डों का विक्रय मान्य नहीं होगा।
7. शेष प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार लागू होंगे।

4.5.5 बिल्ट हाउसिंग प्रोजेक्ट :-

इस हेतु विकासकर्ता को अभिन्यास अनुमोदन उपरांत कालोनी विकास की स्वीकृति मिलने के पश्चात् यदि वह भूखण्ड पर भवन निर्माण करना चाहता है, तो ऐसा निर्माण विकास के साथ-साथ अनुज्ञात किया जा सकेगा।

4.6 वाणिज्यिक क्षेत्र :-

4.6.1 सामान्य वाणिज्यिक :-

वाणिज्यिक गतिविधियों के नियोजन मापदण्ड निम्नानुसार है :-

(1) सामान्य वाणिज्यिक हेतु नियमन (थोक एवं फूटकर) :-

- भूमि के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24.0 मीटर।
- न्यूनतम आवश्यक खुला क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार।
- पार्किंग – म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार।
- भूखण्डीय अभिन्यास हेतु आंतरिक मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18.0 मीटर होगी।
- अधिकतम स्वीकार्य भूखण्डीय क्षेत्रफल 50 प्रतिशत होगा, जिस पर 50 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र तथा एफ.ए.आर. 1:2.5 स्वीकृत किया जा सकेगा।
- आवेदक कार्पोरेट डेव्हलपमेंट की स्वीकृति चाहता है, तो कुल क्षेत्र का 30 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र तथा कुल भूमि पर एफ.ए.आर. 1:1.5 स्वीकृत किया जा सकेगा।
- भूखण्डीय विकास में चारों ओर कम से कम 9.0 मीटर चौड़ा मार्ग छोड़ना होगा तथा किसी भी तरफ कोई अन्य भूखण्ड के आने पर संलग्न भूखण्ड पर भी 9.0/9.0 मीटर चौड़े मार्ग प्रस्तावित करते हुए अनुमति दी जावेगी, जिससे 18.0 मीटर चौड़े मार्गों से समन्वय हो सके।

(2) ईंधन भराव एवं भराव सह-सेवा केन्द्र :-

पेट्रोल पम्प/सेवा केन्द्रों के लिए नियमन म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।

(3) छविगृहों के लिए मापदण्ड :-

म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार।

4.7 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग :-

4.7.1 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु अभिन्यास के नियमन :-

1. न्यूनतम खुला क्षेत्र 10 प्रतिशत।
2. आंतरिक मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर रहेगी तथा मार्गों की चौड़ाई भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार लंबाई के आधार पर तथा विशेषीकृत आंतरिक उपयोग परिसर के आधार पर नियोजित की जावेगी।

3. विशेषीकृत सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधि के लिए आवश्यक भूखण्ड का क्षेत्रफल, मार्ग की चौड़ाई, भूखण्ड का आकार के अनुसार ही सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधि स्वीकार होगी।

4.7.2 शासकीय अधोसंरचना हेतु नियमन :-

शासकीय अधोसंरचना हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान लागू होंगे। शैक्षणिक सुविधाओं हेतु अनुशंसित क्षेत्रफल शिक्षा विभाग/ए.आई.सी.टी./टी.आई./एम.सी.आई. के मानकों के अनुसार मान्य होगा।

माण्डव : सार्वजनिक सुविधाओं एवं सेवाओं हेतु नियमन

4-सा-3

क्र.	श्रेणी	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र (हेक्टेयर में)
1	2	3	4
1	शैक्षणिक भवन 1. नर्सरी/पूर्व प्राथमिक शाला 2. प्राथमिक विद्यालय 3. माध्यमिक शाला 4. उच्चतर माध्यमिक विद्यालय *	40 प्रतिशत 33 प्रतिशत 30 प्रतिशत 30 प्रतिशत	0.1 0.6 1.5 2.0
2	स्वास्थ्य ● हॉस्पिटल (30 बिस्तर) * ● नेचरोपैथी सेंटर ● हेल्थ सेंटर ● नर्सिंग होम * ● पालीक्लीनिक ● पेटक्लीनिक ● ब्लड बैंक/पैथालॉजी सेंटर इत्यादि ● फिजियोथैरेपी सेंटर	30 प्रतिशत 30 प्रतिशत 30 प्रतिशत 30 प्रतिशत 30 प्रतिशत 30 प्रतिशत 30 प्रतिशत	1.20 से 2.0 0.1 0.50 0.2 0.02 0.02 0.02
3	जनउपयोगिता एवं सेवाएं ● पुलिस चौकी ● पुलिस स्टेशन आवास गृह सहित	35 प्रतिशत 35 प्रतिशत	0.03 0.70

क्र.	श्रेणी	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र (हेक्टेयर में)
1	2	3	4
	<ul style="list-style-type: none"> ● सामुदायिक भवन ● उपअग्निशमन केन्द्र ● अग्निशमन केन्द्र ● डाक एवं तार ● विद्युत सब स्टेशन 	35 प्रतिशत 35 प्रतिशत 35 प्रतिशत 35 प्रतिशत –	0.75 0.75 0.75 0.75 0.75
4	धार्मिक भवन	30 प्रतिशत	0.75
5	शासकीय/अर्द्ध शासकीय कार्यालय	25 प्रतिशत	0.10
6	आध्यात्मिक योग केन्द्र	25 प्रतिशत	0.10

***नोट :-**

1. इन गतिविधियों हेतु मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर से कम नहीं होगी।*
2. उपरोक्त सारणी में जो सुविधाएं सम्मिलित नहीं हैं, उनके भू-आच्छादित क्षेत्र 30 प्रतिशत तथा फर्सी क्षेत्र अनुपात 0.75 से अधिक नहीं होंगे। जो सीमांत खुले क्षेत्र उपरोक्त सारणी में उल्लेखित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुसार रहेंगे।
3. भवन की उंचाई 7.5 मीटर से अधिक नहीं होगी।

4.8 सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं :-

4.8.1 श्मशान घाट/कब्रिस्तान/सिमेट्री :-

- i. वर्तमान में स्थित श्मशान घाट में विद्युत शवदाह गृह का प्रावधान किया जाना आवश्यक है।
- ii. प्रस्तावित नगरीय क्षेत्रों में नये श्मशान घाट, विद्युत शवदाह गृह, कब्रिस्तान, सिमेट्री इत्यादि पार्किंग एवं लेण्डस्केपिंग के प्रावधानों के साथ प्रस्तावित किया जावें। स्थल चयन हेतु जिलाध्यक्ष, धार एवं स्थानीय संस्था द्वारा किया जावेगा।

iii. नियोजन मापदण्ड

सार्वजनिक सेवा एवं सुविधाओं हेतु निम्न मापदण्ड अनुशंसित है।

1. अधिकतम भू-आच्छादन क्षेत्र – 30 प्रतिशत
2. अधिकतम एफ.ए.आर. – 0.30
3. अधिकतम उंचाई – म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार
4. सीमांत खुला क्षेत्र – सामने – 4.50 मी.
– अन्य सभी ओर – 3.00 मी.
5. पार्किंग – 2 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर

4.8.2 उच्च दाब विद्युत लाइन (एच.टी.लाइन) :-

म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुसार।

4.9 आमोद-प्रमोद उपयोग :-

4.9.1 क्षेत्रीय/नगर उद्यान :-

1. क्षेत्रीय/नगर उद्यान का क्षेत्रफल न्यूनतम 15 हेक्टेयर होने की दशा में उद्यान के कुल क्षेत्र के 5 प्रतिशत क्षेत्र में पक्के निर्माण के साथ स्वीकार्य होगी तथा अधिकतम स्वीकार्य एफ.ए.आर. 1:0.05 तथा अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर मान्य होगी। यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि, स्वीकृत की जाने वाले गतिविधि उद्यान की अनुशांगिक गतिविधियां होगी, जैसे-सुलभ शौचालय, खान-पान की दुकान, फुड झोन, स्पोर्ट्स आदि।
2. उद्यान परिसर में वृक्षारोपण एवं भू-दृश्यीकरण द्वारा विकास किया जाना प्रस्तावित है। इस परिक्षेत्र में उद्यानिकी तथा वृक्षारोपण के अतिरिक्त रोपणी, चौकीदार निवास (20 व.मी. अधिकतम), सूचना केन्द्र (2 X 2 मीटर), वाहन विराम स्थल (एक कार स्पेस प्रति 300 व.मी. उद्यान क्षेत्र की दर से), कुआं पम्प हाउस (9 व.मी.), स्टोर (9 व.मी.), खेल मैदान गतिविधियां स्वीकृत होगी।
3. विकास योजना में प्रस्तावित उद्यान का समायोजन आवासीय भूखण्डीय विकास के साथ नहीं किया जावेगा, इस हेतु पृथक से अभिन्यास क्षेत्र 10 प्रतिशत भूमि कॉलोनी में ही आरक्षित करना आवश्यक होगा।
4. आमोद-प्रमोद के अंतर्गत नकारात्मक उपयोग जैसे - जल स्रोत के पास का हरित क्षेत्र, पहाड़ी तथा वन क्षेत्र सम्मिलित नहीं है। इन क्षेत्रों में केवल अधोसंरचना विकास ही किया जा सकेगा।

टीप :- जल पुनर्चक्रीकरण, जलमल निकासी तथा ठोस अपशिष्ट प्रबंधन की व्यवस्था प्रशासकीय विभागों द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप की जाना होगी।

4.9.2 संरक्षित हरित क्षेत्र :-

इस श्रेणी में नदी नाले एवं जलाशयों के किनारे आने वाले क्षेत्र सम्मिलित होंगे।

1. विकास योजना में प्रावधानित संरक्षित हरित क्षेत्र (ग्रीन बफर) के अंतर्गत किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य प्रतिबंधित रहेगा।

बड़े जलाशयों की श्रेणी में निम्न जलाशय/नदियां आते हैं।

1. सागर तालाब
2. एक खम्बा तालाब
3. पिपलिया ढाबा तालाब
4. लाम्बा तालाब
5. दुधिया तालाब
6. सिंगोरी तालाब

7. समद तालाब
8. रंगलाव तालाब
9. कपूर तालाब
10. मुंज तालाब

शेष अन्य जलाशय छोटे जलाशय मान्य होंगे। नालों के दोनों किनारों पर उच्चतम जल स्तर से म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 50(ख) में निहित प्रावधानों के अनुसार खुला क्षेत्र छोड़ा जाएगा। उपरोक्त सभी श्रेणियों में अधोसंरचना विकास किया जा सकेगा।

वृक्षारोपण क्षेत्र :-

इसके अंतर्गत भूमि के कटाव के प्रभावित तथा नदी-नालों एवं तालाबों के किनारे के क्षेत्र, मार्गों के किनारे प्रस्तावित वृक्षारोपण क्षेत्र, पुरातत्वीय संरक्षित स्मारकों की 300 मीटर की परिधि से आगे का विकास योजना में दर्शित संरक्षित वृक्षारोपण आते हैं। ऐसे क्षेत्रों में स्थानीय प्रजातियों अथवा अन्य बड़ी प्रजातियों का वृक्षारोपण भूमि दृश्यीकरण, ग्रीन हाउस (अधिकतम 2000 व.मी.) रोपणी, वाहन विराम तथा विराम भू-संरक्षण कार्य स्वीकृत गतिविधियों के अंतर्गत सम्पन्न किये जा सकेंगे। इसके अतिरिक्त पम्प हाउस (3 X 3 मीटर) चौकीदार आवास तथा स्टोर (3 X 3 मीटर) का निर्माण कार्य भी स्वीकृत होगा।

4.9.3 वन क्षेत्र :-

इसके अतिरिक्त वन विभाग द्वारा वन संरक्षण, संवर्धन एवं विकास किया जावेगा, जिसमें वन्य प्राणी उद्यान का विकास भी विभाग द्वारा किया जा सकता है।

