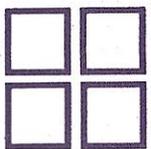
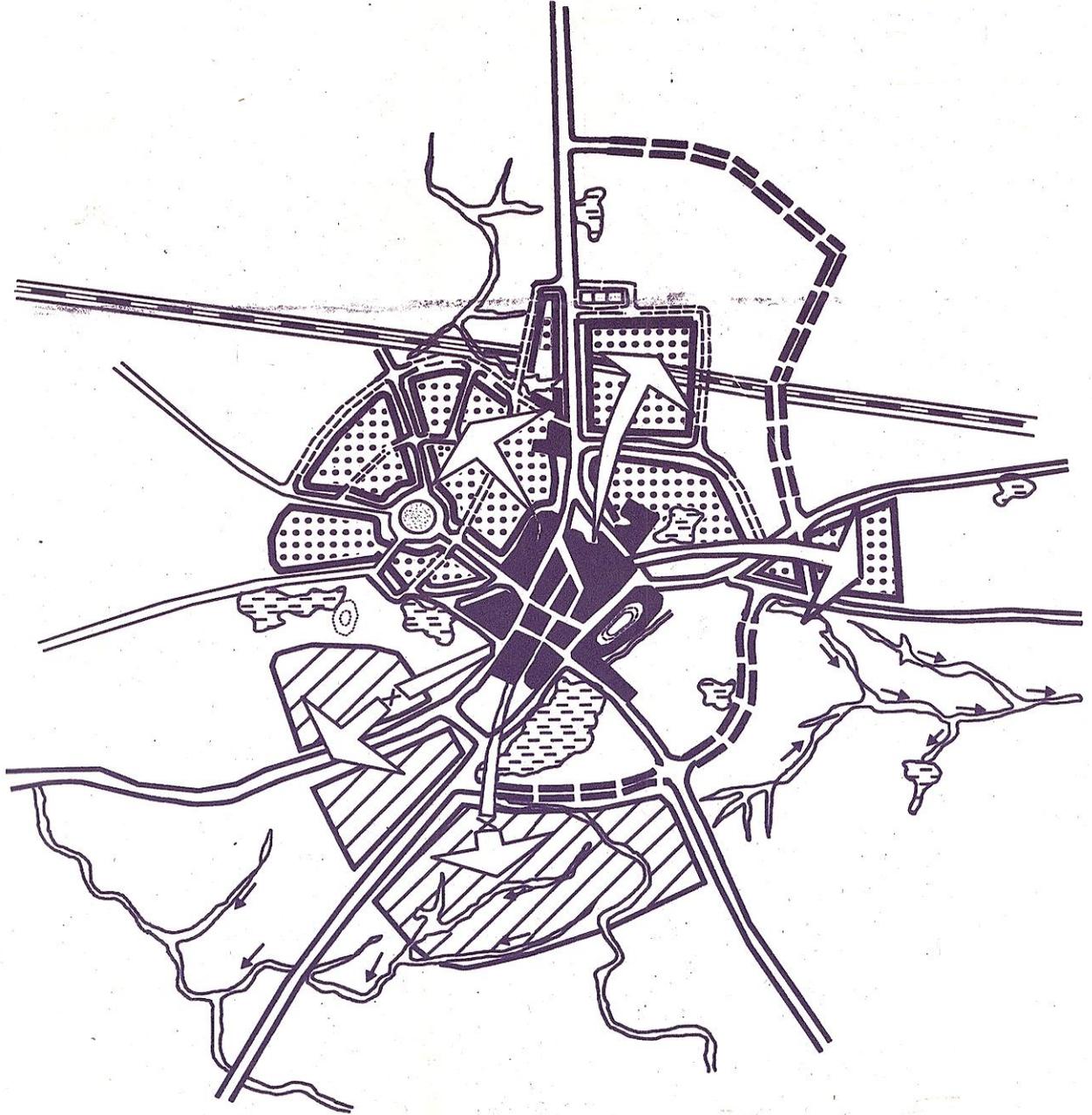


टीकमगढ़

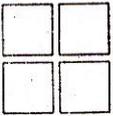
विकास योजना



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

टीकमगढ़ विकास योजना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के
प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश भोपाल

प्रस्तावना

टीकमगढ़ नगर बुन्देलखण्ड क्षेत्र का एक महत्वपूर्ण नगर है, जो कि मध्य प्रदेश के मध्य उत्तरी भाग में स्थित है, टीकमगढ़ उत्तर प्रदेश के ललितपुर एवं झांसी जिलों से लगा हुआ है, प्रमुख कस्बों जैसे-जतारा, बलदेवगढ़, खरगापुर, निवाड़ी, पृथ्वीपुर एवं ऐतिहासिक महत्व के नगर ओरछा से सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है, ओरछा इस नगर से 75 कि.मी. की दूरी पर स्थित है। टीकमगढ़ छोटे एवं मझौले नगरों की श्रेणी के अंतर्गत आता है।

विकास की संभावना को दृष्टिगत रखते हुये इसका सुनियोजित विकास किया जाना आवश्यक है। इसी उद्देश्य से टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र की विकास योजना तैयार की गई है, जिसमें भावी औद्योगिक विकास के साथ कृषि एवं वन आधारित उद्योगों हेतु क्षेत्र का निर्धारण किया गया है, साथ ही यहां के निवासियों को आवश्यक सेवा सुविधायें एवं अधोसंरचना उपलब्ध हो सके इसका भी ध्यान रखा गया है। विकास योजना वर्ष 2011 की प्रक्षेपित जनसंख्या 1 लाख हेतु तैयार की गई है। यह विकास योजना म.प्र. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-18/2004/32 दिनांक 30-11-2004 के द्वारा अनुमोदित होकर 17-12-2004 को राजपत्र में प्रकाशन दिनांक से प्रभावशील है।

मुझे विश्वास है कि, विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप क्रियान्वयन से नगर का संतुलित एवं नियोजित विकास होगा। विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु समस्त क्रियान्वयन संस्थाओं का महत्वपूर्ण योगदान प्राप्त होगा।



(दीपाली रस्तोगी)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र.भोपाल

टीकमगढ़ विकास योजना योजना दल

अपर संचालक

रेखा शर्मा

संयुक्त संचालक

पी. एन. मिश्रा

एस. के. महावर

विजय सावलकर

सहायक संचालक

आर. के. सिंह

नजमा नबी

कर्मचारीगण

एन. ए. लिखार
एस.सी. वाजपेयी
डी. के. शर्मा
आर. बी. शर्मा
आर. एम. नापित
एम. व्ही. भट्ट
एस. के. रेजा
एम. एल. कौल

जमाल किदवई
लीलाम्मा, सी.
इन्दु त्रिपाठी
नसीम इनाम
पी. एस. बातव
अरूण वराडपांडे
जयंत शील
एस. ए. हुसैन

समय-समय पर योजनादल से संबंध कर्मचारी

एम. एल. शर्मा
यू. एस. गहलोत

ज्योति कुलकर्णी
अजय अग्रवाल

विषय-सूची

पृष्ठ क्रमांक

प्रस्तावना	
योजना दल	
विषय सूची	(i)
सारणी सूची	(v)
मानचित्रों की सूची	(vii)

भाग -एक : नगर परिचय, अध्ययन एवं समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1 नगर परिचय एवं स्थिति	1-7
1.1 स्थिति	1
1.2 निवेश क्षेत्र	1
1.3 नगर पालिका परिषद्	2
1.4 क्षेत्रीय महत्व	2
1.5 भौतिक स्वरूप	2
1.6 जलवायु	2
1.7 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि	3
1.8 जनसंख्या परिवर्तन	3
1.9 नगर/क्षेत्रीय आर्थिक रूपरेखा	4
1.10 थोक व्यापार एवं कृषि उपज	5
1.11 नगर के मुख्य कार्य-कलाप	6
1.12 दर्शनीय स्थल	6
अध्याय-2 वर्तमान भूमि उपयोग	9-16
2.1 भूमि उपलब्धता	9
2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण	9
2.3 वर्तमान भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता दर	10
2.4 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	11
2.5 आवासीय घनत्व	12
2.6 आवासीय इकाईयों की कमी	12
2.7 वाणिज्यिक	13
2.8 औद्योगिक	14
2.9 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	14
2.10 आमोद-प्रमोद	16
2.11 जलाशय	16

अध्याय-3 वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

		17-22
3.1	जल प्रदाय	17
3.2	मल निकास	17
3.3	जल निकास	17
3.4	विद्युत प्रदाय	17
3.5	सेवा सुविधाएं	18
3.6	यातायात एवं परिवहन	19
3.7	क्षेत्रीय परिवहन संरचना	19
3.8	नगर परिवहन संरचना	20
3.9	यातायात के साधन	21
3.10	यातायात दुर्घटनाएं	21
3.11	अगम्य क्षेत्र	21
3.12	असुविधाजनक मार्ग संगम एवं मोड़	21
3.13	मार्गों पर अतिक्रमण	21
3.14	बस स्टेण्ड	22
3.15	आटो स्टेण्ड	22

भाग-दो नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4 नगर की भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

		25-31
4.1	योजना काल	25
4.2	नगर के भावी कार्यकलाप	25
4.3	नगर की भावी जनसंख्या	25
4.4	योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य	26
4.5	विकास योजना अवधारण	26
4.6	निवेश इकाईयां	26
4.7	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन	27
4.8	आवासीय आवश्यकता	27
4.9	वाणिज्यिक	29
4.10	औद्योगिक	29
4.11	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	30
4.12	स्वास्थ्य	30
4.13	शैक्षणिक	30
4.14	प्रशासकीय	30
4.15	आमोद-प्रमोद	30
4.16	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	31

अध्याय-5 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

33-39

5.1	परिभ्रमण संरचना की अवधारणा	33
5.2	क्षेत्रीय यातायात	33
5.3	नगरीय परिभ्रमण संरचना	33
5.4	यातायात तंत्र में सुधार	37
5.5	अवसान केन्द्र	37
5.6	नगरीय अधोसंरचना	38
5.7	अन्य सुविधाएं	39

अध्याय-6 विकास नियमन

41-66

6.1	प्रवृत्तशीलता	41
6.2	क्षेत्राधिकार	41
6.3	परिभाषाएं	42
6.4	उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में विभाजन	43
6.5	वन आवास (फार्म हाउस)	45
6.6	वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रुपांकन मार्गदर्शिका	46
6.7	औद्योगिक विकास मानक	48
6.8	सामाजिक अधोसंरचना	50
6.9	यातायात/मेकेनिक नगर	52
6.10	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	53
6.11	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	56
6.12	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	57
6.13	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियाँ	57
6.14	वर्तमान विकसित क्षेत्रों हेतु विकास नियमन	63
6.15	विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	64
6.16	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया, (प्रस्तावित भू-उपयोग)	66

अध्याय-7 विकास योजना क्रियान्वयन

67-75

7.1	विकास योजना क्रियान्वयन की नीति	67
7.2	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	68
7.3	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	68
7.4	योजना एवं कार्यक्रम	70

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
6-सा-7	यातायात/मेकेनिक नगर के मानक	52
6-सा-8	यातायात नगर में सुविधाओं हेतु मानक	53
6-सा-9	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	54
6-सा-10	वर्तमान आवासीय क्षेत्र नियमन	63
6-सा-11	सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु विकास नियमन	64
7-सा-1	योजना क्रियान्वयन की लागत	73
7-सा-2	प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत	74
7-सा-3	प्रथम चरण में आपेक्षित आय	74

अध्याय-5 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

पृष्ठ क्रमांक

33-39

5.1	परिभ्रमण संरचना की अवधारणा	33
5.2	क्षेत्रीय यातायात	33
5.3	नगरीय परिभ्रमण संरचना	33
5.4	यातायात तंत्र में सुधार	37
5.5	अवसान केन्द्र	37
5.6	नगरीय अधोसंरचना	38
5.7	अन्य सुविधाएं	39

अध्याय-6 विकास नियमन

41-66

6.1	प्रवृत्तशीलता	41
6.2	क्षेत्राधिकार	41
6.3	परिभाषाएं	42
6.4	उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में विभाजन	43
6.5	वन आवास (फार्म हाउस)	45
6.6	वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रुपांकन मार्गदर्शिका	46
6.7	औद्योगिक विकास मानक	48
6.8	सामाजिक अधोसंरचना	50
6.9	यातायात/मेकेनिक नगर	52
6.10	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	53
6.11	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	56
6.12	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	57
6.13	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियाँ	57
6.14	वर्तमान विकसित क्षेत्रों हेतु विकास नियमन	63
6.15	विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	64
6.16	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया, (प्रस्तावित भू-उपयोग)	66

अध्याय-7 विकास योजना क्रियान्वयन

67-75

7.1	विकास योजना क्रियान्वयन की नीति	67
7.2	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	68
7.3	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	68
7.4	योजना एवं कार्यक्रम	70

	पृष्ठ क्रमांक
7.5 योजना पर्यवेक्षण तंत्र	71
7.6 पर्यवेक्षण समिति का गठन	72
7.7 योजना क्रियान्वयन की लागत	73
7.8 प्रथम चरण कार्यक्रम	73
7.9 योजना का व्याख्या	75
परिशिष्ट	76-84

मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1.1	निवेश क्षेत्र	2 (अ)
1.2	क्षेत्रीय बसाहट	2 (अ)
2.1	वर्तमान भूमि उपयोग	10 (अ)
3.1	वर्तमान यातायात संरचना	18 (अ)
4.1	प्रस्तावित विकास योजना	28 (अ)
4.2	निवेश इकाईयां	28 (अ)
5.1	प्रस्तावित यातायात संरचना	34 (अ)
7.1	प्रथम चरण	74 (अ)

भाग—एक
नगर परिचय
एवं समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1

नगर परिचय एवं स्थिति

1.1 स्थिति

टीकमगढ़ नगर मध्य प्रदेश के मध्य उत्तरी भाग में स्थित है, जिसके पश्चिम में उत्तर प्रदेश के झांसी एवं हमीरपुर जिले तथा पूर्व-पश्चिम दिशा में प्रदेश के छतरपुर एवं सागर जिले स्थित हैं। सागर संभागीय मुख्यालय से नगर 140 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। उत्तर प्रदेश के झांसी एवं ललितपुर की सड़क मार्ग से दूरी 80 एवं 40 किलोमीटर है। नगर रेल सुविधा के लिए झांसी एवं ललितपुर पर निर्भर है। यह 24°-45' उत्तरी आक्षांश तथा 78°-50' पूर्वी देशांतर पर स्थित है। प्रदेश की राजधानी भोपाल से नगर सड़क मार्ग द्वारा लगभग 320 किलोमीटर दूरी पर स्थित है।

1.2 निवेश क्षेत्र

नगर के भावी विकास पर नियंत्रण रखने हेतु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13 (1) के अंतर्गत राज्य शासन की अधिसूचना क्रमांक 1636/एफ-1-45/33-74, दिनांक 22-10-77 द्वारा टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र का गठन किया गया। जिसमें टीकमगढ़ नगर पालिका क्षेत्र के अतिरिक्त आसपास के 12 ग्रामों का भी समावेश किया गया है। निवेश क्षेत्रों में शामिल ग्रामों का विवरण सारणी 1-सा-1 में दर्शाया गया है :-

टीकमगढ़ : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्र.	ग्रामों का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या
1	2	3	4
1.	तखा	325.42	968
2.	अंनतपुरा	305.90	625
3.	महाराजपुरा	440.59	1,557
4.	मानिकपुरा	280.15	574
5.	गनेशगंज खास	430.63	596
6.	गनेशगंज भाटा	248.44	वीरान
7.	जमदार (शिवपुरी)	273.82	2,410
8.	कुंवरपुरा	221.33	70
9.	धरमपुरा	238.08	143
10.	डुमरउ भाटा	252.10	346
11.	मामोन	525.39	1,261
12.	मधुवन	3589.68	193
(अ)	योग . .	7132.53	9,452
(ब)	नगर पालिका क्षेत्र	622.00	54,173
अ+ब	निवेश क्षेत्र (अ+ब)	7754.53	63,625

स्रोत : जनगणना 1991

1.3 नगरपालिका परिषद्

जिले की एक मात्र "नगर पालिका, टीकमगढ़" 1886 में बनाई गई थी. सन् 1930 में इसका पुर्नगठन कर इसे नगर सभा में बदला गया. विन्ध्यप्रदेश बनने पर नगर में रीवा म्युनिस्पेल्टी एक्ट 1946 प्रभावशील किया गया तथा जनवरी 1962 से मध्यप्रदेश नगर पालिका, एक्ट 1961 प्रभावशील हुआ. वर्तमान में नगर पालिका का क्षेत्रफल 622 हेक्टेयर है, जिसमें 27 वार्ड हैं.

1.4 क्षेत्रीय महत्व

टीकमगढ़ नगर जिले के प्रमुख कस्बों जैसे जतारा, बल्देवगढ़, खरगापुर, निवाड़ी, पृथ्वीपुर तथा ऐतिहासिक महत्व के नगर ओरछा से सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है. जिले में यातायात सड़क मार्ग पर ही निर्भर है. यहां से 80 कि. मी. दूरी पर स्थित रेल जंक्शन झांसी से देश के प्रमुख नगरों के लिए रेल सेवा उपलब्ध हैं इसके अतिरिक्त उत्तरप्रदेश का ललितपुर नगर जो कि इस नगर से 40 कि. मी. की दूरी पर स्थित है, से भी रेल सेवा उपलब्ध है.

जिले के प्रमुख कृषि उत्पाद ज्वार, गेहूं, चावल, तिल, जूना, गन्ना तथा सब्जियां हैं. इस क्षेत्र में मिश्रित पर्णपाती प्रकार के वन हैं तथा अचार, आम, अमलताश, आवंला, बबूल, बेल, इमली, जामुन, महुआ, पीपल, नीम, साज, सलाई, शीशम एवं तेन्दू के वृक्ष बहुतायत में पाये जाते हैं.

1.4.1 खनिज

जिले में पायरोफिलाइट, लोह अयस्क, शीशा, क्ले, माइका, चूना पत्थर एवं भवन निर्माण के उपयोग में आने वाले पत्थर बहुतायत में उपलब्ध हैं.

माइका ग्राम समना में, शीशा अयस्क ग्राम बहादुर में क्ले, डोनोर अजनोर, सिमरा, लिधौरा आदि ग्रामों में उपलब्ध है, जिनका उपयोग ग्रामवासी ईंटें एवं कवेलू बनाने में करते हैं. तथा इस क्षेत्र में चूना पत्थर भी पाया जाता है जबकि भवन निर्माण में प्रयुक्त होने वाले पत्थरों का खनन बहुत से क्षेत्रों में होता है.

1.5 भौतिक स्वरूप

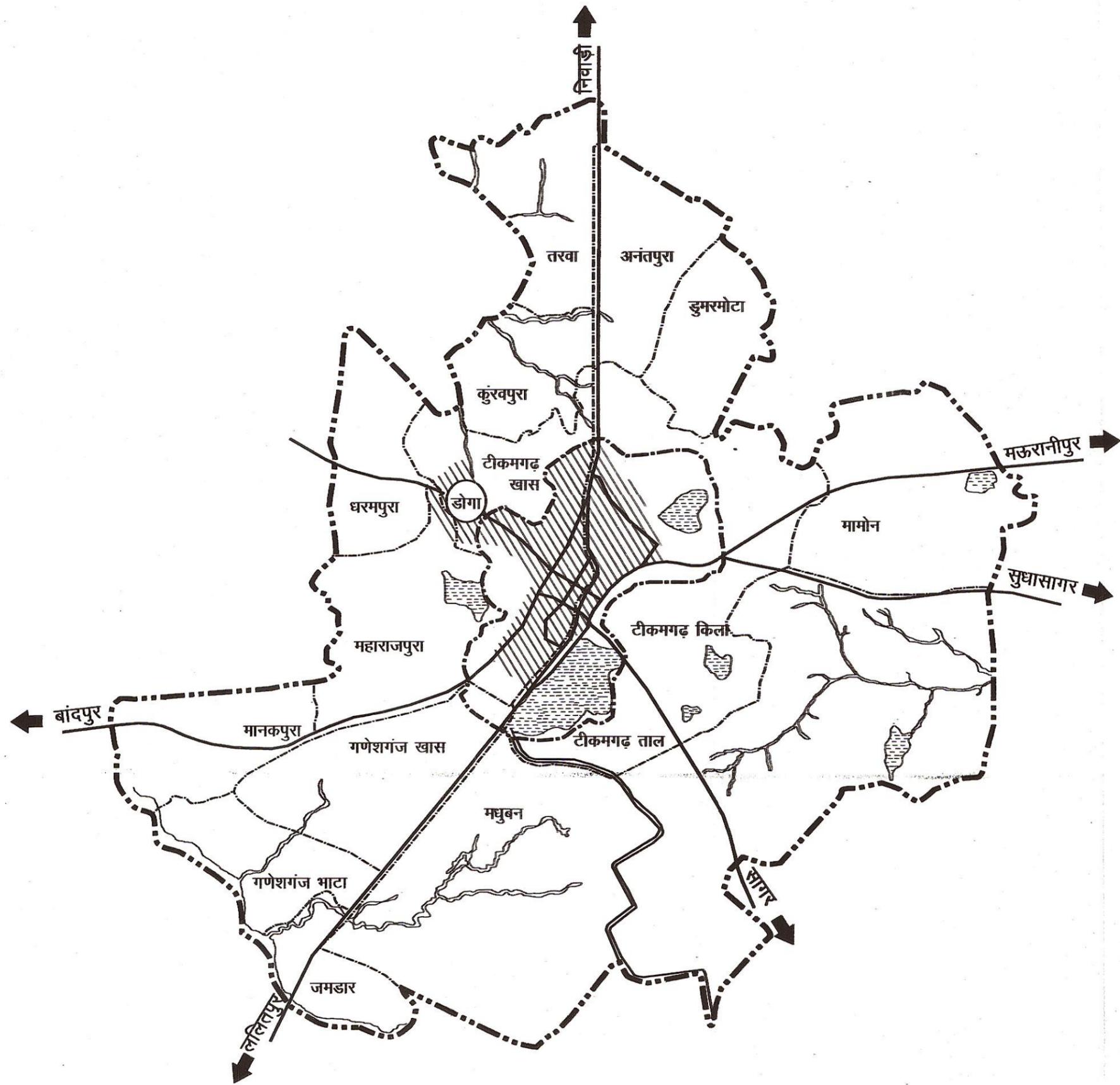
टीकमगढ़, बुन्देलखण्ड की कठोर गुलाबी चट्टानों से घिरा हुआ है. यह बेतवा और धसान नदियों की धाराओं से बनने वाले समतल क्षेत्र पर स्थित है. यहां तालाब बहुतायत में हैं जिनमें बल्देवगढ़, लिधौरा, जतारा बीर सागर प्रमुख हैं. बेतवा तथा धसान इस क्षेत्र की प्रमुख नदियां हैं, जबकि जामनी, बंरगी तथा वारवा उनकी सहायक नदियां हैं.

1.6 जलवायु

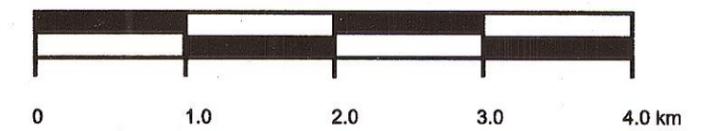
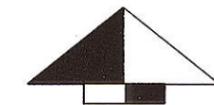
यहां का मौसम ऊष्ण प्रकार का है. गर्मियों में अधिकतम तापमान 45° सेलसियस हो जाता है तथा ठंड के मौसम में 5 सेलसियस तक हो जाता है. वर्षा काल का मौसम जुलाई से सितम्बर तक रहता है. सन् 1891 में यहां अधिकतम वर्षा 1845 एम.एम. दर्ज की गई, जबकि औसत वर्षा 1000 एम. एम. है. शीतकाल का समय नवम्बर माह से प्रारंभ होता है. जिसमें माह जनवरी-फरवरी में सर्वाधिक ठंड रहती है.

टीकमगढ़

1.1 निवेश क्षेत्र

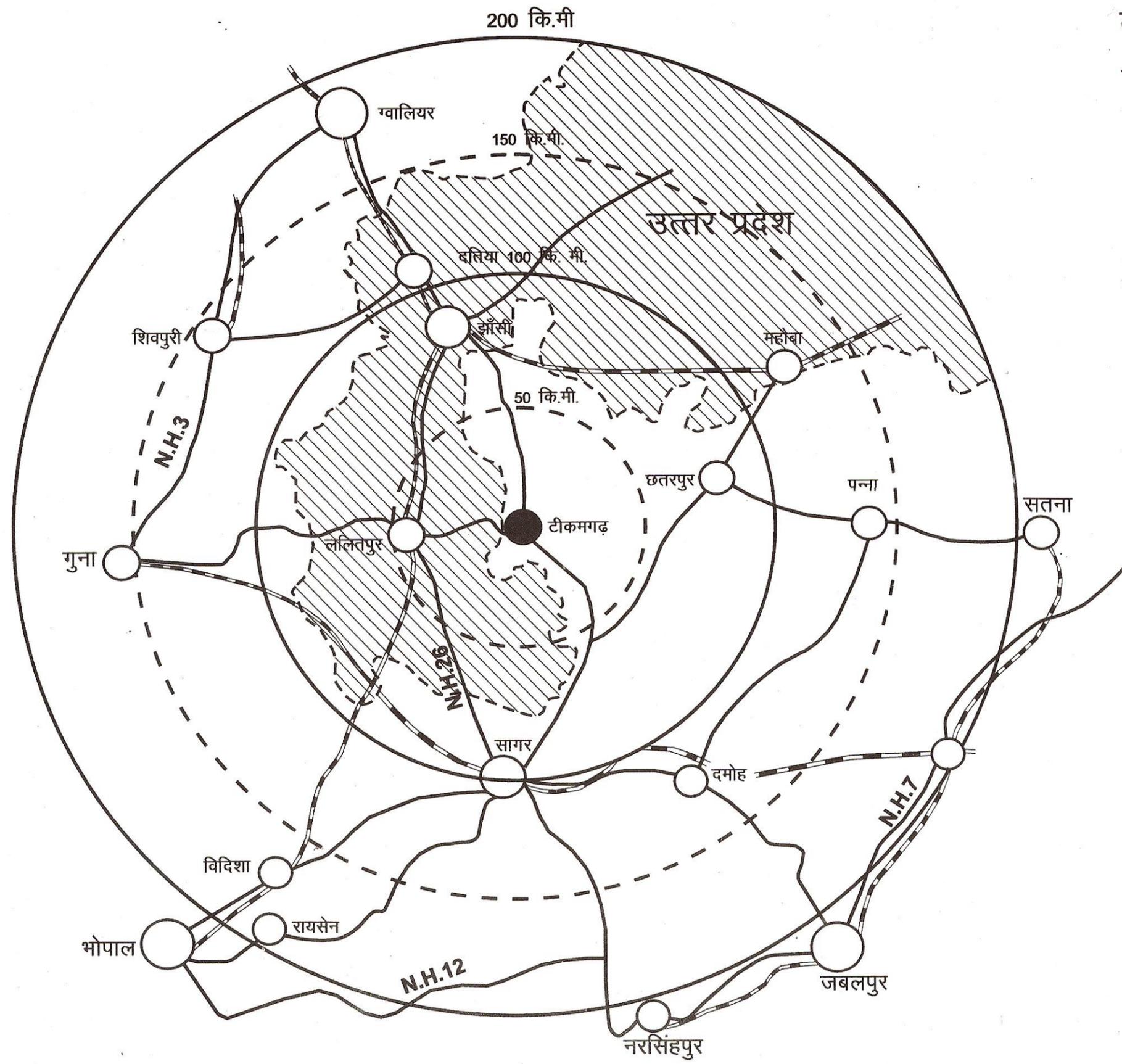


- निवेश क्षेत्र सीमा 
- ग्राम सीमा 
- नगर पालिका सीमा 
- विकसित क्षेत्र 



टीकमगढ़

1.2 क्षेत्रीय बसाहट



सामान्यतः पूरे वर्ष भर वायु का प्रवाह शांत रहता है. बरसात के बाद तथा ठंड के महिनों में वायु का प्रवाह उत्तर-पश्चिम दिशा में रहता है जबकि मार्च एवं अप्रैल के महिनों में वायु दिशा में परिवर्तन होता है, जो पश्चिम से शुरू होकर पूर्व दिशा की ओर जाती है और अंत में वायु प्रवाह सितम्बर माह के अंत तक दक्षिण-पश्चिम से उत्तर-पूर्व दिशा की ओर रहता है. ग्रीष्मकाल मुख्यतः शुष्क रहता है इस अवधि में सायंकाल की आर्द्रता 15% से भी कम हो जाती है. दक्षिण-पश्चिम मानसूनकाल में वायु में नमी अधिकतम होती है जिससे आर्द्रता 70% से भी अधिक हो जाती है.

1.7 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

टीकमगढ़ का पुराना नाम टेहरी (एक त्रिभुज) जिसके तीन शीर्ष एक त्रिभुज बनाते हैं. वर्ष 1783 में राजधानी ओरछा से टीकमगढ़ स्थानांतरित हुई तथा वर्ष 1787 तक इसे टेहरी नाम से जाना जाता रहा. उत्तरप्रदेश के नगर टेहरी गढ़वाल जैसा नाम होने के कारण तथा भ्रम को दूर करने के लिये इसका नाम टीकमगढ़ रखा गया जो कि भगवान श्रीकृष्ण के नाम पर है.

जिले में रेल सुविधा नहीं के बराबर है. ग्रेट इण्डियन पेनीसुला कम्पनी द्वारा झांसी-बीना रेल खण्ड पर यातायात 1 जनवरी 1889 को चालू किया गया जबकि झांसी-मानिकपुर रेल खण्ड 1889 में चालू किया गया. जिले के अन्तर्गत केवल ओरछा, निवाडी तथा टेहरका रेलवे स्टेशन है जो झांसी-मानिकपुर रेल खण्ड पर स्थित है. 19वीं शताब्दी के मध्य में मार्गों के विकास की महत्ता को प्रशासन ने समझा तथा कुछ मार्गों का निर्माण ओरछा राज्य के समय हुआ. प्रमुख सड़कों में टीकमगढ़-ललितपुर तथा टीकमगढ़-मऊरानीपुर हैं, जिनका विकास सर्वप्रथम हुआ.

1.8 जनसंख्या परिवर्तन

किसी भी नगर की जनसंख्या के अध्ययन से नगर की भावी आवश्यकताओं का आंकलन करने में सहायता मिलती है. जनसंख्या अध्ययन विकास योजना तैयार करने का एक मुख्य आधार है. सारणी 1-सा-2 में विगत दस दशकों के जनसंख्या संबंधी आंकड़े दर्शाये गये हैं.