4.10 पर्यावरण संरक्षण हेतु नियमन :-

4.10.1 संरक्षित क्षेत्र में विकास की गतिविधियों हेतु नियमन निम्नानुसार रहेंगे।

1. विकास योजना में नालों के दोनों ओर दर्शाया गया हरित क्षेत्र सांकेतिक रूप का है। बड़े जलाशयों के उच्चतम जल स्तर से 60 मीटर की दूरी तक, छोटे जलाशयों के उच्चतम जल स्तर से 30 मीटर की दूरी तक तथा नालों की स्थिति में म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 50(ख) में निहित प्रावधानों के अनुसार खुला क्षेत्र रखना अनिवार्य होगा, परंतु इस भूमि पर मार्ग का निर्माण स्वीकार्य होगा।
2. नियंत्रित क्षेत्र में वृक्षारोपण एवं पार्क फर्नीचर रखे जा सकते हैं।
3. जल क्षेत्र का उपयोग जलाशय के विस्तृत वैज्ञानिक अध्ययन के पश्चात् ही अध्ययन के निष्कर्षों के आधार पर किया जा सकेगा।
4. संवेदनशील क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से आमोद-प्रमोद या दर्शनीय स्थलों के विकास/विस्तार जैसे अन्य कार्य आमोद-प्रमोद हेतु निर्धारित मापदण्ड के अनुरूप स्वीकार्य होंगे।
5. पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घास-फूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सकें। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।

6. तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रेडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाए, जोड़ना होगा।
7. नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र या एफ.ए.आर. में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी।
8. संवेदनशील क्षेत्र में निम्न श्रेणी के रखरखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
 - ऐतिहासिक महत्व
 - नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
 - प्राचीन वास्तुकला भवन यदि किसी आधिपत्य में हो, तो भी समय-समय पर उत्खनित/खोजी गई विरासतीय भवन।

4.11 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र :-

माण्डव निवेश क्षेत्र का गठन धार जिले के 5 ग्रामों को सम्मिलित कर किया गया है। धार जिला संवेदनशील भूकम्प क्षेत्र के अंतर्गत आता है। यहां पर प्राकृतिक परिसंकट से सुरक्षा की दृष्टि से भवनों की संरचनात्मक डिजाइन एवं निर्माण भारतीय मानक संस्थान द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप होना चाहिए। सभी प्रकार के भवनों चाहे वे शासकीय, अर्द्ध शासकीय अथवा निजी हो, में निर्माण/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा देते समय म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (संशोधन 2012) एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 88 के अंतर्गत संरचनात्मक डिजाइन मानकों को स्थानीय संस्था द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा तथा शासन द्वारा समय-समय पर नियमों में हुए संशोधनों का कड़ाई से पालन किया जाना आवश्यक होगा।

4.12 कृषि उपयोग परिक्षेत्र :-

1. कृषि उपयोग परिक्षेत्र अंतर्गत मूलतः म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-2 में कृषि की परिभाषा में उल्लेखानुसार तथा भू-संरक्षण एवं बाढ़ नियंत्रण संबंधी कार्य स्वीकृत उपयोग परिसर की परिधि में होंगे। इनके अतिरिक्त कृषि उपयोग परिक्षेत्र में ऐसे क्षेत्र जो मुख्य मार्गों से लगकर 200 मीटर की गहराई तक प्रस्तावित नगरीय सीमा से 400 मीटर की दूरी के अंतर्गत स्थित है। वहां पर्यटन एवं आध्यात्म को प्रोत्साहित करने वाली गतिविधियां, पेट्रोल पम्प स्वीकार्य श्रेणी के अंतर्गत मान्य होंगे, जिसकी अनुज्ञा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी जा सकेगी। इनका विकास कार्य मूल उपयोग के अंतर्गत लागू होने वाले मापदण्डों के अनुरूप ही होगा।
2. कृषि उपयोग परिक्षेत्र में टोस अपशिष्ट (सेनेटरी लैंड सिलिंग), श्मशान तथा कब्रिस्तान, मुर्गी पालन, पशुपालन, डेरीफार्म, मछली पालन, उपयोग परिसर, नगरीय विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र से 0.5 कि.मी. की दूरी के बाहर उन स्थानों पर प्रस्तावित किये जा सकेंगे। जहां तक पहुंचने हेतु कम से कम 7.5 मीटर चौड़े पहुंच मार्ग उपलब्ध हो सकें। इसी प्रकार गैस गोदाम, कोयला/लकड़ी गोदाम/नगरीय विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र से 0.5 कि.मी. की दूरी के पश्चात् स्वीकार्य होंगे।

4.13 पर्यटन प्रोत्साहन परिसर :-

पर्यटन को प्रोत्साहित करने के लिए विभिन्न गतिविधियां इस परिसर में प्रस्तावित की गई है, जिनका विकास निम्न सारणी में उल्लेखित मापदण्डों के अनुरूप होगा :-

(अ) अभिन्यास के मानक :-

1. न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल - 1.0 हेक्टेयर
2. भूतल पर पर्यटन गतिविधि क्षेत्र- 25 प्रतिशत
3. आमोद-प्रमोद/ खुला क्षेत्र - 40 प्रतिशत
4. वाहन विराम क्षेत्र - 10 प्रतिशत
5. अत्यावश्यक आवास - प्रति 500 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर 20 व.मी. की एक इकाई
6. शेष क्षेत्र - परिभ्रमण एवं सेवा सुविधाओं हेतु

टीप :- 1. प्रत्येक भूखण्ड को व्यक्तिगत पहुंच मार्ग उपलब्ध होना चाहिये।

2. 1.50 हेक्टेयर से बड़े भूखण्डों पर अधिकतम 750 वर्गमीटर भूतल पर पर्यटन गतिविधि क्षेत्र मान्य होगा।

(ब) भवन विकास मानक :-

1. न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र - 200 वर्गमीटर
2. भवन की उंचाई (अधिकतम) - 7.5 मीटर
3. वाहन विराम स्थल - एक कार क्षेत्र (13.75 व.मी.) प्रति 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र पर
4. तलघर की गहराई (अधिकतम) - 1.20 मीटर

पर्यटन प्रोत्साहन परिसर में पर्यटक आवास भूखण्डीय विकास के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

माण्डव : पर्यटक आवास भूखण्डों के विकास मापदण्ड

4-सा-4

क्र.	भूखण्ड का आकर मीटर में	क्षेत्रफल वर्गमीटर में	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र प्रतिशत में	सीमांत खुला क्षेत्र				अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	10X20	200	अर्धपृथक्कृत	40	5.0	3.0	2.5	-	0.75
2	12 X 18	216	पृथक्कृत	35	5.0	3.0	2.5	2.5	0.50
3	12 X 21	252	पृथक्कृत	35	6.0	3.0	4.5	2.5	0.50

4	15 X 21	315	पृथक्कृत	35	6.0	3.0	4.5	4.5	0.50
5	15 X 27	405	पृथक्कृत	30	7.0	4.0	4.5	4.5	0.50
6	18 X 30	540	पृथक्कृत	30	8.0	4.0	6.0	4.5	0.50
7	21 X 36	756	पृथक्कृत	25	9.0	5.0	7.5	4.5	0.50
8	24 X 36	854	पृथक्कृत	25	10.0	6.0	7.5	6.0	0.35

टीप :- भवन की अधिकतम उंचाई 7.5 मीटर अनुज्ञेय होगी।

4.14. यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र :-

यातायात से संबंधित समस्त गतिविधियां इस उपयोग परिक्षेत्र के अंतर्गत आती हैं, जैसे बस स्थानक, मार्ग, हेलीपेड, सार्वजनिक वाहन विराम स्थल आदि परिवहन उपयोग के उपयोग परिक्षेत्र निम्नानुसार है :-

(1) हेलीपेड :-

विकास योजना में प्रस्तावित हेलीपेड का विकास भारतीय विमान पत्तनम प्राधिकरण एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के मापदण्डों के अनुरूप किया जाना प्रावधानित है।

(2) बस स्थानक :-

बस स्थानक हेतु आरक्षित क्षेत्र का विकास निम्न प्रावधानों के अंतर्गत किया जावेगा :-

1. भूतल पर निर्मित क्षेत्र — 25 प्रतिशत
2. भवन की अधिकतम उंचाई — 7.5 मीटर
3. कार/टैक्सी विराम सुविधा — 25 कार
4. सीमांत खुले क्षेत्र — अग्र — 15 मीटर
— अन्य तीनों ओर — 9-9 मीटर
5. फर्शी क्षेत्रानुपात — 0.50
6. स्थानीय दुकानें — 2X2 मीटर आकार की 10-15 इकाईयां
7. सार्वजनिक प्रसाधन सुविधा — 20 वर्गमीटर की 2 इकाईयां
8. रेन बसेरा/अल्पाहार गृह — 1 इकाई

(3) मार्ग एवं पादचारी मार्ग :-

विकास योजना के प्रस्ताव अनुसार ही मार्ग एवं पादचारी मार्ग विकसित किये जायेंगे।

4.15 वाहन विराम मापदण्ड :-

म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 84 (1) के प्रावधान अनुसार होंगे।

4.16 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन :-

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :-

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

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सकें। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष मनोरंजन, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।
- तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों की व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाए, जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या एफ. ए. आर. में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गई हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रखरखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन

4.17 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन :-

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

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100/300 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा एवं समय-समय पर पुरातत्व विभाग द्वारा जारी दिशा-निर्देशों का पालन किया जाना आवश्यक है।
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से इनका मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा।
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी, चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हो।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड से संचालित नहीं होंगे।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की उंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए।
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिए एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिए।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा, जिसमें परिवेश से मिला-जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी, जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।
- पुरातत्व महत्व स्मारकों का रख-रखाव एवं संरक्षण पुरातत्व विभाग द्वारा किया जावेगा।

4.18 सामान्य अनुशंसाएं :-

समस्त शासकीय भूखण्डों को किसी व्यक्ति विशेष को पट्टे पर नहीं देते हुए क्रियान्वयन संस्था/प्राधिकारी को विकास हेतु सौंप देना चाहिए। यह आशा की जाती है कि, इस नीति से नियोजित एवं समन्वित विकास हो सकेगा तथा साथ ही शासकीय भूमि पर होने वाले अतिक्रमण को रोका जा सकेगा।

4.19 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति :-

विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में स्वीकृत एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकार्य उपयोगों का विवरण सारणी क्रमांक 4-सा-5 एवं 4-सा-6 में दिया गया है।