टीकमगढ़ : जनसंख्या परिवर्तन

1-सा-2

क्रमांक	वर्ष	जनसंख्या टीकमगढ़ नगर	दशक वृद्धि दर		
			टीकमगढ़	दमोह	छतरपुर
1	2	3	4	5	6
1	1901	14,050	-	-	-
2	1911	15,495	10.28	27.61	3.83
3	1921	14,096	9.03	10.25	2.60
4	1931	14,366	1.92	35.51	1.61

1	2	3	4	5	6
5	1941	16,122	12.15	29.27	28.19
6	1951	13,429	16.65	37.95	6.81
7	1961	20,469	52.42	26.22	56.95
8	1971	27,905	36.33	28.56	45.75
9	1981	42,354	51.78	27.85	61.01
10	1991	54,174	27.91	36.84	40.16

उपरोक्त सारणी से यह स्पष्ट होता है कि सन् 1911 और 1921 के मध्य जनसंख्या में कमी दर्ज की गई है जिसका मुख्य कारण प्लेग, इन्फ्लेन्जुआ एवं मलेरिया आदि महामारी रही। इसी प्रकार वर्ष 1941 एवं 1951 के मध्य में भी जनसंख्या में कमी दर्ज की गई। वर्ष 1951 के बाद जनसंख्या की वृद्धि दर लगभग एक सी रही। वर्ष 1951-1961 एवं 1961-71 के दशक में वृद्धि दर में वृद्धि हुई जो कि क्रमशः 52.42 तथा 36.33 प्रतिशत दर्ज की गई। वर्ष 1981 में 51.78 प्रतिशत वृद्धि दर दर्ज की गई। वर्ष 1991 में जनसंख्या वृद्धि दर अन्य पड़ोसी नगरों की तुलना में कम रही जिसका प्रमुख कारण आर्थिक पिछड़ापन तथा परिवार कल्याण कार्यक्रम हैं।

1.8.1 स्त्री-पुरुष अनुपात

नगर में वर्ष 1971 में प्रति 1000 पुरुषों पर 898 महिलाएं थीं, जो वर्ष 1991 में घटकर 891 हो गयी। वर्ष 1971 में ग्रामीण क्षेत्रों में प्रति 1000 पुरुष पर 877 महिलाएं थीं। शहरीय एवं ग्रामीण क्षेत्रों में स्त्री-पुरुष अनुपात में अंतर का कारण मुख्य रूप से जनसंख्या का रोजगार हेतु बाहर प्रवास करने के कारण है। वास्तव में शहरीकरण की धीमी गति तथा वाणिज्य, उद्योग तथा यातायात की अधोसंरचना का अभाव है। सारणी 1-सा-3 में वर्ष 1951 से 1991 तक का स्त्री-पुरुष अनुपात दर्शाया गया है।

टीकमगढ़ : स्त्री-पुरुष अनुपात

1-सा-3

वर्ष	1951	1961	1971	1981	1991
स्त्री-पुरुष अनुपात	957	913	898	896	891

1.9 नगर/क्षेत्रीय आर्थिक रूपरेखा

किसी नगर/क्षेत्र की आर्थिक स्थिति का ज्ञान उसमें कार्यरत श्रमिकों तथा उपलब्ध रोजगार की स्थिति से लगाया जा सकता है। टीकमगढ़ नगर सर्वाधिक पिछड़े क्षेत्र बुन्देलखण्ड के अन्तर्गत आता है। इसमें रोजगार की संभावनाएं मुख्यतः कृषि एवं वन आधारित उद्योगों पर निर्भर है। वर्तमान में औद्योगिक विकास नगण्य है, किन्तु अधोसंरचना का विकास होने पर औद्योगिक विकास को दिशा मिल सकती है। इस क्षेत्र के श्रमिक कृषि के अतिरिक्त पत्थर खनन, मछली पालन तथा व्यापार पर निर्भर हैं।

1.9.1 सहभागिता दर

वर्ष 1981 में सहभागिता की दर 25.4% थी जो घटकर 24.2% हो गई है। इसका प्रमुख कारण रोजगार के संसाधनों की कमी है तथा नगरीयकरण की गति धीमी होना है। यह प्रतिशत मुख्य कार्यरत जनसंख्या का प्रतिशत है। केवल श्रमिकों की संख्या के आधार पर 1981 में यह प्रतिशत 10.8 था जो वर्ष 1991 में बढ़कर 13.3 हो गया है। टीकमगढ़ नगर की व्यावसायिक संरचना सारणी 1-सा-4 में दी गई है।

टीकमगढ़ : व्यवसायिक संरचना

1-सा-4

क्रमांक	वर्ग	श्रमिकों की संख्या		प्रति 1000 श्रमिकों के पीछे विभाजन		प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे विभाजन	
		1981	1991	1981	1991	1981	1991
1	2	3	4	5	6	7	8
1	कृषक	1397	1312	130	99	33	24
2	खेतिहर मजदूर	304	310	28	23	7	6
3	घरेलू उद्योग	1099	403	102	30	26	7
4	अन्य	7974	11275	740	848	188	208
योग :		10774	13300	1000	1000	254	245

1.10 थोक व्यापार एवं कृषि उपज

नगर की मुख्य आर्थिक गतिविधियां कृषि उपज आधारित है। निम्नलिखित सारणी 1-सा-5 में कृषि उपज मण्डी टीकमगढ़ में लाये गये प्रमुख उत्पादों की जानकारी दी जा रही है। इस सारणी में यह स्पष्ट होता है कि कृषक मुख्यतः सोयाबीन, गेहूं, चना, मटर एवं वनोपज से संबंधित उत्पादों की पैदावार करते हैं।

टीकमगढ़ : मण्डी में कृषि उपज की आवक (क्विंटल में)

1-सा-5

क्रमांक	कृषि उपज का नाम	कृषि उपज आवक				
		1996-97	1997-98	1998-99	1999-2000	2000-2001
1	2	3	4	5	6	7
1	धान	514	31	-	133	28
2	ज्वार	1628	-	-	-	-
3	उड़द	48013	76969	13607	76445	37273
4	सोयाबीन	333159	328799	142017	91314	150981

1	2	3	4	5	6	7
5	तिल	1617	2298	3458	2618	7824
6	गेहूं	101960	433142	433662	388028	756650
7	चना	73811	50501	54566	47624	58960
8	मसूर	5308	4469	5431	4353	2853
9	मटर/अन्य	67290	57596	81611	106618	86246
10	अलसी	90	122	-	5	45
11	सरसों	19749	16808	7298	2769	5759
12	महुआ/वनोपज	29981	13450	32763	6535	22212
	योग . .	683120	984185	774413	726442	1128831

स्रोत: कृषि उपज मण्डी टीकमगढ़

1.11 नगर के मुख्य कार्यकलाप

नगर के मुख्य कार्यकलाप निम्नलिखित हैं:—

1. प्रशासनिक.—जिला मुख्यालय होने के कारण नगर प्रशासकीय गतिविधियों का केन्द्र है। यहाँ जिला स्तर के अधिकांश कार्यालय स्थित हैं।
2. शैक्षणिक.—नगर शैक्षणिक सुविधाओं के लिए भी जिले में अग्रणी हैं। नगर में पॉलीटेक्निक तथा सवाई महेन्द्रसिंह डिग्री कालेज स्थित है, जिसमें राजनीतिशास्त्र, अर्थशास्त्र, भूगोल, हिन्दी तथा अंग्रेजी कला संकाय के अन्तर्गत, भौतिक, रसायन, वनस्पति, प्राणी विज्ञान तथा गणित विज्ञान संकाय के अन्तर्गत तथा वाणिज्य विषय की स्नातक स्तर तक अध्ययन की सुविधा उपलब्ध है, इसके अतिरिक्त नगर में विधि महाविद्यालय भी है।
3. वाणिज्यिक.—टीकमगढ़ नगर जिले का एक मात्र प्रमुख वाणिज्यिक केन्द्र है। उच्च स्तरीय वाणिज्यिक एवं अन्य व्यापारिक गतिविधियों के लिए नगर, झांसी तथा ललितपुर पर निर्भर करता है।

1.12 दर्शनीय स्थल

1. ओरछा.—टीकमगढ़ नगर से 75 कि. मी. की दूरी पर ऐतिहासिक एवं पुरातत्विय महत्व का नगर ओरछा स्थित है। यहाँ जहांगीर महल, रामराजा मंदिर, फूलबाग, लक्ष्मी मंदिर, हरदौल स्मारक आदि देखने योग्य स्थल हैं। बेतवा नदी के किनारे बसा यह नगर हिन्दुओं के लिए एक धार्मिक तथा सांस्कृतिक महत्व का दर्शनीय स्थल है।

2. कुण्डेश्वर — कुण्डेश्वर राजस्व ग्राम शिवपुरी के अन्तर्गत टीकमगढ़ ललितपुर मार्ग पर टीकमगढ़ से 4.0 कि. मी की दूरी पर स्थित है। यह ग्राम कुडादेव महादेव मंदिर के कारण प्रसिद्ध है। ऐसा विश्वास है कि उक्त मंदिर का शिवलिंग प्रतिवर्ष एक चावल के दाने के बराबर बढ़ता जाता है। ऐसी किवदन्ती है कि वाणासुर राजा के समय से ही यह मंदिर एक तीर्थ स्थान के रूप में विकसित होता रहा है। इस धार्मिक स्थल पर वर्ष में 4 बार मेला लगता है जो क्रमशः मकर संक्राति, महाशिव रात्रि, श्रावण तथा कार्तिक माह में जल बिहार मेला आयोजित होता है। इन मेलों में श्रद्धालु हजारों की संख्या में आकर भगवान शिव की आराधना करते हैं। उपरोक्त मंदिर चारो ओर से सुरम्य वातावरण में स्थित है। मंदिर के पास से ही जमदार नदी गुजरती है। मंदिर के पास ही एक ऐसा कुण्ड है जो वर्ष भर जमदार नदी के पानी से भरा रहता है। जिससे मंदिर एवं आसपास के लोगों का दैनिक उपयोग एवं कृषि उपयोग में होता है। कुण्डेश्वर ग्राम की आबादी लगभग 3570 है।

ग्राम के दक्षिण में घाट तथा सुंदर जल प्रपात है। जिसके कारण यह एक अच्छा पिकनिक स्थल भी है। इस ग्राम में पुरातत्वीय महत्व का एक संग्रहालय तथा विनोवा संस्थान है। यहां पर केशव साहित्य संस्थान भी है। यहां काफी संख्या में दर्शनार्थी प्रतिदिन भगवान शंकर के दर्शनार्थ आते हैं।

3. पपौरा :- टीकमगढ़ नगर से 5 कि.मी. की दूरी पर टीकमगढ़ —सागर मार्ग पर स्थित ग्राम पपौरा जैन धर्मावलंबियों का एक प्रमुख धार्मिक केन्द्र हैं, यहां 80 पुराने जैन मंदिर हैं, जिनमें से कुछ जैन मंदिरों को दुबारा निर्मित किया गया हैं, प्रसिद्ध जैन मंदिर तीर्थयात्रियों एवं सैलानियों के आकर्षण का केन्द्र है, प्रत्येक वर्ष माह अक्टूबर — नवम्बर में यहां जैन धर्मावलंबियों का मेला लगता है, जिसमें आस-पास से हजारों की संख्या में लोग आते हैं,

4. आहार जी :- टीकमगढ़ से 25 कि.मी. की दूरी पर टीकमगढ़ छतरपुर रोड पर आहार तिगैला की पुलिया से दक्षिण में मदन सागर सरोवर के पृष्ठ भाग में स्थित है। यह क्षेत्र प्राचीनतम क्षेत्रों में से एक है यहां पर विक्रम संवत् 1011 से विक्रम संवत् 1025 तक के प्राचीन शिलालेख हैं जोकि ऐतिहासिक एवं पुरातत्वीय दृष्टि से महत्वपूर्ण हैं। यहां भूगर्भ से प्राप्त जैन मंदिरों एवं सैकड़ों मूर्तियों के भग्नावशेष अत्याधिक मात्रा में उपलब्ध है। यह स्थल सिद्ध क्षेत्र में अतिशय क्षेत्र के रूप में भी प्रसिद्ध है। यहां पर मंदिर बहुतायात में है। जिनमें से शांतिनाथ मंदिर, भूगर्व मंदिर, वर्धमान मंदिर, पार्श्वनाथ मंदिर एवं बाहुबली मंदिर प्रमुख है। वर्तमान में यहां अगहन शुक्ल त्रयोदशी से पूर्णिमा तक अनेक धार्मिक एवं सांस्कृतिक आयोजनों के साथ वार्षिक मेला आयोजित किया जाता है।

अध्याय-2

वर्तमान भूमि उपयोग

मानवीय प्रयासों से ही नगर को नैसर्गिक स्वरूप प्राप्त होता है. टीकमगढ़ नगर के विकास को जो दिशा प्राप्त हुई है उसमें प्राकृतिक एवं मानव निर्मित अवरोध तथा आर्थिक, सामाजिक परिस्थितियों का महत्वपूर्ण योगदान है. नगर का विकास नगर में विद्यमान तालाबों के कारण अवरुद्ध हुआ है. नगर का विकास मुख्यतः झांसी रोड एवं ढोंगा रोड पर हुआ है. कुछ विस्तार ललितपुर, मऊरानीपुर एवं सुधासागर मार्ग पर हुआ है लेकिन इन मार्गों पर विकास की गति अन्य मार्गों पर हो रहे विकास की गति से कम है.

2.1 भूमि उपलब्धता

टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र में कुल 7755.53 हेक्टेयर भूमि है जिसमें से 455 हेक्टेयर भूमि विकसित है नगर में इसके अतिरिक्त जलाशयों, पहाड़ियों एवं वन क्षेत्र के अन्तर्गत 3690 हेक्टेयर भूमि है. शेष 3610.53 हेक्टेयर भूमि नगर के भावी विकास के लिए उपलब्ध है जो कुल क्षेत्रफल का 46.55% है. जिसका विस्तृत विवरण सारणी 2-सा-1 में दर्शाया गया है:—

टीकमगढ़ : भूमि संसाधन

2-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्रतिशत
1	2	3	4
(अ)	विकसित क्षेत्र	455.00	5.87
(ब)	अनुपयोगी भूमि		
	(अ) जलाशय	1048	
	(ब) पहाड़ियां	237	47.58
	(स) वन भूमि	2405	
(स)	विकास हेतु उपलब्ध भूमि	3610.53	46.55
	योग . .	7755.53	100.00

2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

नगरीय क्षेत्र में विभिन्न भूमि उपयोगों के अन्तर्गत कितनी भूमि किस उपयोग में आ रही है, इसकी गणना करने के लिए भूमि उपयोग का वर्गीकरण किया जाना आवश्यक है. भूमि उपयोग को निम्न 10 श्रेणियों में विभाजित

किया गया है:—

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| 1. आवासीय | 6. यातायात/परिवहन |
| 2. वाणिज्यिक | 7. आमोद-प्रमोद |
| 3. औद्योगिक | 8. रिक्त भूमि |
| 4. सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक | 9. कृषि भूमि |
| 5. सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं | 10. जलाशय |

इस वर्गीकरण को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15 के अन्तर्गत वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र एवं रजिस्टर तैयार करने के लिए भी अपनाया गया है. टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों एवं रजिस्ट्रों का प्रकाशन अधिनियम की धारा 15(1) के अन्तर्गत दिनांक 3-7-77 को किया गया तथा अधिनियम की धारा 15(4) के अन्तर्गत दिनांक 27-3-78 को अंगीकृत किया गया है.

2.3 वर्तमान भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता दर

टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र में विभिन्न भूमि उपयोगों के अन्तर्गत उपयोग में लायी जा रही भूमि की विस्तृत जानकारी सारणी 2-सा-2 में दी गई है. नगरीय क्षेत्र का विकसित क्षेत्र 455 हेक्टेयर हैं.

टीकमगढ़ : वर्तमान भूमि उपयोग (2002)

2-सा-2

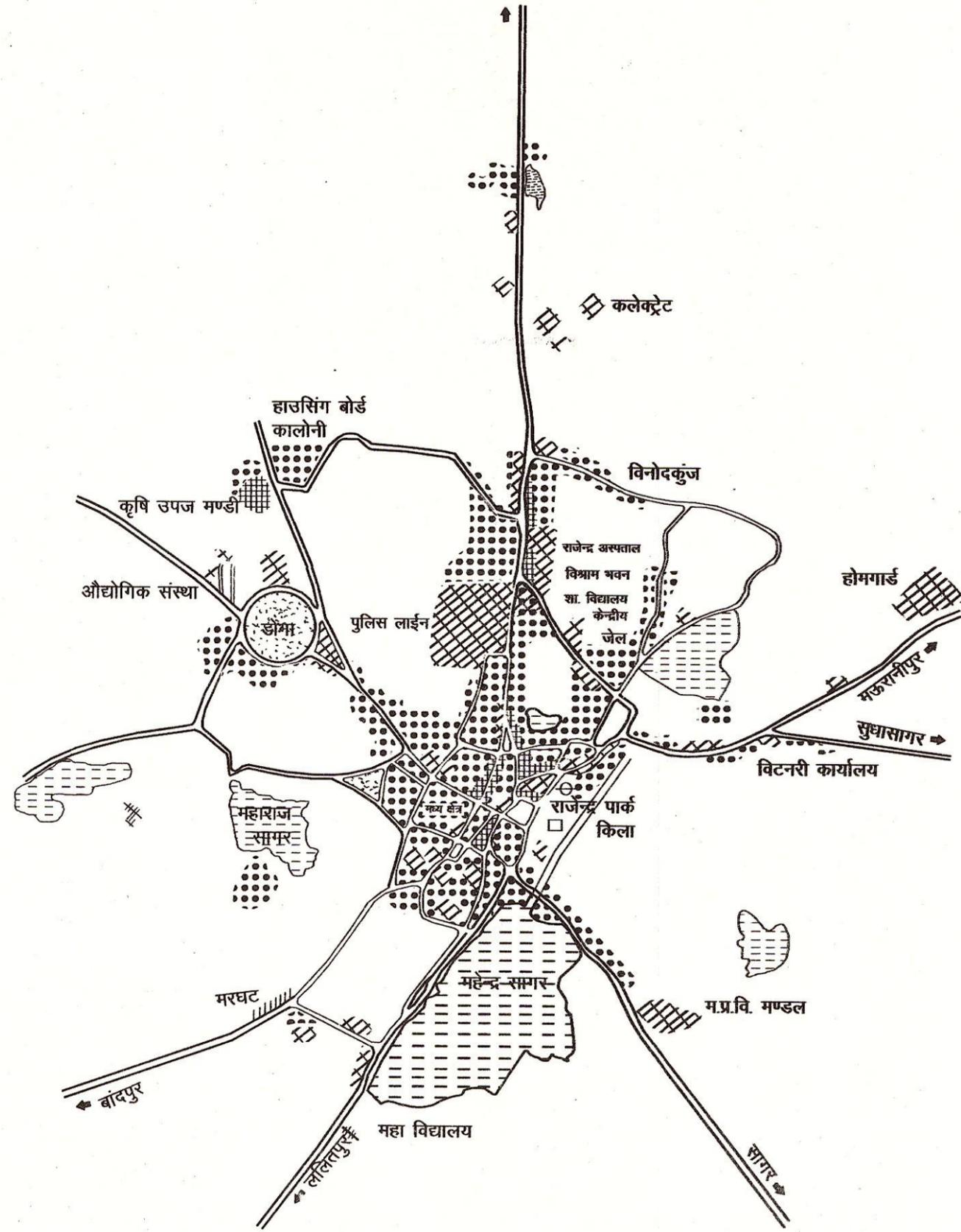
क्रमांक	भूमि उपयोग वर्गीकरण	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोगिता दर हेक्टर 100 व्यक्ति
1	2	3	4	5
1.	आवासीय	185.0	40.66	02.70
2.	वाणिज्यिक	32.0	07.00	00.46
3.	औद्योगिक	03.0	00.66	00.04
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्व.	70.0	15.38	01.00
5.	आमोद-प्रमोद	25.0	05.50	00.36
6.	यातायात/परिवहन	140.0	30.80	02.00
	योग . .	455.0	100.00	06.56

टीप.—वर्ष 2002 की अनुमानित जनसंख्या 70000 के आधार पर उपरोक्त गणना की गई है.

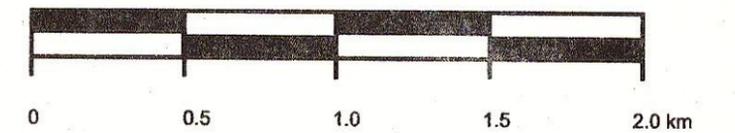
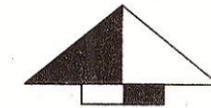
उपरोक्त सारणी से यह स्पष्ट होता है कि नगर में आवासीय विकास सबसे अधिक हुआ है. इसके अन्तर्गत लगभग 40.66% भूमि आवासीय उपयोग में लायी जा रही है. इस आधार पर आवासीय घनत्व 378 व्यक्ति प्रति हेक्टर है जो

टीकमगढ़

2.1 वर्तमान भूमि उपयोग



आवासीय	
वाणिज्यिक	
औद्योगिक	
सार्व. अर्ध सार्वजनिक	
सार्व. सेवायें एवं सुविधायें	
आमोद प्रमोद	
मार्ग	
बस स्थानक	
जलाशय	



छोटे एवं मध्यम नगर के लिए सामान्य है. यातायात एवं परिवहन के अन्तर्गत 30.80% भूमि उपयोग में लायी जा रही है जो सामान्य से कुछ अधिक है.

नगर में सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत 70 हेक्टेयर भूमि उपयोग में लायी जा रही है इस उपयोग के अन्तर्गत शैक्षणिक संस्थाएँ, शासकीय कार्यालय, शासकीय सार्वजनिक भवन तथा अस्पताल आदि शामिल हैं. संयुक्त जिला कार्यालय परिसर बनने से नगर के विभिन्न भागों में स्थित कार्यालय एक जगह पर केन्द्रित हो गये हैं. लेकिन अभी भी कुछ कार्यालय किराये के भवनों में लगते हैं. नगर में आमोद-प्रमोद के अन्तर्गत 25 हेक्टेयर भूमि है इसमें ढोंगा मैदान, स्टेडियम तथा राजेन्द्र पार्क शामिल हैं.

2.3.1 विभिन्न भूमि उपयोगों में सह-संबंध

नगर के वर्तमान भूमि उपयोग के वर्गीकरण तथा नगरीय अध्ययन करने से स्पष्ट है कि नगर की मुख्य वाणिज्यिक गतिविधियाँ जवाहर चौक के आस-पास सघन रूप में फैली हुई हैं. महाविद्यालयीन शैक्षणिक सुविधाएं ललितपुर मार्ग पर तथा प्रशासनिक कार्यालय झांसी मार्ग पर स्थापित हैं. आवासीय क्षेत्रों का विकास पुरानी टेहरी तथा ललितपुर-झांसी मार्ग के पश्चिमी दिशा में हुआ है. नगर के वाणिज्यिक क्षेत्र में मिश्रित भूमि उपयोग पाया जाता है.

2.4 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर में कई गतिविधियाँ स्थान की कमी, संकीर्णता तथा आस-पास के भूमि उपयोग से सामंजस्य नहीं रखती हैं. इन गतिविधियों को आस-पास के वातावरण, यातायात समस्या तथा पर्यावरण की दृष्टि से भविष्य में उसी स्थल पर कार्यरत रखना उचित नहीं है. ऐसे उपयोगों का असंगत भूमि उपयोग की श्रेणी में शामिल किया गया है जिनको वर्तमान स्थल से दूसरे स्थल पर स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है. ऐसे भूमि उपयोगों की सूची सारणी 2-सा-3 में दी गई है:—

टीकमगढ़ : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2-सा-3

क्रमांक	गतिविधि का प्रकार	वर्तमान स्थिति	अभ्युक्ति
1	2	3	4
1.	सब्जी बाजार	जवाहर चौक	यातायात में अवरोध
2.	आरा मशीन	बस स्टेण्ड से ललितपुर मार्ग	यातायात में अवरोध एवं वायु प्रदूषण
3.	बस स्टेण्ड	किले के समीप	यातायात एवं पर्यावरण संबंधी समस्या
4.	बस एवं ट्रक रिपेयरिंग वर्क शाप.	बस स्टेण्ड, विन्द्रावन बाग	यातायात एवं पर्यावरण संबंधी समस्या
5.	डेयरी	नगर में विभिन्न स्थलों पर	आवासीय क्षेत्र में होने से पर्यावरण प्रदूषण
6.	पशु वध गृह	नरैया मोहल्ला	पर्यावरण संबंधी समस्या
7.	मांस विक्रय केन्द्र	नरैया मोहल्ला	पर्यावरण संबंधी समस्या
8.	तहसील कार्यालय	कटरा बाजार	जर्जर अवस्था में होने से

2.5 आवासीय

वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी अध्ययन से यह जानकारी मिलती है कि नगरीय आबादी में सर्वाधिक भूमि आवासीय उपयोग के अंतर्गत आती है। यह एक सामान्य अवधारणा है कि बढ़ती हुई आबादी के अनुरूप आवासीय विकास नहीं हो पाता। इससे समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवासीय व्यवस्था उपलब्ध न होने के कारण गंदी बस्तियों के रूप में आवासीय क्षेत्र विकसित होता है। अतः नगर की परिस्थितियों का इस परिप्रेक्ष्य में अध्ययन करना अत्यंत आवश्यक है। नगर में अलग से कोई उच्च आय वर्गीय क्षेत्र विकसित नहीं हुआ है। सिविल लाईन एवं ढोंगा क्षेत्र में ऐसे कुछ क्षेत्रों का विकास हुआ है। अधिकांश विकसित क्षेत्रों में बुनियादी सुविधाओं का अभाव है तथा क्षेत्रों का विकास नियोजित तरीके से नहीं हुआ है। नगर में मुख्यतः पुरानी बस्ती में नगर की अधिकांश जनसंख्या निवास करती है।

2.5 आवासीय घनत्व

अन्य नगरों के समान ही टीकमगढ़ नगर में भी मध्यमवर्गीय क्षेत्र में आवासीय घनत्व अधिकतम तथा बाह्य क्षेत्र में कम है। नगर में मुख्य मार्गों के किनारे मिश्रित भूमि उपयोग बहुतायत में हैं। वाणिज्यिक मार्गों पर, भूतल तथा प्रथम तल पर आवासीय गतिविधियां हैं। नगर का औसत आवासीय घनत्व 378 व्यक्ति प्रति हेक्टर है।

2.5.2 अधिवासी दर

वर्ष 1981 की जनगणना के अनुसार औसत रूप से प्रति परिवार 6.0 व्यक्ति पाया गया जबकि वर्ष 1991 में यह बढ़कर 6.3 व्यक्ति हो गया। इसी प्रकार वर्ष 1981 में प्रत्येक आवास में रहने वाले व्यक्तियों की संख्या 6.1 तथा वर्ष 1991 में 6.6 व्यक्ति प्रत्येक मकान में रहते हुए पाये गये। इस से यह प्रतीत होता है कि नगर में परिवारों का आकार बड़ा तथा आवासीय मकानों की कमी हैं।

2.6 आवासीय इकाईयों की कमी

नगरीय जनसंख्या जिस अनुपात में बढ़ती है उस अनुपात में मकानों का निर्माण नहीं हो पाता है। भवन निर्माण की लागत में वृद्धि के कारण यह समस्या और भी गंभीर हैं। वर्ष 1991 की जनगणना के आधार पर नगर की जनसंख्या 54174 है। औसतन 5 व्यक्तियों का एक परिवार मानते हुए 10,835 आवास गृहों की आवश्यकता अनुमानित की गई हैं। इस प्रकार जनसंख्या संबंधी आंकड़ों से वर्ष 1991 तक 1162 आवासीय इकाईयों की कमी पाई गई। इस कमी में वर्तमान आवासीय मकानों का 1% मकान जोड़ने पर वर्ष 1991 तक की अनुमानित इकाईयों की कमी का अनुमान लगाया जा सकता है जिसका विस्तृत विवरण सारणी 2-सा-4 में दिया गया है :-

टीकमगढ़ : आवासीय इकाईयों की कमी

क्रमांक	विवरण	आवासी इकाईय		आवासों की कमी
		कुल	पुनर्निर्माण का प्रतिशत	
1	2	3	4	5
1.	1991 तक शेष पूर्ति	-		342
2.	निकृष्ट आवास	8200	1%	820
	योग	-	-	1162

स्रोत:—नगर तथा ग्राम निवेश विभाग.

2.7 वाणिज्यिक

टीकमगढ़, जिले का एक मात्र प्रमुख व्यापारिक केन्द्र है। अधिकांश थोक व्यापार ललितपुर, झांसी एवं सागर नगरों से होता है। नगर का मुख्य व्यापारिक केन्द्र जवाहर चौक के आस-पास के क्षेत्र में स्थित हैं। नगर में विकसित वाणिज्यिक केन्द्र का अभाव है। वर्तमान में वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 32.0 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 6.5% है।

2.7.1 फुटकर व्यापार क्षेत्र

(अ) नगर व्यापार केन्द्र

सर्वेक्षण से यह ज्ञात होता है कि नगर के मध्य में जवाहर चौक के चारों ओर सभी प्रकार की दुकानें स्थित हैं। जिसमें मुख्यतः जवाहर चौक से मण्डी मार्ग पर किराने एवं फलों की दुकानें, पुरानी नगरपालिका मार्ग पर सराफा की दुकानें तथा स्टेट बैंक के समीप कृषि उपयोग से संबंधित सामग्री तथा छोटी देवी मार्ग पर कपड़ा एवं अन्य विविध दुकानें हैं। बस स्टेण्ड मार्ग पर भी बस एवं आटो रिपेयर की दुकानें हैं।

(ब) साप्ताहिक हाट

साप्ताहिक हाट के लिए नगर में कोई स्थान एवं दिन निश्चित नहीं है। साप्ताहिक हाट नगर की मध्यवर्ती सड़कों पर ही लगता है, फुटकर अनाज का व्यापार पुरानी कृषि उपज मण्डी में होता है।

(स) गुमठियों में स्थित दुकानें

नगर में मध्यवर्ती क्षेत्र में फुटकर व्यापार का बहुत दबाव है। तहसील कम्पाउण्ड से लगाकर गुमठियों में वाणिज्यिक दुकानें लगती हैं यद्यपि नगर में गुमठियों की समस्या अधिक नहीं है फिर भी नगर में मार्गों पर गुमठियां न लगे ऐसे प्रयास किये जाना आवश्यक है।

टीकमगढ़ : दुकानें तथा वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

2-सा-5

क्रमांक	वर्ष	दुकानें	वाणिज्यिक स्थापनायें	होटल एवं रेस्टोरेंट	सिनेमा	योग
1	2	3	4	5	6	7
1.	1997	2110	537	99	2	2748
2.	1998	2125	537	101	2	2765
3.	1999	2125	537	101	2	2765
4.	2000	2125	537	101	2	2765
5.	2001	2144	557	106	2	2809

स्रोत.—नगर पालिका परिषद्, टीकमगढ़.

2.7.2 थोक व्यापार एवं मण्डी

नगर में थोक व्यापार हेतु गल्ला मण्डी को छोड़कर अन्य किसी गतिविधि के लिए निश्चित स्थान नहीं है। वर्तमान नई गल्लामण्डी 5.0 हेक्टर क्षेत्र में ढोंगा के समीप विकसित की गई है, जिसमें सभी आवश्यक सुविधाओं का प्रावधान किया गया है। नगर में स्थित पुरानी गल्ला मण्डी क्षेत्र का उपयोग फुटकर माल व्यापार के लिये किया जा सकता है।

2.8 औद्योगिक

टीकमगढ़ नगर औद्योगिक रूप से अत्यंत पिछड़ा हुआ है। नगर में वर्तमान में कोई भी बड़ा उद्योग नहीं है। जिला उद्योग केन्द्र द्वारा लगभग 3.0 हेक्टेयर क्षेत्र में विकसित एक मात्र औद्योगिक क्षेत्र है, इसके अंतर्गत वर्तमान भूमि उपयोगिता दर 0.04 हेक्टेयर/1000 व्यक्ति आंकी गई है।

2.9 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक

सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग के अंतर्गत शिक्षा, प्रशासकीय, सांस्कृतिक एवं सामाजिक तथा स्वास्थ्य संबंधी गतिविधियां आती हैं। इस उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में 70 हेक्टर भूमि उपयोग में लायी जा रही है जो कुल विकसित क्षेत्र का 15.38% है तथा भूमि उपयोगिता दर 1.00 हेक्टेयर/1000 व्यक्ति है।

अ-शैक्षणिक : नगर में तकनीकी एवं स्नातकोत्तर स्तर की शैक्षणिक सुविधा उपलब्ध है :—

1. **तकनीकी संस्था :** नगर में ढोंगा क्षेत्र में पॉलीटेकनिक तथा आई.टी.आई. स्थित है।
2. **स्नातकोत्तर महाविद्यालय :** ललितपुर मार्ग पर वाणिज्य, कला एवं विज्ञान महाविद्यालय स्थित है।
3. **बी.टी.आई. :** बी.टी.आई. कुण्डेश्वर के निकट ललितपुर मार्ग पर स्थित है।
4. **माध्यमिक एवं उच्चतर माध्यमिक विद्यालय :** नगर में 4 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय तथा 7 माध्यमिक विद्यालय, विभिन्न भागों में स्थित है, इसमें से अधिकांश शासकीय भवनों में संचालित हैं। नगर में इसके अतिरिक्त 17 प्राथमिक शालायें स्थित हैं। विद्यालयों की विस्तृत जानकारी सारणी 2-सा-6 में दी गई है।

टीकमगढ़ : उच्चतर माध्यमिक विद्यालयों का विश्लेषण

2-सा-6

क्रमांक	शाला का नाम	स्थिति	शाला भवन का स्वामित्व
1	2	3	4
1.	शासकीय उच्चतर माध्यमिक विद्यालय क्रमांक-1	बड़े तालाब के पास	लोक निर्माण विभाग
2.	शासकीय उच्चतर माध्यमिक विद्यालय क्रमांक-2	बड़े तालाब के पास	लोक निर्माण विभाग
3.	शासकीय कन्या उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	कोतवाली के पास नजरबाग	लोक निर्माण विभाग
4.	शासकीय हाईस्कूल सीनियर बेसिक	रौरईया मोहल्ला	लोक निर्माण विभाग
5.	सरोज हाईस्कूल	पीली कोठी के पास	लोक निर्माण विभाग

1	2	3	4
6.	प्राचार्य भगवान महावीर बाल संस्कार, हायर सेकेण्ड्री	निवाड़ी रोड	लोक निर्माण विभाग
7.	पुष्पा हाईस्कूल	निवाड़ी रोड	लोक निर्माण विभाग
8.	सरस्वती शिशु मंदिर हाईस्कूल	सागर रोड	लोक निर्माण विभाग
9.	केशव बाल संस्कार विद्यालय हाईस्कूल	दीक्षित मोहल्ला	लोक निर्माण विभाग
10.	केशव बाल संस्कार हाईस्कूल	ढोंगा	लोक निर्माण विभाग
11.	श्रीराम बाल संस्कार हाईस्कूल	किले का मैदान	लोक निर्माण विभाग
12.	श्री सरदार सिंह स्मृति हाईस्कूल	दीक्षित मोहल्ला	लोक निर्माण विभाग
13.	श्री सूर्य सागर दिगम्बर जैन हाईस्कूल	रौरईया मोहल्ला	लोक निर्माण विभाग
14.	नवोदय विद्यालय हायर सेकण्ड्री	कुण्डेश्वर	लोक निर्माण विभाग

स्रोत : जिला शिक्षा अधिकारी, टीकमगढ़ एवं रोजगार कार्यालय, टीकमगढ़.