माण्डव : उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

4-सा-5

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1	आवासीय	आवास गृह, बाल गृह, वृद्धाश्रम, ब्यूटी पार्लर, जिमनेशियम, खेल मैदान, उद्यान, होटल, रिटेल शॉप, बैंक ए.टी.एम.,पेट्रोल पम्प, होस्टल, वर्किंग वूमेन होस्टल, रेस्ट हाउस, लॉजिंग हाउस, गेस्ट हाउस, नाईट सेल्टर, धर्मशाला, भोजनालय, मैरिज हाल, प्राथमिक स्कूल से उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, पुलिस स्टेशन/चौकी डाकघर, म्यूजियम, आर्ट गैलरी, कम्यूनिटी सेन्टर पुस्तकालय, बस स्टाप, पार्किंग लाट, स्वीमिंग पूल, क्लब रिसोर्ट, नर्सरी, टेलीफोन एक्सचेंज, फायर स्टेशन, वाटर स्टोरेज टैंक एवं पम्पिंग स्टेशन, विद्युत उप स्टेशन, धार्मिक स्थल, झूलाघर, स्वल्पाहार, आध्यात्मिक केन्द्र, योग सेंटर, सुलभ कॉम्प्लेक्स, साप्ताहिक बाजार, नेचरोपेथी केन्द्र, मिल्क बूथ, खेल मैदान	रिपेयर तथा सर्विस शॉप, रेस्टोरेंट/केफेटेरिया, शॉपिंग डिपार्टमेंटल स्टोर, ऑटो, वोकेशनल ट्रेनिंग संस्थान, महाविद्यालय, हॉस्पिटल, हेल्थ सेंटर, नर्सिंग होम, क्लीनिक, हेल्थ क्लब, ब्लड बैंक, फिजियोथेरेपी सेंटर, शासकीय/अर्द्ध शासकीय कार्यालय, व्यवसायिक कार्यालय, गैस बुकिंग केन्द्र (सिलेण्डर रहित), डिस्पेंशरी, सहकारी उपभोक्ता भण्डार, म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 37(1) परिशिष्ट-च, भाग-1 एवं 2 में सम्मिलित गृह उद्योग।
2	वाणिज्यिक	थोक एवं फूटकर दुकानें, होटल, छविगृह, कोरियर एजेन्सी, पेपर स्टेशनरी, बुक मार्केट, सोना-चाँदी, क्रोकरी मार्केट, रिटेल शॉप, सुविधा दुकानें, रिपेयरिंग एवं सर्विस शॉप, साप्ताहिक बाजार, रेस्टोरेंट/केफेटेरिया, भोजनालय, कान्फ्रेंस हॉल, डिपार्टमेंटल स्टोर, कॉल सेंटर, बैंक ए.टी.एम., सिनेमा, ऑटो सर्विस सेंटर, वोकेशनल ट्रेनिंग इंस्टीट्यूट, मैरिज गार्डन, फर्नीचर शोरूम, होटल, वर्किंग वूमेन होस्टल, रेस्ट हाउस, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गेस्ट हाउस, नाईट सेल्टर, धर्मशाला, पूर्व प्राथमिक से उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, अस्पताल (30 से लेकर 100 से अधिक शैया), नेचरोपेथी सेंटर, हेल्थ सेंटर, नर्सिंग होम, क्लीनिक, ब्लड बैंक,	ऑटो मोबाईल एवं स्पेयर पार्ट्स मार्केट, फार्मास्यूटीकल, वृद्धाश्रम, मोटल कोल्ड स्टोरेज (कृषि उत्पाद सहित), सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिताएं, मंडी, प्रिंटिंग प्रेस, संग्रहालय, संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, ऑडिटरियम तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 37(1) परिशिष्ट-च, भाग-3 में सम्मिलित गृह उद्योग

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
		फिजियोथेरेपी सेंटर, शासकीय/अर्द्ध शासकीय कार्यालय, पुलिस स्टेशन/चौकी, डाकघर, म्यूजियम/आर्ट गैलरी, सामुदायिक केन्द्र, पुस्तकालय, प्रदर्शनी/कन्वेन्सन सेंटर, बस स्टाप, पार्किंग लॉट्स, रिसोर्ट, वाटर एंड एम्यूजमेंट पार्क, टेलीफोन एक्सचेंज, वायरलेस स्टेशन, फायर स्टेशन, टेलीकॉम टॉवर एवं स्टेशन, वाटर स्टोरेज टैंक, पम्पिंग स्टेशन, इलेक्ट्रीक सब स्टेशन, धार्मिक परिसर, सेवाएं एवं सुविधाएं, वाईन शॉप, मिल्क बूथ, कबाड़ खाना, शोरूम, बैंक, शांपिंग मॉल	
3	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग	शासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम परिचर्चा हाल, फूटकर दुकाने, अस्पताल, ग्रंथालय, सभागृह, पुलिस थाना/चौकी, कला वीथिका, प्रदर्शन कक्ष, शिक्षा संस्थाएं, महाविद्यालय, विविध शिल्पकला मंदिर, शोध प्रयोगशालाएं, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं, होस्टल, सामुदायिक केन्द्र, ऑडिटोरियम, स्वीमिंग पूल, चिल्ड्रन होम, वृद्धाश्रम, बैंक एवं ए.टी.एम., ऑटो सर्विस स्टेशन, विश्राम गृह, लॉजिंग हाउस, गेस्ट हाउस, नाईट सेल्टर, धर्मशाला, पैथोलॉजी सेंटर, डाकघर, वायरलेस/ बस स्टाप, पार्किंग लॉट्स, क्लब/ टेलीकॉम टॉवर/स्टेशन, वाटर स्टोरेज टैंक/पम्पिंग स्टेशन, वाटर ट्रीटमेंट प्लांट, इलेक्ट्रीक सब स्टेशन, भोजनालय, अनाथालय,	होटल, मोटर गैरेज/उपहार गृह, सुलभ शौचालय, इलेक्ट्रीक प्रिंटिंग प्रेस, सिनेमा, प्लांट, श्मशान/कब्रिस्तान नोट :- आवासीय/केफेटेरिया तथा रेस्टोरेंट के लिए अनुशांगिक गतिविधियों के रूप में कुल भूमि का अधिकतम 15 प्रतिशत भाग ही स्वीकार्य होगा।
4	आमोद—प्रमोद	समस्त आमोद—प्रमोद स्थल जैसे क्रीड़ा स्थल, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, उद्यान, पार्क, पक्षी अभ्यारण्य, एम्यूजमेंट पार्क, ओपन एयर थियेटर, पुलिस स्टेशन, बस स्टाप/पिकअप सेंटर, पार्किंग लॉट्स, चिड़िया घर, फ्लोरी कल्चर, नर्सरी, वायरलेस स्टेशन, फायर स्टेशन,	आमोद—प्रमोद से संबंधित प्रासांगिक स्थान एवं सेवाएं, भोजनालय, आंतरिक खेल हॉल, प्रशिक्षण केन्द्र शासकीय कार्यालय, विज्ञान केन्द्र, सभागृह, क्लब

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
		जिमनेशियम, टेलीकॉम टॉवर/स्टेशन, वाटर स्टोरेज टैंक एवं पम्पिंग स्टेशन, इलेक्ट्रीक सब स्टेशन, वनस्पति उद्यान, पेट्रोल पम्प नोट :- उपरोक्त गतिविधिया उद्यान (एवं क्षेत्रिय उद्यान में) में ही मान्य होगी।	
5	यातायात एवं परिवहन	बस स्थानक, मार्ग, हवाई पट्टी, सार्वजनिक वाहन विराम स्थल	सर्विस सेंटर, मरम्मत दुकाने, ऑटो पार्ट्स शॉप, उपहार गृह, भोजनालय
6	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि, म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 संशोधन 2012 की परिभाषा के अंतर्गत आते हैं, कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड, विद्युत/रेडियो/टी.वी. स्टेशन, खुले भण्डारण, खुले डिपो, खेल मैदान, साप्ताहिक बाजार, बैंक/ए.टी.एम., पेट्रोल पम्प, ऑटो सर्विस स्टेशन, चिलिंग एवं डेरी प्लांट, बिल्डिंग मटेरियल (ईंट, गिट्टी, रेती) यार्ड, टिम्बर मार्केट, पैट क्लीनिक, पुलिस स्टेशन/चौकी, बस स्टाप/पिकअप स्टेशन, पलोरी कल्चर, नर्सरी, टेलीफोन एक्सचेंज, वायरलेस स्टेशन, फायर स्टेशन, टेलीकॉम टॉवर/स्टेशन, वेस्ट वाटर ट्रीटमेंट प्लांट, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, वाटर स्टोरेज टैंक एवं पम्पिंग स्टेशन, सीवेज पम्पिंग स्टेशन, वाटर ट्रीटमेंट प्लांट, इलेक्ट्रीक सब स्टेशन	कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, कुक्कुट पालन, माल गोदाम, चरागाह एवं वृक्षारोपण, एल.पी.जी. गोदाम, ग्रामीण आबादी से 200 मीटर तक स्थानीय संस्था द्वारा सार्वजनिक सेवा एवं सुविधा, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शासकीय/अर्द्ध शासकीय संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं तकनीकी शैक्षणिक प्रतिष्ठान, पशुहार, पार्क, वाटर पार्क, ट्रेचिंग ग्राउण्ड, पशुवध गृह, प्रदर्शनी स्थल, स्वीमिंग पूल, रिसोर्ट्स, क्षेत्रीय उद्यान, स्लाटर हाउस, मोटल्स, श्मशान/कब्रिस्तान, शासकीय कार्यालय, नेचरोपेथी सेंटर
7	पर्यटन प्रोत्साहन परिसर	पर्यटक आवास, होटल, मोटल, अल्पाहार गृह, भोजनालय, सेवा दुकाने, सूचना केन्द्र, वाहन विराम स्थल, विश्राम गृह, तरण ताल क्लब, विद्युत उप केन्द्र, डाकघर, दूरभाष केन्द्र, बैंक रेन बसेरा, पर्यटक सभा गृह, संग्रहालय,	अग्निशमन केन्द्र, कर्मशाला, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, खेल मैदान, जल वितरण केन्द्र, आय/मसाला चक्की, सार्वजनिक सेवा-सुविधाएं

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
		कलाविधिका हस्तशिल्प कला केन्द्र	आरक्षी उपकेन्द्र, सितारा होटल एवं मूल उपयोग के अनुशांगिक उपयोग
8	शिविर प्रांगण	सुविधा दुकानें, भोजनालय, उपहार गृह, विद्युत उप केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, परिवहन कार्यालय, सूचना केन्द्र, दुग्ध वितरण केन्द्र, बैंक, डाकघर, वाहन विराम स्थल	अग्निशमन केन्द्र, वाहन मरम्मत एवं सेवा केन्द्र, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, जल वितरण केन्द्र, सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं, पुलिस चौकी एवं मूल उपयोग के अनुशांगिक उपयोग

नोट :- विकास योजना भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शित वन भूमि परिक्षेत्र में यदि कोई निजी भूमि सम्मिलित हो, तो इस भूमि का उपयोग कृषि माना जावेगा। यदि इस कृषि भूमि पर विकास अनुमति हेतु आवेदन आता है, तो इस संबंध में वन विभाग की अनापत्ति भी लेना आवश्यक होगी।

स्वीकार्य गतिविधियों हेतु नियोजन नियमन एवं विकास हेतु अन्य नियंत्रण निम्नानुसार होंगे।

माण्डव : नियोजन नियमन एवं विकास हेतु अन्य नियंत्रण

4-सा-6

क्र	उपयोग / गतिविधि	जनसंख्या लाख में	अनुशंसित क्षेत्रफल हेक्टेयर में	भूतल कवरेज प्रतिशत में	एफ.ए. आर.	उंचाई	एम.ओ.एस.			अन्य नियंत्रण
							सामने	पीछे	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	वोकेशनल संस्था (व्यवसाय संबंधी)	5.00	0.4	35	1:1.5	न्यूनतम 7.5 मीटर	12	4.5	4.5	तदैव