2. प्रशासकीय

जिला मुख्यालय होने के कारण नगर में राज्य शासन के कार्यालय स्थित हैं इसके अतिरिक्त केन्द्र शासन के कार्यालय, बैंक एवं स्वायत्त संस्थाओं के कार्यालय भी हैं.

टीकमगढ़ : कार्यालयों की सूची

2-सा-7

क्रमांक	प्रकार	कार्यालयों की संख्या	कर्मचारियों की संख्या
1	2	3	4
1.	राज्य शासन	46	8386
2.	स्थानीय संस्थायें	5	151
3.	बैंक	7	486
4.	अन्य अर्द्धशासकीय राज्य कार्यालय	13	592
	योग	71	9615

स्रोत : रोजगार कार्यालय, टीकमगढ़.

3. सामाजिक एवं सांस्कृतिक

नगर में सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियां नगण्य हैं. नगरपालिका का टाउन हाल है किन्तु नगर स्तरीय आडिटोरियम का अभाव है. नगर के समीप कुण्डेश्वर एवं पपौरा में प्रतिवर्ष पर्वों पर मेला आयोजित होता है.

4. स्वास्थ्य

नगर में शासकीय जिला चिकित्सालय हैं, जिसमें सभी रोगों के लिए सामान्य चिकित्सा सुविधा उपलब्ध है. संक्रामक एवं अन्य विशिष्ट रोगों के इलाज के लिए नगरवासी झांसी एवं ग्वालियर नगर में उपलब्ध चिकित्सा सुविधा पर निर्भर हैं. शासकीय जिला अस्पताल में कुल बिस्तरों की संख्या 157 हैं, जो केवल टीकमगढ़ नगर की जनसंख्या के लिए 385 व्यक्ति प्रति बिस्तर आती है.

2.10 आमोद-प्रमोद

आमोद प्रमोद भूमि उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में 25.0 हेक्टर भूमि है तथा इसकी भूमि उपयोगिता दर 0.36 हेक्टर प्रति 1000 व्यक्ति है. नगर में आमोद-प्रमोद स्थल के रूप में राजेन्द्र पार्क है, जो नगर के मध्य में स्थित हैं तथा इसी से लगकर खुला क्षेत्र है जो सामाजिक एवं सांस्कृतिक कार्यक्रमों के लिये उपयोग में लाया जाता है.

खेलकूद गतिविधि के लिये भगवन्त क्लब स्टेडियम है, जिसे स्टेडियम का स्वरूप दिया जा सकता है. इसके अतिरिक्त मेला मैदान के रूप में ढोंगा मैदान का उपयोग किया जाता है.

नगर के समीप कुण्डेश्वर मंदिर एवं पपौरा जी नामक धार्मिक स्थल हैं. जो स्थानीय आबादी के लिए धार्मिक स्थल के साथ-साथ मनोरंजन स्थल के रूप में उपयोग में आते हैं. नगर में स्थित बागों एवं तालाबों का विकास आमोद-प्रमोद के उद्देश्य हेतु किया जा सकता है.

2.11 जलाशय

नगरीय क्षेत्र में महेन्द्र सागर, सैल सागर, वृन्दावन ताल, महाराज सागर एवं हनुमान सागर स्थित हैं, इसमें से महेन्द्र सागर के पानी का उपयोग आमोद-प्रमोद एवं सिंचाई हेतु तथा महाराज सागर का उपयोग मत्स्य पालन हेतु किया जाता है. जलाशयों का विकास कर इनका संरक्षण एवं आमोद-प्रमोद गतिविधियों हेतु उपयोग किया जा सकता है.

अध्याय-3

नगरीय अधोसंरचना एवं वर्तमान परिभ्रमण संरचना

किसी नगर में उपलब्ध सेवा-सुविधाएं उसके भावी विकास का मूल स्तंभ हैं। सेवा-सुविधाओं के द्वारा नागरिकों के रहन-सहन में सुधार लाया जा सकता है। सेवा सुविधाओं के अंतर्गत जल प्रदाय, जल-मल निकास, तथा विद्युत् सम्बन्धी सुविधाएं शामिल हैं।

3.1 जल प्रदाय

नगर में जल प्रदाय का मुख्य स्रोत जामनी नदी है। टीकमगढ़ से 8 कि.मी. की दूरी पर स्थित बरीघाट में जल शोधन संयंत्र स्थापित है जिसकी क्षमता 0.74 एम.जी.डी. है। नदी से पंप द्वारा पानी जल शोधन संयंत्र में लाया जाता है तथा नगर के विभिन्न भागों में स्थित चार उच्च क्षमता वाली टंकियों द्वारा जल प्रदाय किया जाता है। इस स्रोत से प्रतिदिन 40 लाख लीटर जल प्रदाय किया जाता है। इन स्रोतों के अतिरिक्त नगर में स्थित 13 अन्य जल स्रोतों से भी 5 लाख लीटर पानी प्रतिदिन प्रदाय किया जाता है। नगर के विभिन्न भागों में 162 हैण्डपंप लगे हैं जिन पर नगर की काफी जनसंख्या निर्भर है। नगरपालिका द्वारा लगभग 65 लीटर प्रति व्यक्ति की दर से जल प्रदाय किया जाता है। जो मानक आवश्यकता से कम है। नगर की भावी जनसंख्या हेतु वर्तमान जल प्रदाय योजना का उन्नयन तथा नगर में स्थित जल स्रोतों का संरक्षण किया जाना आवश्यक है।

3.2 मल निकास

नगर में जल-मल निकास की भूमिगत व्यवस्था नहीं है। पुराने क्षेत्र में अभी भी परंपरागत शौचालय एवं मल निपटारा व्यवस्था प्रचलित है जबकि नये आवासीय क्षेत्रों में निर्माणकर्ता स्वयं का सेप्टिक टैंक बनाते हैं तथा सेप्टिक टैंक से निकलने वाले जल-मल को खुली नालियों में प्रवाहित कर देते हैं, जिससे प्रदूषण तथा गंदगी की समस्या बनी रहती है।

3.3 जल निकास

जामनी और बेतवा नदियां नगर के पश्चिमी-उत्तरी दिशा की ओर से प्रवाहित होती हैं। धसान नदी नगर के पूर्वी दिशा की ओर स्थित है। नगर का सामान्य ढालन दक्षिण-पश्चिम तथा दक्षिणी-पूर्वी दिशा की ओर है। वर्षा का पानी जमदार नाला तथा नमडा नाला के द्वारा जामनी एवं धसान नदियों में मिलता है जो कि बेतवा की सहायक नदियां हैं।

3.4 विद्युत् प्रदाय

नगर में वर्ष 1995-96 में घरेलू विद्युत् कनेक्शनों की संख्या 6235 थी, जो वर्ष 2000-2001 से बढ़कर 7806 हो गये हैं। इसी अवधि में प्रति कनेक्शन विद्युत् उपभोग 931 यूनिट से बढ़कर 1155 यूनिट हो गया इस वृद्धि से यह ज्ञात होता है कि घरेलू विद्युत् उपभोग में लगभग 24% की वृद्धि हुई है, जबकि इसी अवधि में विद्युत् कनेक्शनों की संख्या में लगभग 25% की वृद्धि हुई है।

नगरीय क्षेत्र में औद्योगिक विद्युत् कनेक्शनों की संख्या वर्ष 1995-96 में 147 थी जो 2000-2001 में बढ़कर 195
1 गई है. विस्तृत जानकारी सारणी 3-सा-1 में दी गई है :-

टीकमगढ़ : विद्युत् खपत

3-सा-1

वर्ष	घरेलू कनेक्शनों की संख्या	घरेलू उपयोग खपत		औद्योगिक कनेक्शनों की संख्या	औद्योगिक उपयोग खपत	
		कुल यूनिट	प्रति व्यक्ति यूनिट		कुल यूनिट	प्रति व्यक्ति यूनिट
1	2	3	4	5	6	7
1995-96	6235	58,04,425	931	147	12,18,290	8288
1996-97	6618	62,19,472	940	149	11,52,823	7737
1997-98	6914	65,01,129	940	156	12,04,170	7719
1998-99	7295	71,86,970	985	175	11,59,238	6624
1999-2000	7496	77,23,231	1030	181	12,23,523	6760
2000-2001	7806	90,13,882	1155	192	14,27,062	7433
2001-2002	8067	43,02,247	533	189	6,47,759	3427

3.5 सेवा सुविधायें

- (अ) **डाक एवं तार घर** :—नगर में मुख्य डाक घर जेल मार्ग पर स्थित है. इसके अतिरिक्त 2 उप डाक घर नगर के विभिन्न क्षेत्रों में स्थित हैं. दूरभाष केन्द्र ढोंगा के समीप स्वयं के भवन में हैं, जबकि अन्य किराये के भवनों में हैं.
- (ब) **पुलिस स्टेशन** :—टीकमगढ़ में एक कोतवाली गांधी चौक पर स्थित है.
- (स) **अग्निशमन** :—अग्निशमन की आधुनिक सुविधा नगर में उपलब्ध नहीं है.
- (द) **शमशान एवं कब्रिस्तान**

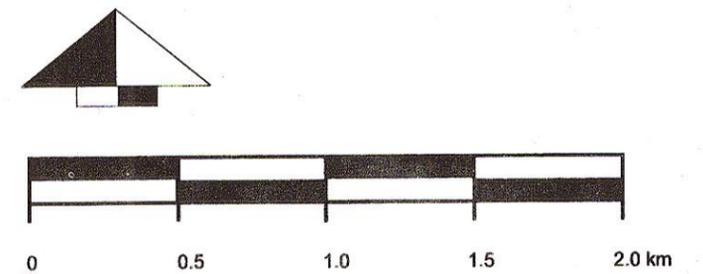
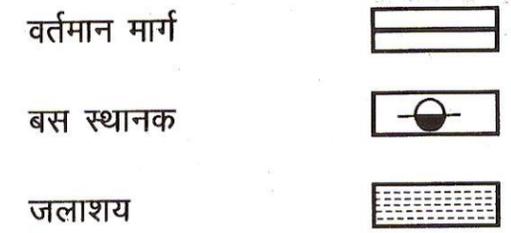
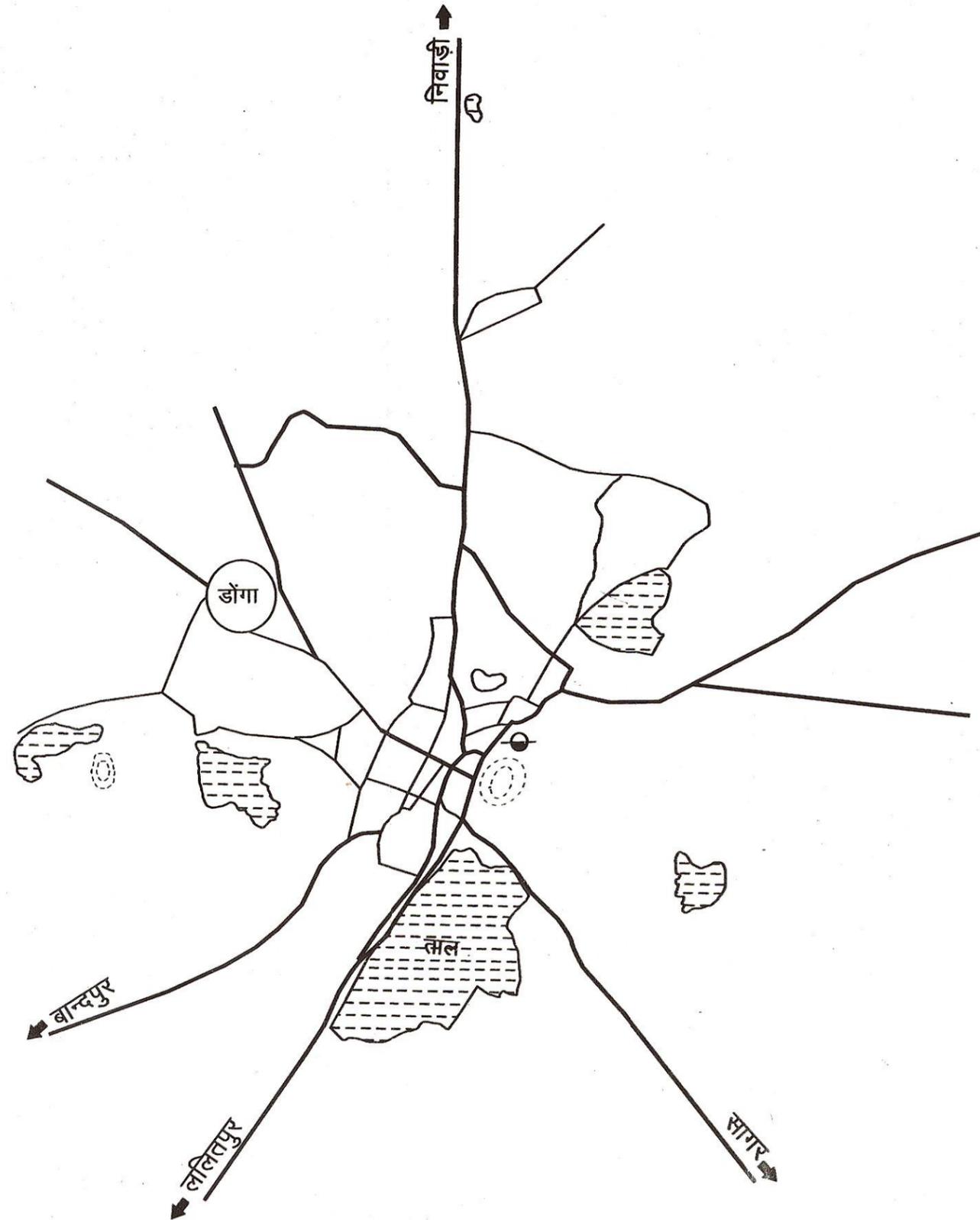
नगर में तीन शमशान एवं कब्रिस्तान स्थल क्रमशः सुधा सागर रोड, बानपुर रोड तथा महाराज सागर तालाब के समीप स्थित हैं. सुधासागर रोड पर स्थित शमशान/कब्रिस्तान नगरीय बसाहट से प्रभावित हो जाने के कारण उनको स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है. वानपुर रोड स्थित शमशान/कब्रिस्तान का आधुनिकीकरण किया जाना आवश्यक है.

(इ) धोबीघाट

नगर में धोबीघाट हेतु कोई निश्चित स्थल नहीं है. फिर भी महेन्द्र सागर, महाराज सागर, हनुमान ताल एवं विन्द्रवान ताल आदि को इस उपयोग में लाया जाता है इन तालाबों को प्रदूषण से बचाने तथा पर्यावरण संरक्षण की दृष्टि से पृथक् से धोबीघाट का प्रावधान प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है.

टीकमगढ़

3.1 वर्तमान यातायात संरचना



(फ) दुग्धालय/पशुपालन

वर्तमान में नगर के विभिन्न आवासीय क्षेत्रों में डेरियां स्थित हैं जो कि स्वास्थ्य, पर्यावरण एवं यातायात संबंधी समस्याएँ उत्पन्न करती हैं। इन गतिविधियों के लिए विकास योजना में स्थल निर्धारित किया जाना आवश्यक है।

3.6 यातायात एवं परिवहन

नगर में यातायात एवं परिवहन की सक्षम व्यवस्था नितान्त आवश्यक होती है जिससे आवागमन सुचारु रूप से हो सके। नगरीय यातायात नगर के प्रमुख कार्य केन्द्र एवं भूमि उपभोग पर निर्भर करता है।

नगर के यातायात से संबंधित समस्याओं का अध्ययन तथा वर्तमान परिभ्रमण संरचना का सर्वेक्षण प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना बनाने हेतु अत्यंत आवश्यक है।

3.7 क्षेत्रीय परिवहन संरचना

टीकमगढ़ नगर केवल सड़क मार्ग से ही देश एवं प्रदेश के अन्य नगरों से जुड़ा हुआ है। टीकमगढ़ नगर से 4 क्षेत्रीय मार्ग निकलते हैं जो कि नगर को क्रमशः झांसी, मऊरानीपुर, सागर तथा ललितपुर नगरों से जोड़ते हैं। इन मार्गों के अतिरिक्त सुधासागर एवं ढोंगा मार्ग से यह नगर ग्रामीण अंचलों से जुड़ा हुआ है। नगर के समीप प्रमुख रेल्वे स्टेशन ललितपुर 40 कि.मी. तथा झांसी 80 कि.मी. की दूरी पर स्थित हैं।

3.7.1 क्षेत्रीय यातायात (बसें)

जिले में रेल सेवाएं नगण्य होने के कारण क्षेत्र की आबादी बस परिवहन पर ही निर्भर करती हैं। नगर में लगभग 165 बसें प्रतिदिन आती जाती हैं। प्रमुख मार्ग खण्डों पर प्रतिदिन संचालित होने वाली निजी बसों का विवरण सारणी 3-सा-2 में दिया गया है :-

टीकमगढ़ : क्षेत्रीय यातायात (यात्री बसें)

3-सा-2

क्रमांक	मार्ग का नाम	प्रतिदिन निजी बस संख्या
1	2	3
1.	टीकमगढ़—सागर मार्ग	32
2.	टीकमगढ़—ओरछा झांसी मार्ग	46
3.	टीकमगढ़—मोहनगढ़ मार्ग	8
4.	टीकमगढ़—मऊरानीपुर-छतरपुर-रीवा	27
5.	टीकमगढ़—छतरपुर-विजावर-नौगांव	24
6.	टीकमगढ़—ललितपुर-झांसी	28
	योग	165

स्रोत : निजी बस सर्विस, टीकमगढ़.

3.7.2 क्षेत्रीय यातायात (माल)

नगर की औद्योगिक एवं वाणिज्यिक आवश्यकताओं की पूर्ति सड़क मार्ग द्वारा होती है। कृषि उत्पादों का भी परिवहन सड़क मार्ग से किया जाता है।

3.8 नगर परिवहन संरचना

नगरीय परिवहन संरचना का मुख्य आधार नगर के प्रमुख कार्य केन्द्रों पर आधारित होता है यथा मुख्य बाजार क्षेत्र, वाणिज्यिक केन्द्र, प्रशासकीय केन्द्र, धार्मिक तथा प्रमुख यातायात केन्द्र। नगर का प्रमुख वाणिज्यिक केन्द्र-जवाहर चौक है, यहां से नगर की प्रमुख वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होती हैं। नगर के दक्षिणी भाग में महेन्द्र सागर होने के कारण क्षेत्र के आंतरिक मार्ग एक दूसरे के समानान्तर विकसित हुए हैं।

3.8.1 यातायात उदित केन्द्र

यातायात उदित केन्द्रों को नगर में स्थित कार्य केन्द्रों के आधार पर तीन श्रेणियों में विभाजित किया जा सकता है। जैसे माल यातायात, यात्री यातायात एवं मिश्रित यातायात। नगर तथा ग्राम निवेश के द्वारा किये गये सर्वेक्षण के आधार पर नगर के यातायात उदित केन्द्र सारणी 3-सा-3 में दर्शाये गये हैं, :-

टीकमगढ़ : यातायात उदित केन्द्र

3-सा-3

क्रमांक	प्रकार	स्थान
1	2	3
(अ)	यात्री यातायात उदित केन्द्र	
	1. फुटकर बाजार	जवाहर चौक, स्टेट बैंक चौराहा, पपौरा चौराहा, तहसील क्षेत्र, बस स्टेण्ड.
	2. बस स्टेण्ड	बस स्टेण्ड, पपौरा चौराहा, अम्बेडकर चौराहा, अस्पताल तिगड्डा.
	3. जिलाध्यक्ष कार्यालय, अस्पताल एवं शैक्षणिक संस्थायें.	अस्पताल तिगड्डा, कलेक्टर कार्यालय परिसर, महेन्द्र सागर, ललितपुर मार्ग.
(ब)	माल यातायात उदित केन्द्र	गल्ला मंडी, स्टेट बैंक चौराहा तथा राजमहल मार्ग
(स)	मिश्रित यातायात	नगर का मध्यवर्तीय क्षेत्र.

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश म. प्र. द्वारा सम्पन्न सर्वेक्षण.

3.8.2 यातायात अवसान केन्द्र

नगर में बस स्टेण्ड ही एक मात्र मुख्य यातायात अवसान केन्द्र हैं, जो स्थानाभाव के कारण उचित ढंग से संचालित नहीं हैं। बस स्टेण्ड को इस स्थल से हटाया जाना अत्यन्त आवश्यक है जिससे नगर की अन्य व्यवसायिक गतिविधियां सुविधाजनक एवं सुचारू रूप से संचालित हो सकें।

ट्रकों के लिए नियोजित अवसान केन्द्र का अभाव है। ट्रक मुख्यतः मार्गों के किनारे खड़े होते हैं जिससे मार्गों की कार्य क्षमता प्रभावित होती है, जो सुचारू यातायात के लिए असुविधाजनक हैं।

3.9 यातायात के साधन

नगर में यातायात के परंपरागत साधन उपयोग में लाये जाते हैं जिसमें रिक्शा, साईकिल, स्कूटर, आटो आदि का प्रयोग यात्री यातायात हेतु बहुतायत से किया जाता है। माल यातायात हेतु ट्रकों, बैलगाड़ियों तथा हाथ ठेलों का उपयोग अधिक होता है। नगर में मार्गों का उपयोग धीमीगति के वाहन एवं तीव्र गति के वाहन द्वारा सामुहिक रूप से किया जाता है जिससे यह स्पष्ट है कि नगर का यातायात मिश्रित प्रकार का है। मिश्रित यातायात के कारण यातायात में अवरोध एवं दुर्घटनाएँ होती रहती हैं। वर्तमान में पपौरा चौराहे को छोड़कर अन्य किसी भाग में यातायात संबंधी विशेष समस्या नहीं है। किन्तु बढ़ते हुए नगरीकरण से भविष्य में यातायात संबंधी समस्याएँ उत्पन्न हो सकती हैं, जिसको दृष्टिगत रखकर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किया जाना आवश्यक है।

3.10 यातायात दुर्घटनाएं

यातायात समस्या का सबसे गंभीर पक्ष दुर्घटना होता है। नगर में धीमी गति के वाहनों की संख्या अधिक होने के कारण गंभीर दुर्घटनाओं की समस्या अधिक नहीं है।

3.11 अगम्य क्षेत्र

नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र तथा उत्तरी भाग में मार्ग संकरे हैं यहां वर्तमान में बड़े वाहन आदि का पहुंचना अत्यन्त कठिन है ऐसे क्षेत्र निम्नानुसार हैं :-

1. पुरानी टेहरी
2. जवाहर गंज
3. राजमहल मार्ग
4. गांधी चौक.

3.12 असुविधाजनक मार्ग संगम एवं मोड़

वर्तमान मार्ग संरचना तथा आवासीय क्षेत्र के आधार पर निम्न मार्ग संगमों का ज्यामितीय सुधार/बाय-पास मार्ग का निर्माण कर यातायात व्यवस्था को सुविधाजनक बनाया जा सकता है।

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| 1. पपौरा चौराहा | 5. विनोद कुंज तिगड्डा |
| 2. जवाहर चौक | 6. स्टेडियम चौराहा |
| 3. गुरुद्वारा | 7. सुधा सागर मार्ग तिगड्डा |
| 4. अस्पताल तिगड्डा | 8. बस स्टेण्ड तिगड्डा |

3.13 मार्गों पर अतिक्रमण

टीकमगढ़ नगर में कोई विशेषीकृत वाणिज्यिक केन्द्र नहीं है। नगर की समस्त वाणिज्यिक गतिविधियां नगर के मुख्य मार्गों पर ही संचालित होती हैं, इन सभी मुख्य मार्गों पर व्यापारिक दृष्टिकोण से संबंधितों द्वारा तथा गुमठी एवं टेला व्यापारियों द्वारा अतिक्रमण किया गया है। जिनसे मार्गों की चौड़ाई प्रभावित होती है तथा आवागमन में असुविधा होती है। अतिक्रमण प्रभावित मार्ग निम्नानुसार हैं :-

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. राजमहल रोड़ | 5. जैन मन्दिर मार्ग |
| 2. गल्ला मण्डी मार्ग | 6. बस स्टेण्ड मार्ग |
| 3. पुरानी नगर पालिका मार्ग | 7. ललितपुर मार्ग |
| 4. छोटी देवी मार्ग | |

इन मार्गों पर यातायात सुचारू रूप से हो इस हेतु मार्गों पर किये गये अतिक्रमणों का अन्यत्र व्यवस्थापन किया जाना आवश्यक है.

3.14 बस स्टेण्ड

वर्तमान बस स्टेण्ड नगर के मध्य में स्थित है. स्थानाभाव के कारण बसों को व्यवस्थित रूप से खड़े होने की जगह तथा यात्रियों को उचित सुविधायें उपलब्ध नहीं हो पा रही हैं. नगर के मध्य में स्थित होने के कारण सभी दिशाओं से आने वाली बसें नगरीय मार्ग से गुजरती हैं जिससे यातायात एवं पर्यावरण संबंधी समस्या उत्पन्न होती है. नगर की भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए बस स्टेण्ड को अन्यत्र स्थानांतरित करने की अत्यंत आवश्यकता है.

3.15 आटो स्टेण्ड

नगर में विभिन्न स्थलों पर यात्रियों के आवागमन हेतु आटो सुविधा उपलब्ध है. वर्तमान में आटो स्टेण्ड निम्न स्थानों पर हैं :—

1. बस स्टेण्ड
 2. अस्पताल चौराहा
 3. कलेक्ट्रेट
 4. मुख्य बाजार
-

भाग-दो
नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4

भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

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

1. योजनावधि के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान.
2. नगर के मुख्य कार्यकलाप.
3. भावी जनसंख्या के लिए आवासीय, व्यवसायिक, सार्वजनिक उपयोगों एवं सेवा:सुविधाओं के लिए आवश्यकताओं का अनुमान.
4. क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात के सक्षम संचालन के लिए प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना.

4.1 योजनाकाल

नगर विकास एक नैसर्गिक चलने वाली प्रक्रिया है. विकास प्रस्तावों को तैयार करने के लिए योजना कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है ताकि इस अवधि के लिए अनुमानित जनसंख्या की आवश्यकताओं का आंकलन हो सके. इस योजना की कालावधि 2011 तक निर्धारित की गई है.

विकास योजना प्रस्तावों में नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे—प्रस्तावित मार्ग, जल प्रदाय आदि योजना कालावधि तक ही सीमित नहीं रखे जा सकते, क्योंकि यह प्रस्ताव योजना की कालावधि के बाद भी उपयोगी रहेंगे. आशय यह है कि विकास योजना प्रस्ताव योजना की कालावधि समाप्त हो जाने के उपरांत भी विकास योजना के पुर्नविलकन, मूल्यांकन एवं उपांतरण होने तक अथवा वर्तमान विकास योजना प्रस्तावों के संतृप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे.

4.2 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर के भावी कार्यकलापों के आधार पर विकास योजना तैयार की जाती है. जिससे नगर का विकास प्रभावित होता है. योजनाकाल में नगर निम्नलिखित कार्यकलापों का केन्द्र होगा :—

1. जिला स्तरीय प्रशासनिक केन्द्र
2. जिला स्तरीय व्यापारिक केन्द्र
3. जिला स्तरीय शिक्षा एवं जनसुविधा केन्द्र
4. सेवा उद्योग केन्द्र
5. कृषि उपज एवं वनोपज पर आधारित उद्योग हेतु औद्योगिक केन्द्र.

4.3 नगर की भावी जनसंख्या

नगर की भावी जनसंख्या का अनुमान नगर की पिछली दशक वृद्धि दर, नगरीय गतिविधियों के विकास आदि के आधार पर तथा जनसंख्या प्रक्षेपण की विभिन्न प्रचलित रीतियों से अनुमान लगाया जा सकता है. नगर की विकास योजना तैयार करने के लिए विभिन्न विधियों से योजनाकाल के लिए जनसंख्या लगभग 90 हजार अनुमानित है, लेकिन योजनाकाल में 1.0 लाख जनसंख्या के लिए योजना प्रस्तावों को निर्धारित किया गया है.