क्र	उपयोग / गतिविधि	जनसंख्या लाख में	अनुशंसित क्षेत्रफल हेक्टेयर में	भूतल कवरेज प्रतिशत में	एफ.ए. आर.	उंचाई	एम.ओ.एस.			अन्य नियंत्रण
							सामने	पीछे	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	कोचिंग इंस्टीट्यूट (शिक्षण संस्थान)	0.1	0.2 से 0.4	—	1:1.0	तदैव	9.0	4.5	4.5	स्कूल में कोचिंग सेंटर शाला समय उपरांत स्वीकार्य होंगे। न्यूनतम चौड़ाई 18.00 मीटर होगी
3	गोल्फ कोर्स	10.00	भारतीय खेल प्राधिकरण द्वारा निर्धारित मानक अधिकार	3.0	1:0.05	न्यूनतम 7.5 मीटर	—	—	—	हॉल्स की संख्या के मान से
4	एम्प्लूमेंट पार्क / वाटर पार्क	10.0	4.0	5.0	1:0.10	न्यूनतम 7.5 मीटर	6.0	6.0	6.0	सभी प्रकार के राइट्स कियोस्क, साधारण कार्यालय, डांस प्लोर सहित वाटर स्पोर्ट्स संबंधित गतिविधियां इत्यादि
5	क्लब / रिसार्ट	1.0	0.2	10	विभिन्न भू-उपयोगों में दिये गये अधिकतम एफ.ए.आर. अनुसार	6.6	15	10	10	18.0 मीटर चौड़े डामरीकृत पहुंच मार्ग के साथ

क्र	उपयोग / गतिविधि	जनसंख्या लाख में	अनुशंसित क्षेत्रफल हेक्टेयर में	भूतल कवरेज प्रतिशत में	एफ.ए. आर.	उंचाई	एम.ओ.एस.			अन्य नियंत्रण
							सामने	पीछे	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6	जिम्नेशियम	1.0	0.01	30	1:1.0	7.5 मीटर	6.0	4.5	4.5	पूल गेम, स्नेक एवं ज्यूस बार, योग कक्षाएं होगी
7	सुपर मार्केट / डिपार्टमेंटल स्टोर्स	0.50	न्यूनतम 2000 व. मी. से अधिकतम 5000 व. मी. तक	60	1:1	तदैव	9	4.5	4.5	18.0 मीटर चौड़े डामरीकृत पट्टुं च मार्ग के साथ
8	रेस्टोरेंट / कैफेटेरिया	0.50	0.03	50	1:1.0	तदैव	12	4.5	4.5	रेस्टोरेंट, कैफेटेरिया, रेस्ट हाउस, लाइब्रेरी, प्रदर्शनी हॉल स्वीकार्य होंगे।
9	कन्वेंशन सेंटर / बैठक केन्द्र (कान्फ्रेंस हॉल, प्रदर्शनी केन्द्र)	1.0	0.2 से 0.5	30	विभिन्न भूमि उपयोगों में दिये गये अधिकतम एफ. ए.आर. अनुसार	तदैव	12	6.0	6.0	न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई 18.0 मीटर
10	बैंक / ए.टी. एम. / कॉल केन्द्र	0.5-1.0	0.1-0.8	30	विभिन्न भूमि उपयोगों में दिये गये अधिकतम एफ. ए.आर. अनुसार	7.5 मीटर	12	4.5	4.5	ए.टी.एम. काउंटर सीमांत खुले क्षेत्र में स्वीकार्य नहीं होंगे। बैंक / कॉल केन्द्र हेतु न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई

क्र	उपयोग / गतिविधि	जनसंख्या लाख में	अनुशंसित क्षेत्रफल हेक्टेयर में	भूतल कवरेज प्रतिशत में	एफ.ए. आर.	उंचाई	एम.ओ.एस.			अन्य नियंत्रण
							सामने	पीछे	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										18.0 मीटर होगी।
11	ऑटो मोबाईल शोरूम / सर्विस स्टेशन	0.5	0.1-0.2	30	1:1.0	7.5 मीटर	15	6.0	6.0	विक्रय केन्द्र एवं शोरूम स्वीकार्य। न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई 18.0 मीटर होगी।
12	एग्रो स्तर उद्योग	5.0	0.2-0.5	30	1:0.75	तदैव	12	6.0	6.0	3.0 मीटर चौड़ा वृक्षारोपण भूखण्ड के चारों ओर करना अनिवार्य होगा। न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई 18.0 मीटर होगी।
13	डेयरी प्लांट	1.0	1.0	30	1:0.5	तदैव	15	6.0	6.0	तदैव
14	बाल सुधार गृह / वृद्धाश्रम / रेस्ट हाउस / धर्म शाला / लॉजिंग हाउस	5.0	1.0	30	1:0.75	तदैव	12	6.0	6.0	पार्किंग प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार करने होंगे। न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई 12.0 मीटर होगी।
15	मोटल (राष्ट्रीय राजमार्ग,	लागू नहीं	1.0	25	विभिन्न भूमि उपयोगों	9.0	15	10.0	10.0	—

क्र	उपयोग / गतिविधि	जनसंख्या लाख में	अनुशंसित क्षेत्रफल हेक्टेयर में	भूतल कवरेज प्रतिशत में	एफ.ए. आर.	उंचाई	एम.ओ.एस.			अन्य नियंत्रण
							सामने	पीछे	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	राजमार्ग, समस्त क्षेत्रीय मार्ग एवं बायपास मार्ग पर)				में दिये गये अधिकतम एफ. ए.आर. अनुसार तथा कृषि परिक्षेत्र में 1:0.75					
16	वेयर हाउस / स्टोरेज / ए फ.एम.सी. जी. गोदाम	2.0	1.0	25	1:0.50	7.5 मीटर	15	10.0	10.0	मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18.0 मीटर होगी।

टीप :- विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में सारणी में उल्लेखित स्वीकृत/स्वीकार्य गतिविधियों के अंतर्गत समान प्रकृति की अन्य गतिविधि यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित की जाती है, तो आवेदक से उन गतिविधियों के हेतु विस्तृत प्रतिवेदन प्राप्त किया जावेगा की किस प्रकार वह गतिविधि किसी अन्य गतिविधि के समतुल्य है तथा तालिका 6-सा-10 में समान प्रकृति की गतिविधि से किस प्रकार तुलना होती है। तदोपरान्त प्रकरण संचालक को गुण-दोषों के आधार पर प्रेषित किया जावेगा। संचालक से अनुमति प्राप्त होने पर ही उन गतिविधियों को स्वीकृत किया जा सकेगा।

4.20 अन्य गतिविधियों हेतु नियमन :-

4.20.1 छात्रावास हेतु नियमन :-

- न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1000 वर्गमीटर
- अधिकतम भू-आच्छादन 33 प्रतिशत
- अधिकतम फर्सी क्षेत्र अनुपात 1.25
- अधिकतम उंचाई 12.0 मीटर

अन्य नियंत्रण

- अग्रभाग में मार्ग का न्यूनतम राइट ऑफ वे 18.0 मीटर

4.20.2 होटल, विश्राम गृह एवं बोर्डिंग हाउस हेतु नियमन :-

होटल, विश्राम गृह एवं बोर्डिंग हाउस हेतु मापदण्ड निम्नानुसार अनुशंसित है :-

1. भूखण्ड न्यूनतम क्षेत्रफल — 1000 वर्गमीटर
2. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र — 30 प्रतिशत
3. अधिकतम एफ. ए. आर — विकास योजना में उपयोग परिक्षेत्र हेतु निर्धारित एफ.ए.आर. अनुसार
4. सीमांत खुले क्षेत्र — सामने 12.0 मीटर, शेष ओर 6.0 मीटर
5. अधिकतम उंचाई — 7.5 मीटर
6. भूखण्ड के सामने मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई — 12.0 मीटर
7. अन्य नियंत्रण — पार्किंग की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों अथवा एक कार प्रति 75 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, जो भी अधिक हो, के अनुसार की जावेगी तथा आवश्यक पार्किंग परिसर के अंदर ही उपलब्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

4.20.3 बेस मेंट म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 76 के प्रावधान लागू होंगे।

4.21 अन्य गतिविधियों हेतु नियंत्रण :-

ऐसी गतिविधियां जिनके नियोजन मापदण्ड विकास योजना अथवा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में निर्धारित नहीं है एवं वे स्वीकृत/स्वीकार्य गतिविधि है, तो भू-तल पर आच्छादित क्षेत्र 30 प्रतिशत एवं अधिकतम एफ.ए.आर. 1:1.0 मान्य करते हुए स्वीकृत की जा सकेगी, अन्य प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार रहेंगे।

4.22 विकास/नियोजन अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया :-

विकास योजना के प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता द्वारा अनुमति प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन पत्र के साथ म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न की जाना आवश्यक होगा।

1. अधिनियम की धारा 29 उपधारा (1) एवं उपधारा (3) के अंतर्गत म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के परिशिष्ट (क) के निर्धारित फॉर्म में आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण (सुसंगत अद्यतन राजस्व अभिलेख)।
3. म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 1998 एवं म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का विकास) नियम 2014 के प्रावधानों के अनुरूप जानकारी।
4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने भूमि स्थित हो एवं भू-सीमायें)।
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के खसरा क्रमांक अंकित हो, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के घेरे में भूमि के खसरा क्रमांक दर्शाये हो। प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र के साथ प्रस्तुत करना होगा।
6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भूमि उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
8. 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियां, वृक्ष यदि भूमि समतल न हो, तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही एच.टी. विद्युत लाइन, राइट ऑफ वे दर्शाते

हुए वर्तमान मार्ग, विद्युत एवं टेलीफोन के खम्भे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो।

9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकास के प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र।
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदिय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
11. विकास प्रस्तावों के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
12. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा।
13. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्न कर होना चाहिए।
14. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 49 (1) टीप (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रस्तावित उपयोग प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्न करना होगा।
15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्र के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान, जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा।

टीप :-

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित दिशा-निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जावेगा।
2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान भी लागू होंगे।

4.23 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भूमि उपयोग) :-

म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 नियम 49 (1) के टिप्पणी (4) टिप्पणी अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :-

1. परिशिष्ट – छ के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र।
2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र, जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हो।

—0—0—0—

विकास योजना का क्रियान्वयन

माण्डव विकास योजना 2011 के क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अंतर्गत विस्तृत विकास प्रस्ताव तैयार कर नागरिकों की सक्रिय सहभागिता अर्जित करना लक्षित था, किन्तु अपेक्षित सफलता प्राप्त नहीं हो सकी या यह कहा जा सकता है कि, विकास योजना प्रस्ताव को क्रियान्वयन प्रक्रिया में सम्मिलित नहीं किया जा सका। इसका मूल कारण विकास से संबंधित स्थानीय निकाय, शासकीय विभाग एवं अन्य संस्थाओं द्वारा योजना काल की समयबद्धता के परे अन्य कार्य करना है, जिसके फलस्वरूप जन-साधारण एवं पर्यटकों से संबंधित मूलभूत अधोसंरचना का विकास, प्रस्ताव अनुरूप नहीं हो सका। योजना क्रियान्वयन का ठोस प्रस्ताव न केवल नगरीय विकास बल्कि नगरीय जीवन स्तर के उन्नयन, आर्थिक विकास एवं पर्यटक अधोसंरचना विकास हेतु अति आवश्यक है, जिसके सफल क्रियान्वयन हेतु समयबद्ध नीति अनुसार अमलीकरण आवश्यक है।

5.1 योजना क्रियान्वयन की नीति :-

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप
2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्र का संरक्षण
3. भूमि का कुशलतम उपयोग
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता एवं संधारण
5. भू-भौतिकीय जलाशयों, वन क्षेत्रों एवं इनसे संलग्न भूमि का पर्यावरणीय अनुकूल उपयोग
6. जलाशयों एवं संलग्न क्षेत्रों का संरक्षण एवं संवर्धन
7. किले पर निहित नैसर्गिक पर्यावरण एवं अभिरक्षित स्मारकों के संरक्षण के साथ-साथ उनसे समन्वय रखते हुए भावी नगर विकास एवं पर्यटक परिसरों का निर्धारण।
8. मुख्य मार्गों के किनारे समुचित दूरी पर पर्यटकों की सुविधा हेतु बैठने की व्यवस्था तथा खान-पान की सुविधा उपलब्ध कराना।
9. अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव
10. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण ऐसी विधि से किया जावेगा कि, मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था/प्राधिकारी को विकास हेतु उपलब्ध हो सकें।

5.2 विकास योजना का क्रियान्वयन :-

विकास योजना 2031 के क्रियान्वयन पर रू. 45105.72 लाख का व्यय आंकलित है, जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :-

माण्डव : योजना क्रियान्वयन की लागत – 2031

5-सा-1

क.	भूमि का उपयोग	क्षेत्र			भूमि अर्जन प्रति हे. रु. 12.0 लाख की दर से	अर्जित की गई भूमि से 60 प्रतिशत भूमि पर विकास व्यय			कुल लागत रूपये (6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि, जो अर्जित की जाना है।		क्षेत्र	विकास दर (रूपये लाख में)	लागत (रूपये लाख में)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	आवासीय	90.0	15.70	74.30	891.60	44.58	90.0	4012.2	4903.80
2	वाणिज्यिक	14.0	6.82	7.18	86.16	4.31	120.0	517.2	603.36
3	औद्योगिक	—	0.05	—	—	—	—	—	—
4	सार्व./अर्द्ध सार्वजनिक तथा सार्वजनिक उपयोगिता	47.0	16.85	30.15	361.80	18.09	90.0	1628.1	1989.90
5	आमोद-प्रमोद	754.0	3.00	751.0	9012.0	450.60	55.0	24783.0	33795.0
6	पर्यटन प्रोत्साहन क्षेत्र	50.0	10.19	39.81	477.72	23.09	90.0	2150.1	2627.82
7	यातायात एवं परिवहन (मार्ग, बस स्टैण्ड आदि)	40.0	22.03	17.97	215.64	10.78	90.0	930.2	1145.84
	योग:-	995.0	74.64	920.41	11044.92	552.25	—	34020.8	45105.72

नोट :- आमोद-प्रमोद के अंतर्गत पार्क, भू-दृश्यीकरण, वृक्षारोपण, तालाबों का सुधार एवं पर्यावरण उन्नयन क्षेत्र सम्मिलित है।

5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम :-

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

अन्य पर्यावरण समस्याएं जैसे नगरीय अपशिष्ट के उपचार, निराकरण इसके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिप्रेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है।

आदर्श स्थिति में प्रथमतः नगरीय अधोसंरचना का विकास किया जाना चाहिए तथा जहां नगरीय अधोसंरचना अर्थात् नगरीय मार्ग, नगर स्तरीय सीवेज नेटवर्क तथा जल प्रदाय सुविधा हो। अब तक का अनुभव रहा है कि, प्रदेश के किसी भी नगर के सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र में इस प्रकार की अधोसंरचना उपलब्ध नहीं है। अतः निवेश क्षेत्र में नियोजन स्वीकृत देते समय यह आवश्यक है कि, विकासकर्ता द्वारा कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें नियम अंतर्गत समस्त आंतरिक सुविधाएं उपलब्ध कराने के पश्चात् बाह्य अधोसंरचना का कार्य किया जावे तथा जिस समय नगरीय अधोसंरचना उपलब्ध हो, उस समय आंतरिक सुविधाओं का संयोजन नगरीय अधोसंरचना से किया जावे।

टोस कचरा प्रबंधन की कार्यवाही हेतु पर्यावरण संरक्षण अधिनियम अंतर्गत कार्यवाही स्थानीय प्राधिकारी द्वारा की जाती है। इसी प्रकार सीवेज डिस्पोजल से कोई समस्या न हो, इस हेतु पुनर्चक्रीकरण की व्यवस्था स्थानीय प्राधिकारी निजी विकासकर्ताओं से विकास अनुमति देते समय करवाई जाना प्रस्तावित है।

5.3.1 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व :-

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दु के परिप्रेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है :-

1. तालाब एवं अन्य जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम।
2. जल फैलाव क्षेत्रों में "स्टापडेम" द्वारा भूमि क्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध।
3. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण।
4. सभी जल स्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था।
5. वनों का संरक्षण एवं पर्यावरणीय प्रबंधन।
6. घाटियों में भूमि कटाव को रोकने के उपाय करना।
7. पौराणिक एवं राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारकों के संरक्षण के साथ-साथ संलग्न परिसरों का भू-दृश्यीकरण एवं पर्यटन सुविधाओं का सुदृढीकरण।
8. पहाड़ी तीव्र ढलान एवं घोषित वन क्षेत्रों पर स्थानीय प्रजाति के वृक्षों का वृक्षारोपण।

5.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना :-

नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों की पूर्ति करेगा:-

1. संस्था का गठन
2. विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन।

3. भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
4. नगरवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थ व्यवस्था के परिप्रेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का समुचित प्रावधान।

नगर अधोसंरचना एवं सेवा कार्यक्रम के तत्व :-

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

5.4.1 नियंत्रित विकास :-

विकास कार्यक्रमों में भूमि स्वामी/विकास कर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जाएगा। यहां समन्वयक संस्था की भूमि प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थाएं, प्रमुख सेवाएं, तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी। परिसीमन विकास, आवास एवं पर्यावास नीति-2007 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जावेगा। इस प्रकार के विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन, परिसीमन, अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास एवं पर्यावास नीति-2007 के परिप्रेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकास कर्ताओं द्वारा दिया जाएगा। उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

5.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन :-

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

5.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना :-

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

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा, जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिए जाने वाले क्षेत्रों के लिए विकास कार्यक्रम होगा, जो इस अध्याय की कड़िका 5.6 के संदर्भ में होगा।

नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता की दृष्टि से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक कार्यक्रम तैयार किया जायेगा, जिसमें भूमि अधिग्रहण, लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव तथा खण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुखतः दर्शाया जायेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित फण्ड समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

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

1. एकीकृत नगर विकास योजना के तत्वों की पहचान।
2. कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सहभागियों में से निवेश के लिए सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान।
3. विकास परियोजनाओं की प्राथमिकता का निर्धारण।
4. एकीकृत नगर विकास योजना तैयार करना।
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना, जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास में समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हैं।
6. समन्वय अधिकारियों और अन्य खण्डीय/एजेन्सियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

5.4.4 विकास नियमन व्यापक दृष्टिकोण :-

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ-साथ आधुनिक भूमि उपयोग की प्रबंधन नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि, विकास नियमों को पुनर्भाषित किया जावे। भारतीय जीवन शैली के अनुरूप विकास को नियंत्रित एवं निर्देशित करने के उद्देश्य से अध्याय-4 में नियमन वर्णित किये गये हैं।

- (क) भूमि स्वामियों को उनकी भूमि के बदले में विकसित भूखण्ड उपलब्ध कराना, इससे भूमि प्रदाय सरल होगा एवं विकास निकायों को भूमि आसानी से उपलब्ध हो सकेगी।
- (ख) पुनर्विकास के क्षेत्रों के लिए फर्शी क्षेत्र अनुपात को बढ़ाये जाने के प्रावधान रखे गये हैं।

5.5 योजना एवं कार्यक्रम :-

आलोच्य क्षेत्रों का विकास हेतु क्रियान्वयन दो चरणों में करने का प्रावधान है। प्रथम चरण में सन् 2021 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण में 2022 में 2031 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।

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

योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी/ स्थानीय प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जावेगा :-

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिये नीति तैयार करना।
2. मार्ग ग्रिड विकास कार्यक्रम निर्धारित करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सकें।
3. भूमि स्वामियों विकास कर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियों को तैयार करना।
4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग पांच से दस हेक्टेयर आकार के अर्द्ध विकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना।
5. योजना के दोनों चरणों की आवश्यक जलपूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास।
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु उपयोगिता अधोसंरचना, पॉवर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनाएं साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुमति प्रणाली तैयार करना चाहिए।
8. एक विशेष परिणाम मूलक निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है, ताकि निवेश क्षेत्र के समग्र विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लायी जा सकें।
9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना।

5.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व :-

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार है :-

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

5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम :-

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में विभिन्न भूमि उपयोग के अंतर्गत 115.0 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित कर विकसित करना प्रस्तावित है। प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत रू. 67.92 करोड़ होगी। विकास योजना प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत का विस्तृत विवरण सारणी क्र. 5-सा-2 में दिया गया है।

माण्डव : प्रथम चरण कार्यान्वयन लागत

5-सा-2

क्र.	कार्यक्रम विवरण (भूमि उपयोग)	भौतिक लक्ष्य (हेक्टेयर में)	भू-अर्जन व्यय (रू. 12.0 लाख प्रति हे. की दर से)	अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत क्षेत्र का विकास करना			कुल लागत (रू. लाख में)
				क्षेत्रफल (हे.में.)	विकास दर (रू. लाख प्रति हे.)	लागत (रू. लाख में)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	18.0	216.0	10.8	90.0	972.0	1188.0
2	वाणिज्यिक	2.0	24.0	1.2	120.0	144.0	168.0
3	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	10.0	120.0	6.0	90.0	540.0	660.0
4	आमोद-प्रमोद (अ) उद्यान (ब) भू-दृश्यीकरण एवं वृक्षारोपण	10.0 30.0	120.0 360.0	6.0 18.0	55.0	330.0 990.0	450.0 1350.0
5	यातायात एवं परिवहन (अ) मार्ग (ब) बस स्टैण्ड (स) वाहन विराम स्थल	10.0 3.0 2.0	120.0 42.0 24.0	6.0 1.8 1.2	90.0	540.0 162.0 108.0	660.0 204.0 32.0
6	पर्यटक प्रोत्साहन परिसर	30.0	360.0	18.0	90.0	1620.0	1980.0
	योग :-	115.0	1386.0	69.0	—	5406.0	6792.0

5.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र :-

1. विकास योजना की सफलता विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रम के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करते हैं। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरांत तदनुसार कार्यवाही परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।
2. अतः योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है :-
 - (अ) पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।
 - (ब) आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण।
 - (स) प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रम से संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना।
 - (द) वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण।
 - (इ) आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका का निर्धारण।
 - (फ) समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना।
 - (ग) वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण।
 - (ड) सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमि को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना।
3. **नियोजन पर्यवेक्षण तंत्र :-** योजना पर्यवेक्षण के लक्ष्य की पूर्ति हेतु निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है :-
 - (अ) स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति।
 - (ब) नगर विकास प्राधिकरण/स्थानीय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार करना।
 - (स) नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन।
 - (द) समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना।
 - (इ) वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन।

पर्यवेक्षण समिति का गठन :-

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व माण्डव विकास प्राधिकरण का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97 दिनांक 20/01/1998 एवं एफ-3/55/32/98 दिनांक 12/08/1998 द्वारा जिलाध्यक्ष धार की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो

संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञापन क्रमांक 2876 दिनांक 15/05/1998 में उल्लेखित कार्यपद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी।

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

5.8 योजना की व्याख्या :-

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

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

-0-0-0-

(नियम 14)

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

प्रति,

.....

महोदय,

मैं एतद् द्वारा यह सूचना देता हूँ कि, मैं नगर.....मोहल्ला/बाजार सड़क.....
बस्ती मार्ग.....में भवन क्रमांक.....अथवा प्लॉट क्रमांक
 में पर तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 16 के के अनुसार
 विकास निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता हूँ और मैं इसके साथ मेरे तथा
 वास्तुविद इंजीनियर पर्यवेक्षक नगर निवेश, अनुज्ञप्ति क्रमांक (नाम स्पष्ट अक्षरों में)
जो उस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित रेखांकन
 और विशिष्ट चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ :-

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

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

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

तारीख :-.....

(नियम 12 देखिये)

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी.....

.....