4.4 योजना, उद्देश्य तथा लक्ष्य

विकास योजना प्रस्तावों का मुख्य लक्ष्य नगर को संतुलित एवं सुनियोजित विकास की दिशा प्रदान करना है। टीकमगढ़ नगर के वर्तमान कार्यकलाप एवं भावी कार्यकलापों के आधार पर नगर का विकास प्रशासकीय, शैक्षणिक तथा वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में किया जाना प्रस्तावित है, इसके अतिरिक्त कृषि एवं वन उत्पादों पर आधारित उद्योगों को भी पर्याप्त महत्व दिया जाना प्रस्तावित है ताकि यहां के निवासियों को रोजगार के अवसर उपलब्ध हो सकें।

4.5 विकास योजना अवधारणा

नगर का वर्तमान भौतिक स्वरूप नगर में स्थित निम्न मुख्य मार्गों के किनारे हो रहे आवासीय विकास पर आधारित है।

1. टीकमगढ़-झांसी मार्ग
2. ढोंगा मार्ग
3. मऊरानीपुर मार्ग
4. सुधासागर मार्ग
5. ललितपुर एवं सागर मार्ग।

वर्तमान में इन्हीं मार्गों/दिशाओं में हो रहे विकास को दृष्टिगत रखते हुए नगर के भावी विकास एवं स्वरूप का निर्धारण निम्न अवधारणा पर आधारित हैं।

1. नगर के मध्य क्षेत्र में स्थित वाणिज्यिक एवं आवासीय दबाव को कम करने के लिए नवीन प्रस्ताव।
2. भावी आद्योगिक विकास को दिशा प्रदान करने हेतु कृषि एवं वन आधारित उद्योगों हेतु क्षेत्र का निर्धारण।
3. वर्तमान एवं भावी यातायात समस्या को दृष्टिगत रखते हुए सक्षम परिभ्रमण संरचना
4. नगर के पर्यावरण संतुलन एवं संरक्षण हेतु औद्योगिक क्षेत्र एवं नगरीय विकास के मध्य क्षेत्र में वृक्षारोपण।

4.6 निवेश इकाईयां

टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र को 3 निवेश इकाईयों में बांटा गया है। विकास योजना में इन निवेश इकाईयों को आधार मानकर विकास प्रस्ताव दिये गए हैं। यह निवेश इकाईयां अपने आप में सर्व-सुविधायुक्त एवं आत्म निर्भर होगी। प्रत्येक निवेश इकाई को मुख्य कार्य केन्द्र एवं यातायात संरचना से युक्ति-युक्त तरीके से जोड़ा गया है।

निवेश इकाई—क्रमांक-1

इस इकाई की सीमा निवेश क्षेत्र सीमा झांसी मार्ग से उत्तर-पश्चिम में स्थित ढोंगा मार्ग के बीच का भाग हैं, इस क्षेत्र में मंडी, पुलिस लाइन, राजमहल, ढोंगा, औद्योगिक क्षेत्र अभी स्थित है इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 770 हेक्टेयर है।

निवेश इकाई—क्रमांक-2

इस निवेश इकाई सीमा में झांसी मार्ग एवं सागर मार्ग के बीच का क्षेत्र स्थित है। इस निवेश इकाई में कलेक्टर कार्यालय, अस्पताल, जेल, पुरानी टेहरी बस्ती आदि शामिल हैं। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 32.5 हेक्टेयर है।

निवेश इकाई क्रमांक-3

इस निवेश इकाई में नगर का दक्षिणी-पश्चिमी भाग शामिल है इसकी सीमा ढोंगा रोड, सागर मार्ग का पश्चिमी भाग आता है। शहर का पुराना आबादी क्षेत्र इस निवेश इकाई में शामिल है। कटरा बाजार, ताल दरवाजा, पुरानी टेहरी, महाराजपुरा आदि भी इस निवेश इकाई में शामिल हैं। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 3770 हेक्टेयर है।

4.7 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन

प्रस्तावित भूमि उपयोग अन्तर्गत नगर की भावी जनसंख्या की आवश्यकताओं का अनुमान, विभिन्न भूमि उपयोगों के अंतर्गत भूमि की आवश्यकता का निर्धारण किया गया है. वर्तमान भूमि उपयोग विश्लेषण के आधार पर प्रति एक हजार जनसंख्या पर 6.56 हेक्टर का क्षेत्र उपयोग में लाया जा रहा है. प्रस्तावित विकास योजना में भावी आवश्यकताओं तथा वर्तमान में कमी के आधार पर प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे 12.14 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है. विस्तृत जानकारी सारणी 4-सा-1 में दी गई है :-

टीकमगढ़ : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन (2011)

4-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	वर्तमान-2002			प्रस्तावित-2011		
		क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	185.00	40.66	2.70	605.00	50.8	6.05
2.	वाणिज्यिक	32.00	07.00	0.46	54.00	4.45	0.54
3.	औद्योगिक	03.00	0.66	0.04	47.00	3.9	0.47
4.	सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक एवं उपयोगितायें.	70.00	15.38	1.00	125.00	10.3	1.25
5.	आमोद-प्रमोद	25.00	5.50	0.36	93.00	6.65	0.93
6.	यातायात एवं परिवहन	140.00	30.80	2.00	290.00	23.90	2.90
योग		455.00	100	6.56	1214.00	100.00	12.14

नोट.—वर्तमान भूमि उपयोग दर इसी स्तर के नगरों की तुलना में अधिक प्रस्तावित है. कारण यह है कि नगर से ललितपुर-सिंगरौली रेल लाईन के गुजरने तथा अन्य गतिविधियों जैसे—पॉलीटेक्निक कालेज, आई.टी.आई., बस स्टेण्ड, यातायात नगर के कारण वृद्धि दर बढ़ने की सम्भावना है.

4.8 आवासीय आवश्यकता

नगर में वर्तमान में 2.70 प्रति हजार की दर से आवासीय उपयोग हेतु 185 हेक्टर भूमि उपलब्ध है. जो कि निर्धारित मापदंडों के अनुरूप कम है. नगर में बहुमंजिले भवनों का प्रचलन नहीं है तथा नगर ग्रामीण स्वरूप का है, योजना प्रस्तावों में प्रति एक हजार व्यक्तियों के लिए 6.05 हेक्टर आवासीय भूमि उपलब्ध कराना प्रस्तावित है. इस प्रकार नगर में प्रति हेक्टर 165 व्यक्ति सकल आवासीय घनत्व उपलब्ध होगा तथा एक लाख की अनुमानित जनसंख्या हेतु 605 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग हेतु आवश्यक होगी.

4.8.1 अनुमानित आवास आवश्यकता

1991 की जनगणना के आधार पर नगर में 1162 आवासीय इकाइयों की कमी पाई गई है. आवासीय इकाइयों का अनुमान लगाते समय भविष्य में जनसंख्या में संभावित वृद्धि तथा संयुक्त परिवारों का विघटन आदि बिन्दुओं पर ध्यान देना आवश्यक है. नगर में वर्तमान में औसत परिवार आकार 6.34 है जिसके और कम होने की संभावना है. योजनाकाल तक 5.50 व्यक्ति का एक परिवार अनुमानित है.

टीकमगढ़ : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

4-सा-2

क्र.	विवरण	वर्ष		
		1991	2001	2011
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या	54,173	68572	100000
2.	अतिरिक्त जनसंख्या	-	14399	45827
3.	औसत परिवार आकार	6.34	6.00	5.5
4.	अतिरिक्त परिवार	-	2400	8332
5.	1991 की कमी सहित आवासीय इकाइयों की आवश्यकता.	(+)1162	3562	11894
6.	प्रतिवर्ष 1% की दर से जीर्ण-शीर्ण एवं टूटे मकानों के लिए प्रतिस्थापना.	-	820	1640
योग		-	4382	13534

4.8.2 आवासीय इकाइयों के प्रकार

यह अनुपात नगर के सभी आर्थिक वर्गों के लिए है आर्थिक आधार पर समाज को 4 वर्गों में विभाजित किया गया है जिसके आधार पर आवासीय क्षेत्र हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन किया जा सके. उपरोक्त आधार पर समाज के प्रत्येक वर्गों के लिए अनुमानित आवासीय इकाइयों की संख्या सारणी 4-सा-3 अनुसार रहेगी.

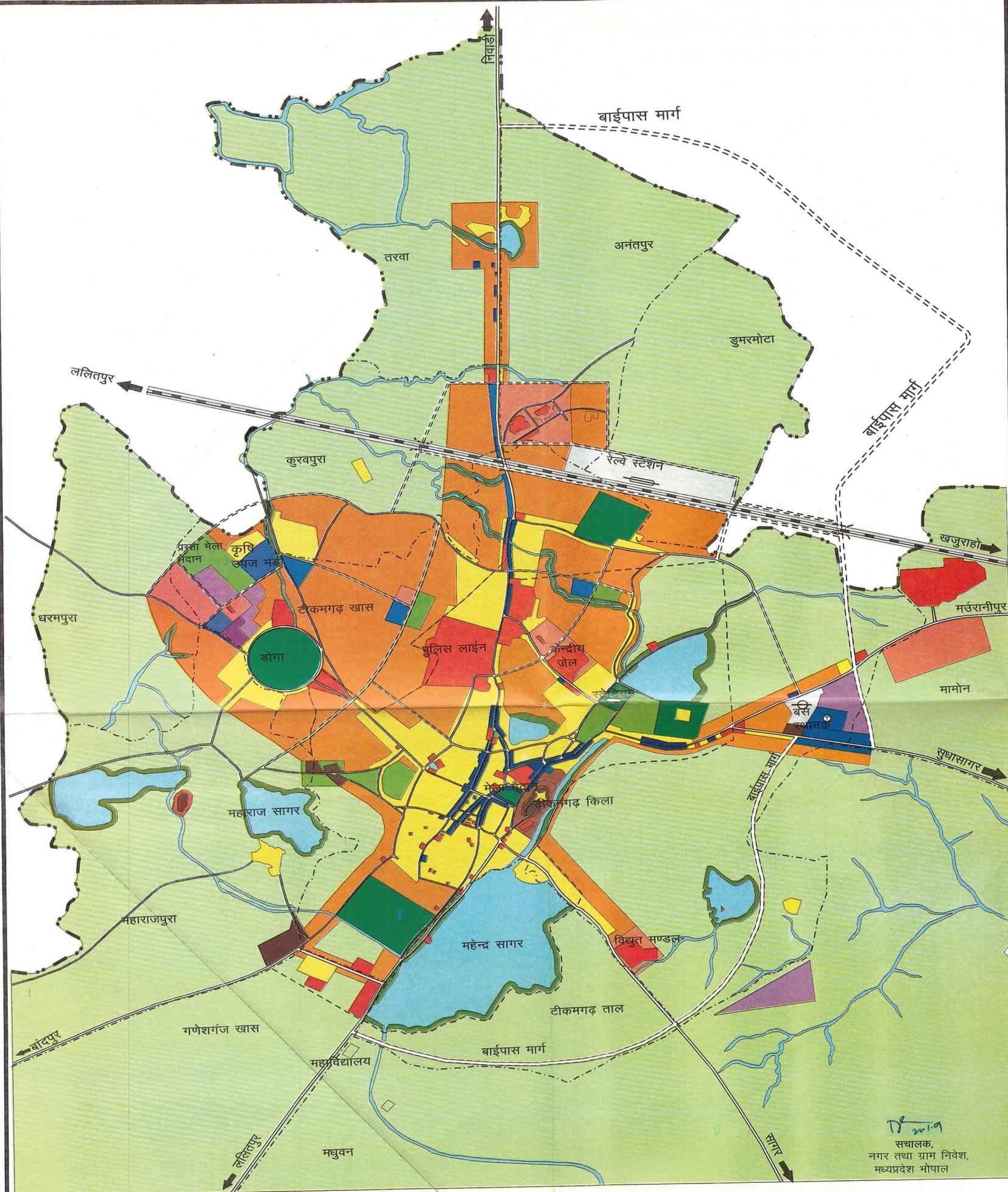
टीकमगढ़ : आवासीय इकाइयों की आवश्यकता (आयवर्ग अनुसार)

4-सा-3

क्र.	आय वर्ग	अनुमानित आवासीय इकाइयों	
		प्रतिशत	संख्या
1	2	3	4
1.	कमजोर आय वर्ग	40	5414
2.	निम्न आय वर्ग	30	4060
3.	मध्यम आय वर्ग	25	3384
4.	उच्च आय वर्ग	5	676
योग		100	13534

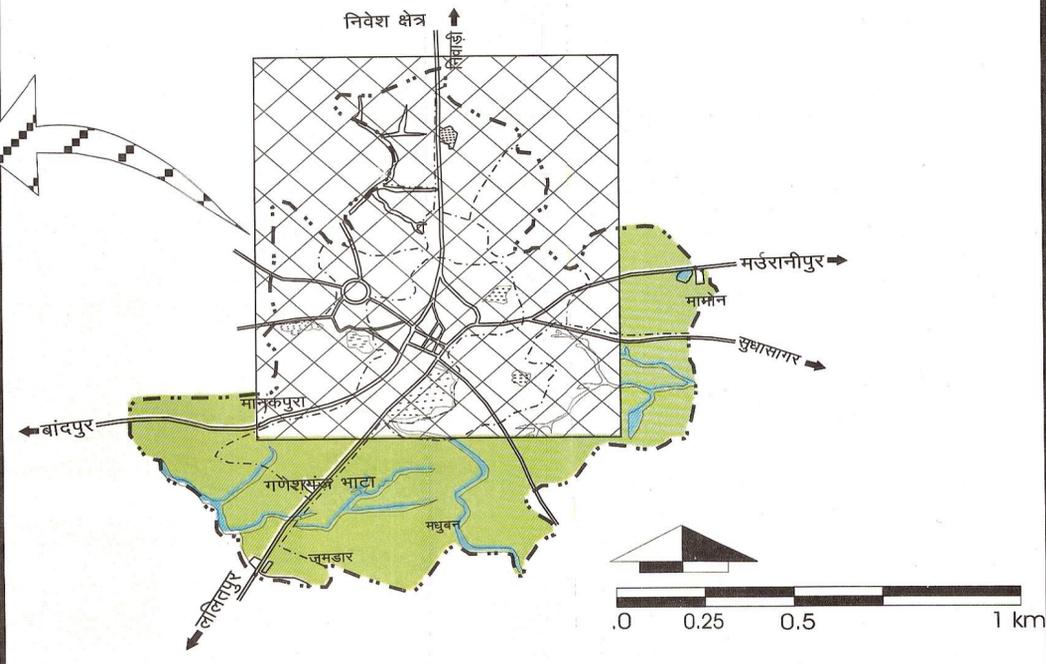
TIKAMGARH DEVELOPMENT PLAN

टीकमगढ़ विकास योजना

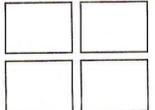


वर्तमान प्रस्तावित
EXISTING PROPOSED

RESIDENTIAL		आवासीय
COMMERCIAL		वाणिज्यिक
GENERAL		सामान्य
SPECIALISED		विशेषीकृत
TRANSPORT NAGAR		यातायात नागर
INDUSTRIAL		औद्योगिक
PUBLIC & SEMI PUBLIC		सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
PUBLIC UTILITES & FACILITIES		सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाएँ
TRANSPORTATION		परिवहन एवं संवहन
ROAD		मार्ग
RAILWAY LINE		रेल्वे लाईन
RAILWAY STATION		रेल्वे स्टेशन
BUS STAND		बस स्थानक
OVER BRIDGE		ओव्हर ब्रिज
RECREATIONAL		आमोद प्रमोद
PARK / PLAY GROUND		उद्यान/खेल मैदान
STADIUM		स्टेडियम
MELA GROUND		मैला मैदान
AFFORESTATION		वृक्षा रोपण
WATER BODIES		जलाशय
AGRICULTURAL		कृषि
BOUNDARY		सीमा
VILLAGE BOUNDARY		ग्राम सीमा
PLANING AREA		निवेश क्षेत्र