.....मध्यप्रदेश

महोदय,

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

भूमि स्वामी के हस्ताक्षर

भूमि स्वामी का नाम

.....

(स्पष्ट अक्षरों में)

भूमि स्वामी का पता

.....

स्थान :-.....

दिनांक :-.....

विशेष विवरण पत्रक

प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

1. भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल वर्गफुट / वर्गमीटर
2. कुल निर्मित क्षेत्र
- विद्यमान भू-तल वर्गफुट / वर्गमीटर, प्रस्तावित वर्गफुट / वर्गमीटर
- विद्यमान प्रथम मंजिल वर्गफुट / वर्गमीटर, प्रस्तावित वर्गफुट / वर्गमीटर
- विद्यमान द्वितीय मंजिल वर्गफुट / वर्गमीटर, प्रस्तावित वर्गफुट / वर्गमीटर
3. उद्देश्य कार्य जिसके लिए भवन का उपयोग प्रस्तावित है।
4. विशेष विवरण जो निम्नलिखित के निर्माण में उपयोग में लाया जाएगा :-
 - (एक) नींव
 - (दो) दिवालें
 - (तीन) फर्श
 - (चार) छत
5. भवन में अन्तर्विष्ट होने वाली मंजिलों की संख्या
6. ऐसे व्यक्तियों की लगभग संख्या, जिन्हें कि, वास स्थान दिया जाना प्रस्तावित है।
7. उन शौचालयों की संख्या जिनकी कि व्यवस्था की जाएगी।
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 किए जाने वाले जल का स्रोत।

मध्यप्रदेश शासन,
आवास एवं पर्यावरण विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 03/08/1976

क्रमांक 2818/3526/32/76, मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य सरकार एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए माण्डव निवेश क्षेत्र का गठन करती है, जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई है।

अनुसूची

माण्डव निवेश क्षेत्र की सीमाएं

- (1) उत्तर में :- माण्डव ग्राम की उत्तरी सीमा तक
- (2) पश्चिम में :- माण्डव तथा सोनगढ़ की पश्चिमी सीमा तक
- (3) दक्षिण में :- सोनगढ़, सागर तथा नंदलालपुरा की पश्चिमी सीमा तक
- (4) पूर्व में :- जामन्या तथा माण्डव की पूर्वी सीमा तक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता/-

(जी. पी. श्रीवास्तव)

उप सचिव

मध्य प्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 20/01/1998

क्र. एफ-3/130/32/97-राज्य शासन एतद् द्वारा म.प्र. के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनाएं अनुमोदित हैं कि, विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए निम्नानुसार नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठनकर्ता है:-

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

मध्य प्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता/-

(जी.व्ही. उपाध्याय)

उपसचिव,

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त 1998

क्र. एफ-3/55/32/98.— राज्य शासन, एतद् द्वारा नगरों की अनुमोदित "विकास" योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97, दिनांक 20/01/1998 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है :-

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता./—

उपसचिव,

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग,

संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश

क्र. 2876/नग्रानि/वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई, 1998

प्रति,

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

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

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय, भोपाल के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97 दिनांक 20/01/1998 द्वारा म.प्र. के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है :-

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

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

हस्ता/-

(के. के. सिंह)

संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 17 फरवरी, 1999

क्रमांक एफ-3/7/32/99, मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (संशोधित 1996) की धारा 17(क)(1) के तहत माण्डव विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है। यह समिति अधिनियम की धारा 17(क)(2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी।

अधिनियम की धारा 17(1) की उपधारा	पद/व्यक्ति	संस्था/पता
(क)	अध्यक्ष	नगर पंचायत, माण्डव
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, धार
(ग)	लोकसभा सदस्य	संसदीय क्षेत्र, धार
(घ)	विधायक	विधान सभा क्षेत्र, धार
(ङ)	कोई नहीं
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, धार
(छ)	कोई नहीं
(ज)	1. प्रतिनिधि 2. प्रतिनिधि 3. प्रतिनिधि 4. प्रतिनिधि 5. प्रतिनिधि	काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर का प्रतिनिधि इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स इंडिया का प्रतिनिधि इंस्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) का प्रतिनिधि कलेक्टर, धार अधीक्षण पुरातत्वविद, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण जी.टी.बी. कॉम्प्लेक्स, भोपाल
(झ)	समिति के संयोजक	संयुक्त संचालक, क्षेत्रीय कार्यालय नगर तथा ग्राम निवेश, इंदौर

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता/—
(बी. एन. त्रिपाठी)
उपसचिव
मध्यप्रदेश शासन,
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश राजपत्र
(असाधारण)

क्रमांक 181

भोपाल, बुधवार, दिनांक 24 जनवरी, 2001—माघ 4, शक 1922

आवास एवं पर्यावरण विभाग

(संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश) मध्यप्रदेश, भोपाल

भोपाल, दिनांक 12, जनवरी, 2001

क्रमांक 392 अ-वियो-नग्रानि-2001 एतद् द्वारा यह सूचना दी जाती है कि, माण्डव निवेश क्षेत्र के लिए विकास योजना का प्रारूप मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 18 की उपधारा (1) के उपबंधों के अनुसार दिनांक 24 जनवरी 2001 को प्रकाशित किया गया है और उसकी प्रति जिलाध्यक्ष जिला धार, नगर पंचायत, माण्डव, संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय इंदौर तथा संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल के कार्यालय में अवकाश के दिन को छोड़कर निरीक्षण के लिए उपलब्ध है। दिनांक 24 जनवरी 2001 से नगर पंचायत हॉल माण्डव में प्रदर्शनी का आयोजन भी किया गया है। प्रारूप विकास योजना की प्रति प्रदर्शनीय स्थल पर पूर्व अदायगी करने पर प्रदाय होगी।

उक्त प्रारूप योजना की विशिष्टता नीचे दी गई अनुसूची में विनिर्दिष्ट की गई है।

प्रारूप योजना के संबंध में यदि कोई आपत्ति या सुझाव हो, तो उसे संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश भोपाल को या संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय इंदौर को इस सूचना के "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशित होने के दिनांक से तीन दिनों के भीतर भेजें अथवा प्रदर्शनी स्थल पर प्रस्तुत करें :-

अनुसूची

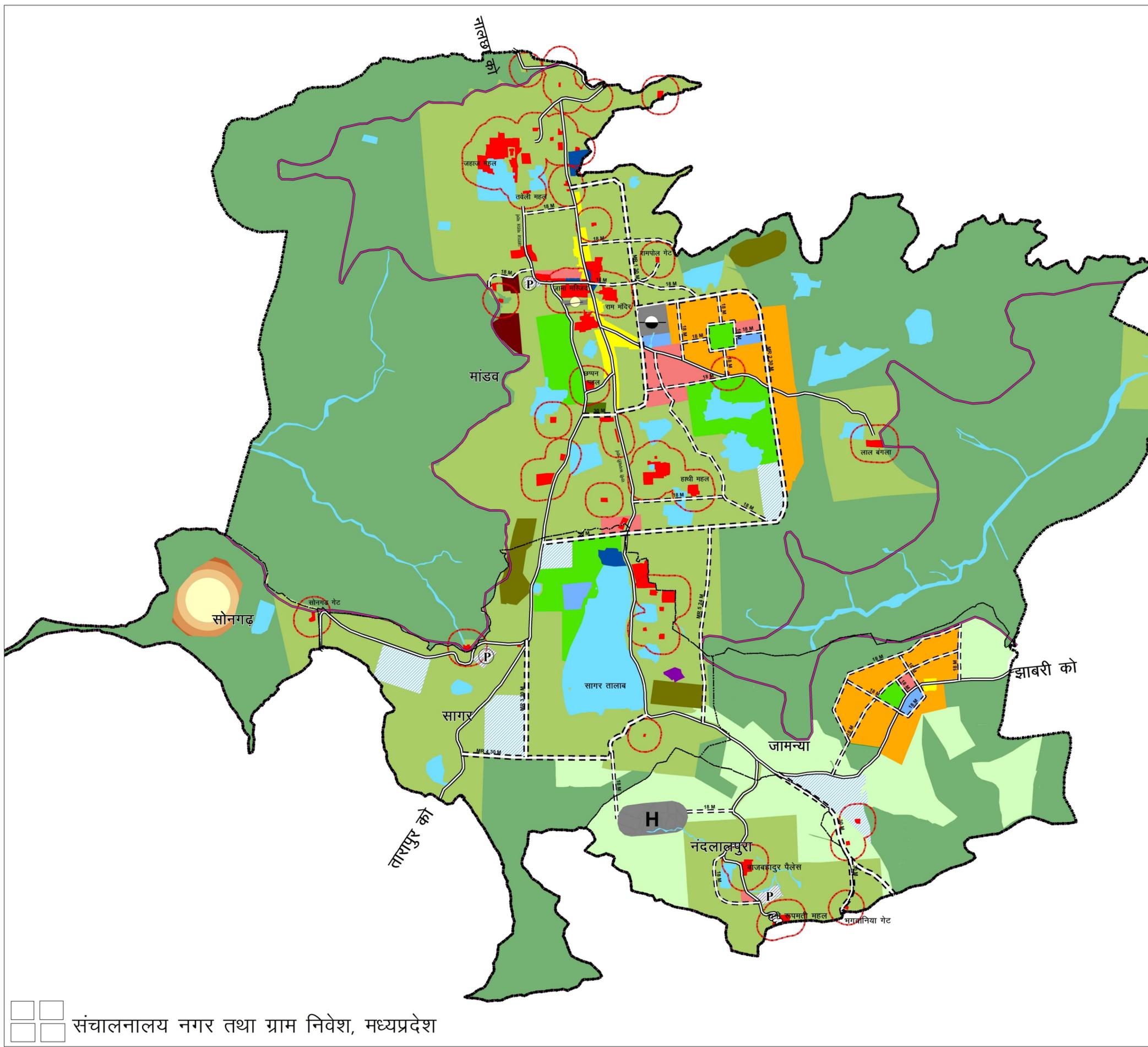
- (एक) भूमि के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र।
- (दो) प्रारूप विकास योजना के उपबंधों को स्पष्टीकरण करने वाली वृत्तात्मक रिपोर्ट जो मानचित्रों तथा चार्टों से समर्थित हो।
- (तीन) प्रारूप विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था।
- (चार) प्रारूप विकास योजना को प्रवर्तित करने के लिए तथा वह रीति जिसमें विकास के लिए अनुज्ञा अभिप्राप्त की जा सकेगी, कथित करने के लिए उपलब्ध।
- (पांच) लोक प्रयोजन के लिए भूमि अर्जन के खर्च तथा योजना के कार्यान्वयन में अंतर्वलित कार्यों के खर्च का लगभग प्राक्कलन।

के. के. सिंह, संचालक

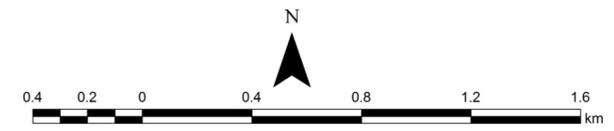
माण्डव विकास योजना (प्रारूप) 2031 बस स्थानक से पर्यटक स्थलों की दूरी

क्रमांक	पर्यटक स्थल	छूरी कि.मी. में
1	जहाज महल	0.92
2	छेहली गेट	1.52
3	गदाशाह महल	0.04
4	त्वेली महल	0.88
5	चम्पा बावड़ी	1.12
6	सुफी टैंक	0.60
7	अशर्फी महल	0.16
8	जमा मस्जिद	0.0
9	छप्पन महल	0.48
10	एक खम्बा महल	0.76
11	दरिया खान का मकबरा	1.12
12	हाथी महल	1.36
13	इको पार्क	2.16
14	सागर तालाब	1.76
15	दाई का महल	2.24
16	दाई की छोटी बहन का महल	2.08
17	नील कंठेश्वर मन्दिर	2.32
18	लाल बंगला	2.08
19	बाज बहादुर महल	3.84
20	जाली महल	4.28
21	हिन्डोला महल	2.72

मांडव 2.3 विकास योजना 2031 (प्रारूप)



	वर्तमान EXISTING	प्रस्तावित PROPOSED
RESIDENTIAL		आवासीय
COMMERCIAL		वाणिज्यिक
INDUSTRIAL		औद्योगिक
TOURIST FACILITY		पर्यटक सुविधाएं
PUBLIC & SEMIPUBLIC		सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
MONUMENTS		संरक्षित स्मारक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES		सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं
RECREATIONAL		आमोद प्रमोद
PARK/REGIONAL PARK		क्षेत्रीय उद्यान मनोरंजन
LANDSCAPE		भूदृश्यीकरण
CAMPING GROUND		केम्पिंग ग्राउंड
FOREST		वन
AGRICULTURAL		कृषि
WATERBODIES		जलाशय
HILLOCKS		पहाड़ी
TRANSPORTATION		यातायात एवं परिवहन
ROAD		मार्ग
BUS STAND		बस स्थानक
PARKING		पार्किंग
HELIPAD		हेलीपेड
PROTECTED AREA		प्रतिबंधित क्षेत्र
BOUNDARY		सीमा
PLANNING AREA		निवेश क्षेत्र सीमा
VILLAGE BOUNDARY		ग्राम सीमा

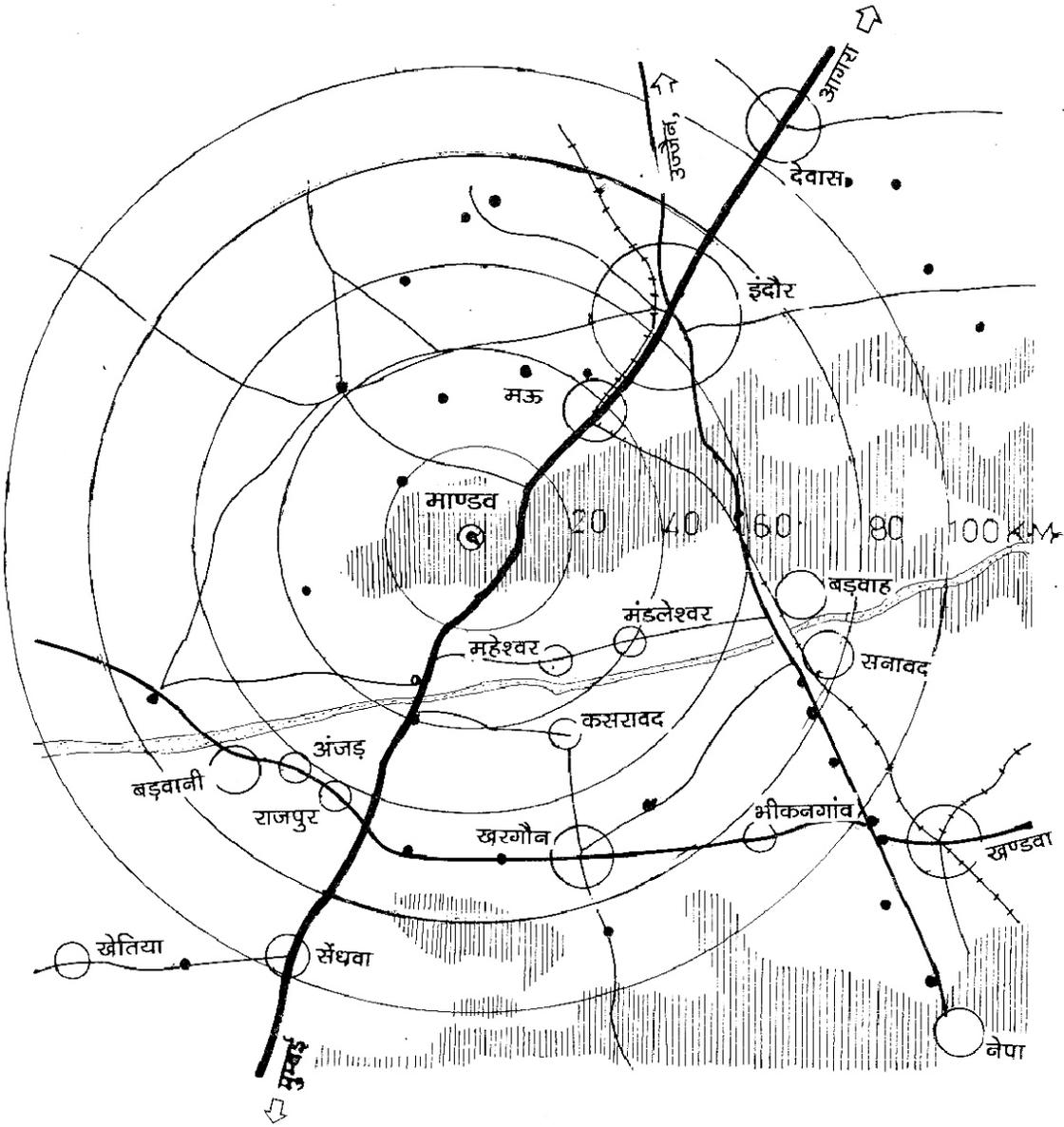


सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र,
म0प्र0 विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन, भोपाल

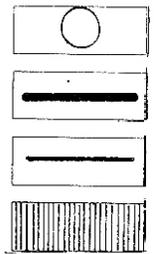
संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

मांडव

2.1 क्षेत्रीय स्थिति

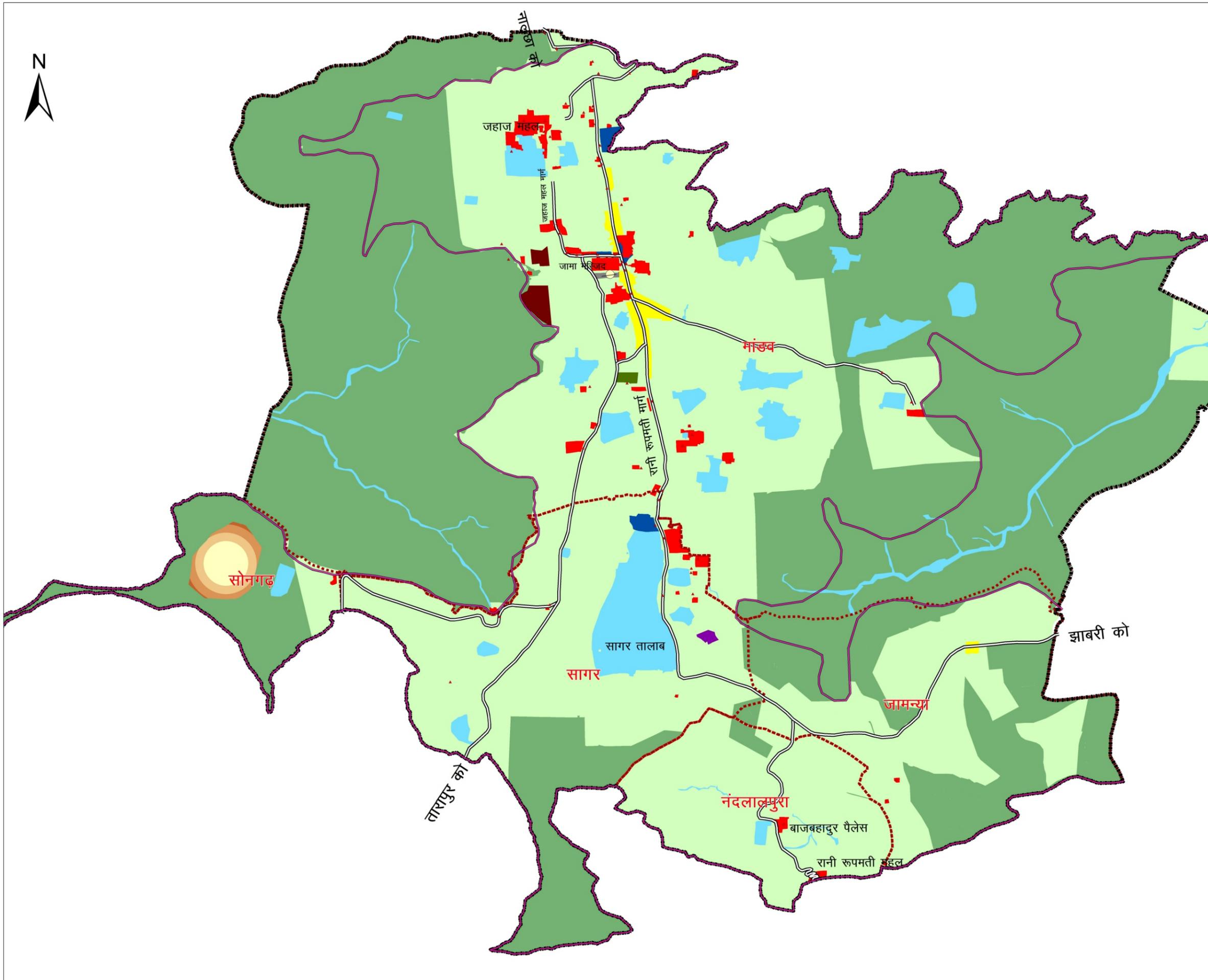


नगरीय केन्द्र
 राष्ट्रीय मार्ग
 राज्य मार्ग
 वन



मांडव

वर्तमान भूमि उपयोग

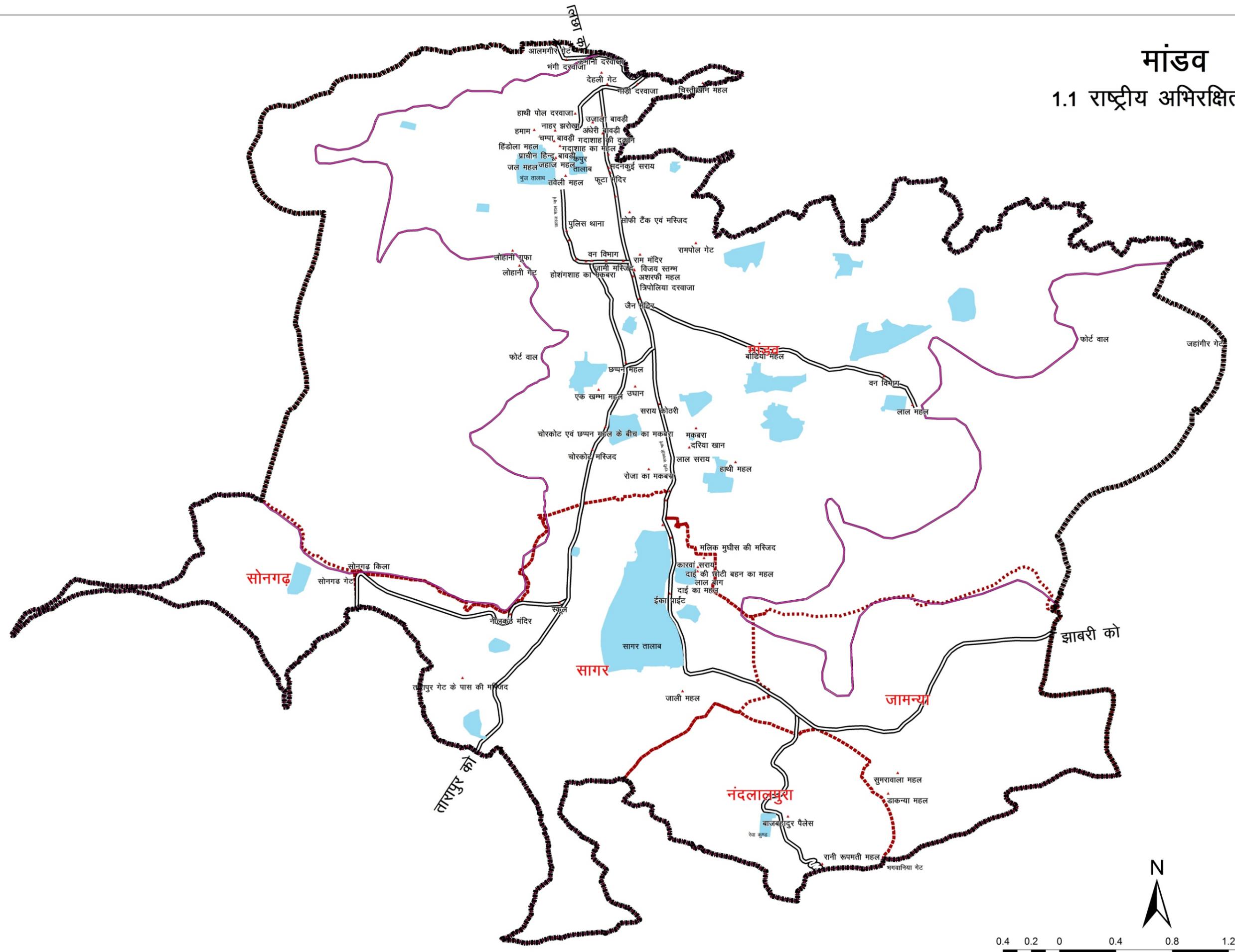


RESIDENTIAL		आवासीय
COMMERCIAL		वाणिज्यिक
INDUSTRIAL		औद्योगिक
PUBLI & SEMIPUBLIC		सार्वजनिक एवं अर्ध सर्वजनिक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES		सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं
TRANSPORTATION		यातायात
ROAD		मार्ग
BUS STOP		बस स्थानक
RECREATIONAL		आमोद प्रमोद
FOREST		वन
WATERBODIES		जलाशय
AGRICULTURAL		कृषि
BOUNDARY		सीमा
PLANNING AREA		निवेश क्षेत्र
VILLAGE BOUNDARY		ग्राम
FORT WALL		किला दीवार

N
1:8,000

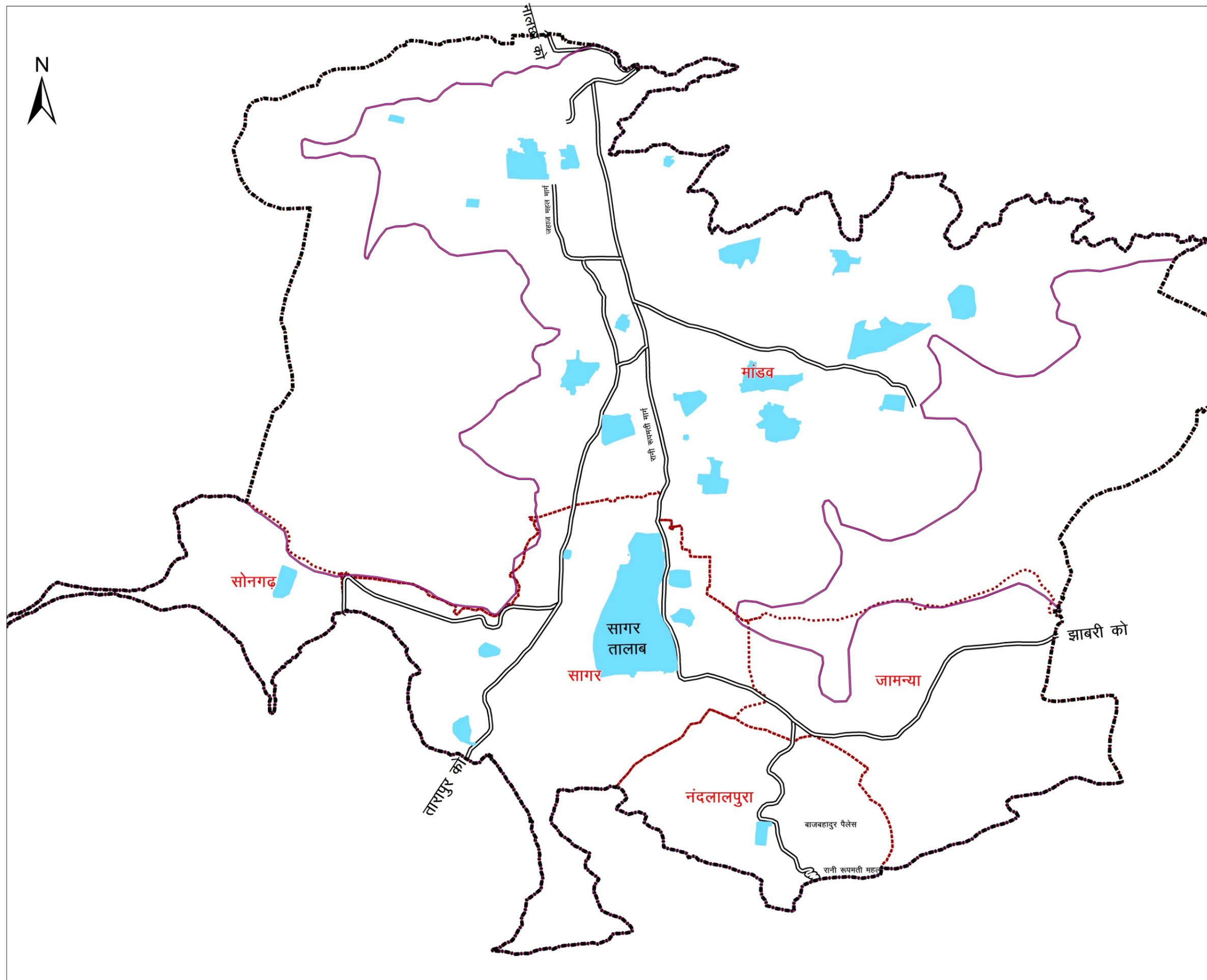
मांडव

1.1 राष्ट्रीय अभिरक्षित स्मारक

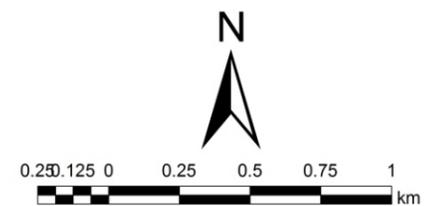


मांडव

2.2 निवेश क्षेत्र

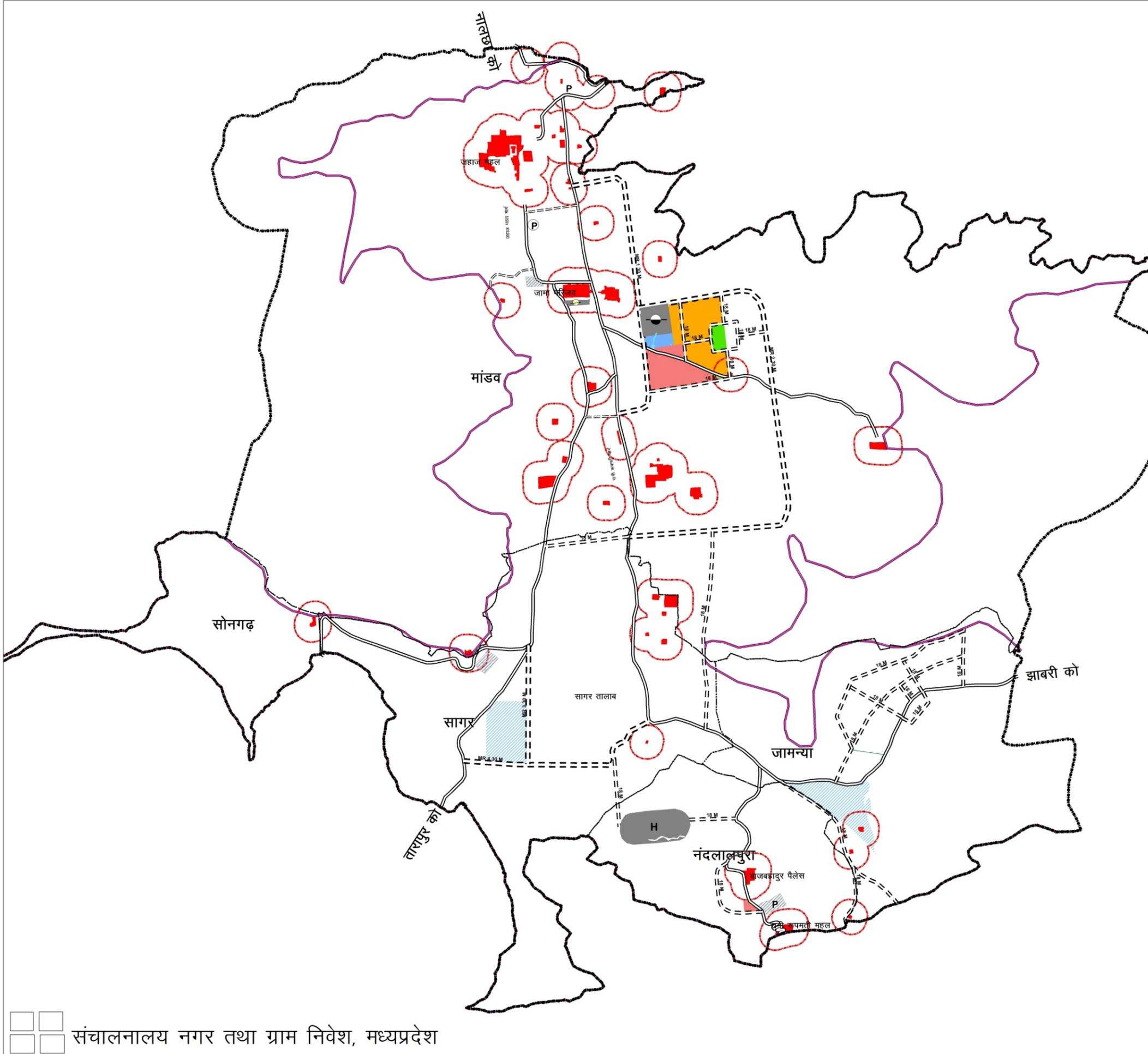


BOUNDARY	सीमा
PLANNING AREA	निवेश क्षेत्र
VILLAGE BOUNDARY	ग्राम
FORT WALL	किला दीवार
ROAD	मार्ग

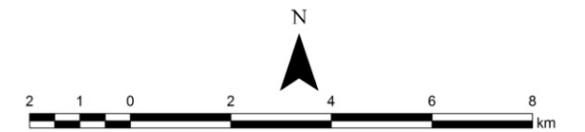


मांडव

5.1 प्रथम चरण कार्यक्रम



प्रस्तावित PROPOSED	
RESIDENTIAL	आवासीय
COMMERCIAL	वाणिज्यिक
TOURIST FACILITY	पर्यटक सुविधाए
PUBLIC & SEMIPUBLIC	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
MONUMENTS	संरक्षिक स्मारक
RECREATIONAL	आमोद प्रमोद
PARK/REGIONAL PARK	क्षेत्रीय उद्यान मनोरंजन
TRANSPORTATION	यातायात एवं परिवहन
ROAD	मार्ग
BUS STAND	बस स्थानक
PARKING	पार्किंग
HELIPAD	हेलीपेड
PROTECTED AREA	प्रतिबंधित क्षेत्र
BOUNDARY	सीमा
PLANNING AREA	निवेश क्षेत्र सीमा
VILLAGE BOUNDARY	ग्राम सीमा



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