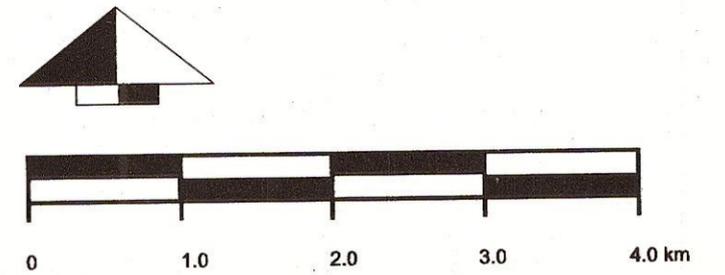
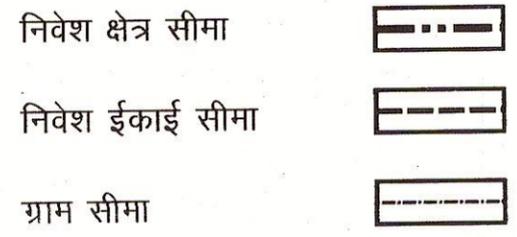
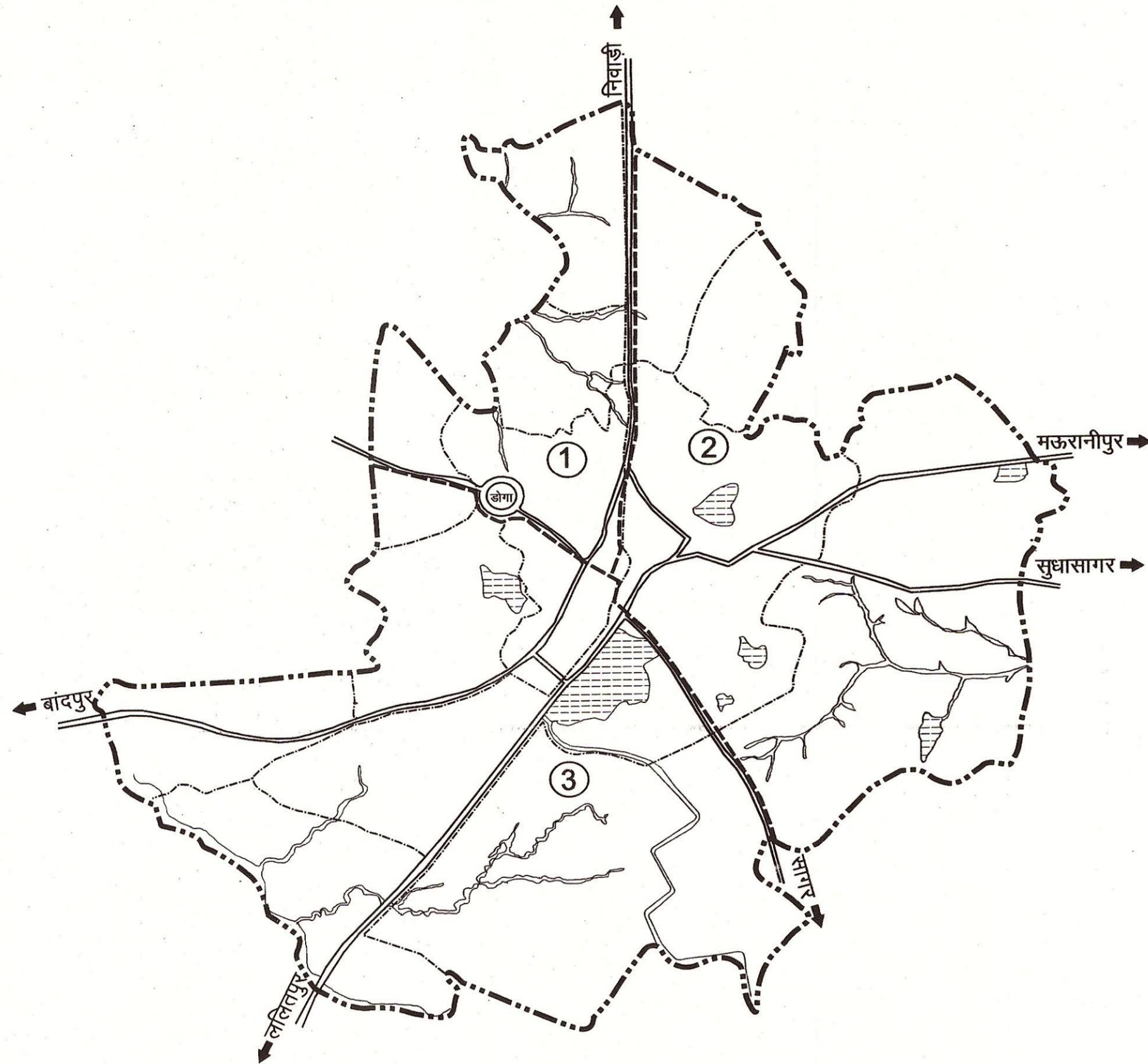
18/2019
संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्य प्रदेश भोपाल



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्य प्रदेश

टीकमगढ़

4.2 निवेश ईकाईयां



4.9 वाणिज्यिक

नगर का सर्वांगीण विकास, नगर की व्यापारिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों पर निर्भर करता है. टीकमगढ़ नगर में क्षेत्रीय स्तर के व्यापार एवं वाणिज्यिक केन्द्र मुख्य रूप से कार्यरत हैं तथा भविष्य में इन गतिविधियों के ओर तेजी से बढ़ने की संभावना है. इसी आधार पर इसे नगर के भावी मुख्य कार्यकलाप के अंतर्गत समाविष्ट किया गया है. वर्तमान में वाणिज्यिक भू-उपयोग अंतर्गत भूमि उपयोगिता दर 0.46 हेक्टेयर प्रति हजार व्यक्ति पाई गई है.

नगर की भावी वाणिज्यिक गतिविधियों को दृष्टिगत रखते हुए पर्याप्त भूमि उपलब्ध करायी जाना आवश्यक है. भावी जनसंख्या के आधार पर इस उपयोग हेतु भूमि की आवश्यकता 0.54 हेक्टेयर प्रति 1000 जनसंख्या के आधार पर अनुमानित की गई है. इस आधार पर 54 हेक्टेयर भूमि का प्रावधान किया गया है.

अ. कृषि उपज मंडी

वर्तमान कृषि उपज मंडी का विकास एवं निर्माण 5.0 हेक्टेयर में हो चुका है. यह मंडी भावी आवश्यकताओं की पूर्ति करती रहेगी.

ब. थोक सब्जी मंडी

नगरपालिका द्वारा महावीर टाकीज के समीप थोक सब्जी मंडी का विकास किया गया है यह स्थल नगर के मध्य में स्थित होने से एवं स्थल की कमी के कारण भविष्य की आवश्यकता की पूर्ति नहीं कर सकेगा. भावी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए थोक सब्जी मंडी वर्तमान बस स्टेण्ड के स्थान पर 0.2 हेक्टेयर क्षेत्र में प्रस्तावित की गई है. इसी स्थल पर नगरीय स्तर का वाणिज्यिक केन्द्र भी प्रस्तावित है.

स. गोदाम/शीतगृह

सुधा सागर मार्ग पर प्रस्तावित बायपास पर गोदाम/शीतगृह/भवन निर्माण सामग्री आदि हेतु 5.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित है.

ठ. यातायात नगर

वर्तमान में परिवहन गतिविधियां एवं अभिकरण संबंधी व्यवस्था प्रमुखतः मुख्य बाजार एवं बस स्टेण्ड क्षेत्र में होता है, जिससे यातायात में बाधा उत्पन्न होती है. अतः परिवहन संबंधी सभी गतिविधियों को संगठित करने तथा यातायात को सुगम बनाने की दृष्टि से सुधा सागर मार्ग पर 2.40 हेक्टेयर में यातायात नगर प्रस्तावित किया गया है.

ई. सामान्य वाणिज्यिक

नगर के प्रमुख मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग प्रस्तावित किया गया है.

4.10 औद्योगिक

टीकमगढ़ नगर औद्योगिक दृष्टि से अत्यन्त पिछड़ा हुआ है। वर्तमान में यहां औद्योगिक गतिविधियां नगण्य हैं जिसके कारण यह क्षेत्र आर्थिक रूप से पिछड़ा है। नगर की स्थिति एवं मार्ग से जुड़े न होने के कारण औद्योगिक विकास नहीं हुआ है। वर्तमान में जिला उद्योग केंद्र के 3.00 हेक्टर क्षेत्र में औद्योगिक इकाईया कार्यरत नहीं हैं।

नगर के औद्योगिक विकास हेतु उद्योग विभाग की ग्राम मधुवन में 24 हे० भूमि है जिसके विकास होने पर नगर में औद्योगिक गतिविधियों में वृद्धि हो सकेगी। औद्योगिक विकास की वर्तमान भूमि उपयोगिता दर 0.04 हे०/ एक हजार व्यक्ति है जिसे योजना काल हेतु बढ़ाकर 0.47 हे० / प्रति बाजार व्यक्ति प्रस्तावित किया गया है।

नगर में भविष्य में औद्योगिक गतिविधियों को बढ़ावा देने की दृष्टि से 23 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। जिससे नगर का औद्योगिक विकास हो सके। इस क्षेत्र में मुख्यतः कृषि आधारित उद्योग एवं ग्रेनाइट आदि संबंधी उद्योगों की स्थापना की संभावनाएं हैं।

4.11 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक

सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं की वर्तमान कमी एवं भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए नगर स्तर, सेक्टर स्तर पर निवेश इकाई स्तर पर स्थलों का आवंटन प्रस्तावित है, जिससे नगर के विभिन्न क्षेत्रों की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सकेगी।

4.12 स्वास्थ्य

वर्तमान में नगर में क्षेत्रीय स्तर का जिला अस्पताल है तथा इसके भावी विस्तार हेतु भी वर्तमान में भूमि उपलब्ध है। अतः भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए इसका विस्तार प्रस्तावित किया गया है।

4.13 शैक्षणिक

नगर की भावी शैक्षणिक आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए 15 हेक्टर भूमि इस उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित की गई है। वर्तमान में पालीटेकनिक कालेज ढोंगा मार्ग पर तकनीकी स्कूल में लगता है। कालेज हेतु औद्योगिक केन्द्र के समीप 6 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है। इसके अतिरिक्त कन्या महाविद्यालय के विस्तार हेतु भी 2.5 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। नगर में आई.टी.आई. हेतु 18 हेक्टेयर भूमि मऊरानीपुर मार्ग पर प्रस्तावित की गई है।

4.14 प्रशासकीय

वर्तमान में नगर में जिला स्तर के अनेक शासकीय/अर्द्धशासकीय कार्यालय हैं। झांसी मार्ग पर संयुक्त कार्यालय भवन हैं जिसमें अनेक कार्यालय हैं। नगर की भावी प्रशासकीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु वर्तमान कलेक्ट्रेट से लगकर 20 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

4.15 आमोद-प्रमोद

वर्तमान में नगर में 1.0 हेक्टेयर क्षेत्र में विकसित राजेन्द्र उद्यान है। यह नगर के मध्य में स्थित है तथा नगरीय स्तर का है। इस उद्यान का विकास प्रस्तावित है, इससे संलग्न शेष भाग जो खुला है, उसे कला एवं सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।

नगर में वृंदावन बाग एवं जानकी बाग विद्यमान है। वर्तमान में इनका विकास एवं रखरखाव ठीक प्रकार से नहीं हो रहा है। इन बागों का उद्यान के रूप में उचित स्तर का विकास किया जाना प्रस्तावित है जिससे नगर की आमोद-प्रमोद की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके।

नगर में मेला मैदान के रूप में ढोंगा मैदान उपलब्ध है। इसकी स्थिति एवं क्षेत्र के आधार पर यह नगर की भावी आवश्यकताओं की पूर्ति करता रहेगा।

खेलकूद गतिविधियों हेतु नगर में स्थित भगवंत क्लब स्टेडियम है तथा भावी आवश्यकताओं हेतु इसी को स्टेडियम के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

4.16 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर में विद्यमान असंगत उपयोग वर्तमान परिवेश में यातायात, पर्यावरण, स्थान की कमी, आसपास की भूमि उपयोग में असंगतता की दृष्टि से असंगत उपयोग के रूप में चयन किये गये हैं। इन भूमि उपयोगों को स्थानांतरित कर पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है। इन्हें मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के प्रावधानान्तर्गत युक्ति-युक्त समयावधि दी जा सकेगी।

टीकमगढ़: असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

4-सा-4

क्रमांक	गतिविधि	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
1	तहसील कार्यालय	कटरा बाजार	कलेक्ट्रेट कार्यालय	वाणिज्यिक/सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक तथा पार्किंग.
2	सब्जी बाजार	जवाहर चौक मार्ग	सब्जी मण्डी	यातायात सुविधा
3	आरा मशीन	बस स्टेण्ड से ललितपुर मार्ग	औद्योगिक क्षेत्र ढोंगा	आवासीय/वाणिज्यिक
4	बस स्टेण्ड	किले के समीप	मऊरानीपुर मार्ग	सब्जी मंडी/वाणिज्यिक
5	बस रिपेयरिंग एवं वर्क शाप	बस स्टेण्ड, विन्द्रावन बाग	ट्रांसपोर्ट नगर	यातायात/पर्यावरण सुधार
6	डेयरी	नगर में विभिन्न स्थलों पर	कृषि उपयोग अंतर्गत विभिन्न दिशाओं में.	आवासीय
7	मांस विक्रय केन्द्र	नरैया मोहल्ला	महाराज सागर मार्ग	वाणिज्यिक
8	पशु वध गृह	नरैया महोल्ला	महाराज सागर मार्ग	वाणिज्यिक

अध्याय-5

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

सक्षम परिभ्रमण संरचना से नगर के भौतिक विकास को दिशा गति एवं प्रोत्साहन प्राप्त होता है अतः विकास योजना में दर्शित भूमि उपयोगों को विकसित करने के लिए पहले मार्ग संरचना को विकसित किया जाना आवश्यक है। दक्ष यातायात एवं परिभ्रमण व्यवस्था के माध्यम से यात्रा का समय, दूरी तथा वाहन चालन मूल्य आदि कम किया जा सकता है। मार्ग संरचना के प्रस्ताव इस प्रकार प्रस्तावित किये गये हैं कि वे नगर की भावी आवश्यकताओं की पूर्ति के साथ-साथ क्षेत्रीय आवश्यकताओं की पूर्ति भी कर सकें।

नगरीय परिभ्रमण संरचना प्रस्तावित करते समय निम्न बिन्दुओं को आधार माना गया है:—

1. क्षेत्रीय यातायात एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण.
2. नगर एवं अन्य कार्य केन्द्रों को सक्षम रूप से जोड़ना.
3. सक्षम परिभ्रमण व्यवस्था हेतु नये मार्गों का प्रस्ताव एवं उन्नयन.

5.1 परिभ्रमण संरचना की अवधारण

टीकमगढ़ नगर मुख्यतः झांसी, ललितपुर, मऊरानीपुर, सागर क्षेत्रीय मार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है। लेकिन वर्तमान मार्ग संरचना में प्रत्येक मार्ग मात्र नगर से जुड़े हैं तथा क्षेत्रीय मार्गों के बीच सीधा संबंध नहीं है, जिसके फलस्वरूप क्षेत्रीय यातायात को भी नगर से गुजरना पड़ता है। प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना में समस्त क्षेत्रीय मार्गों को आपस में जोड़ा गया है, जिससे क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण हो सके।

5.2 क्षेत्रीय यातायात

टीकमगढ़ नगर में झांसी, ललितपुर, सागर एवं मऊरानीपुर की ओर जाने वाले मार्गों पर सीधा यातायात गुजरता है अतः इन सभी मार्गों को बायपास के द्वारा आपस में जोड़ा जाना प्रस्तावित है।

5.3 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर के भावी विकास एवं प्रस्तावित भू-उपयोग को दृष्टिगत रखते हुये नगरीय परिभ्रमण संरचना प्रस्तावित की गई है, जिससे यात्रा समय, दूरी, ईंधन की खपत कम हो तथा प्रमुख कार्य केन्द्रों का आपस में सीधा संपर्क हो सके।

5.3.1 मार्गों का श्रेणी क्रम

विकास योजना की प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना को कुल 7 प्रमुख श्रेणियों में विभक्त किया गया है।

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| 1. क्षेत्रीय मार्ग | 5. वृत्तखण्ड स्तरीय मार्ग |
| 2. बायपास मार्ग | 6. उपवृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग |
| 3. उप क्षेत्रीय मार्ग | 7. स्थानीय मार्ग |
| 4. प्रमुख नगर मार्ग | |

(अ) क्षेत्रीय मार्ग

टीकमगढ़ नगर से सागर, मऊरानीपुर, ललितपुर तथा झांसी राजमार्ग गुजरते हैं। इन मार्गों द्वारा क्षेत्रों का विभिन्न नगरों से संपर्क स्थापित होता है।

(ब) बायपास मार्ग

नगर से गुजरने वाले विभिन्न क्षेत्रीय मार्गों को आपस में जोड़ते हेतु बायपास मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं। ललितपुर मार्ग को सागर मार्ग एवं सागर-मऊरानीपुर मार्ग, झांसी मार्ग से जोड़ने हेतु 45 मी. चौड़ा बायपास प्रस्तावित किया गया है।

(स) उप क्षेत्रीय मार्ग

टीकमगढ़-वानपुर मार्ग पर क्षेत्रीय यातायात अन्य क्षेत्रीय मार्गों की तुलना में कम है। अतः इस मार्ग को क्षेत्रीय स्तर पर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित नहीं किया गया है।

(द) प्रमुख नगर मार्ग

नगर का प्रमुख यातायात, प्रमुख कार्य केन्द्र, शैक्षणिक संस्थाएं एवं स्वास्थ्य केन्द्र इन्हीं मार्गों पर स्थित से इन मार्गों की यातायात क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए इनकी चौड़ाई प्रस्तावित की गई है।

(य) वृत्त खंड स्तरीय मार्ग

वृत्त खंड मार्ग वृत्त स्तर के यातायात हेतु प्रस्तावित है, जहां आवासीय क्षेत्रों एवं कार्य क्षेत्रों के मध्य आवागमन का अधिक भार होता है, इन मार्गों की चौड़ाई 24 मी. प्रस्तावित है।

(र) उप वृत्त खंड स्तरीय मार्ग

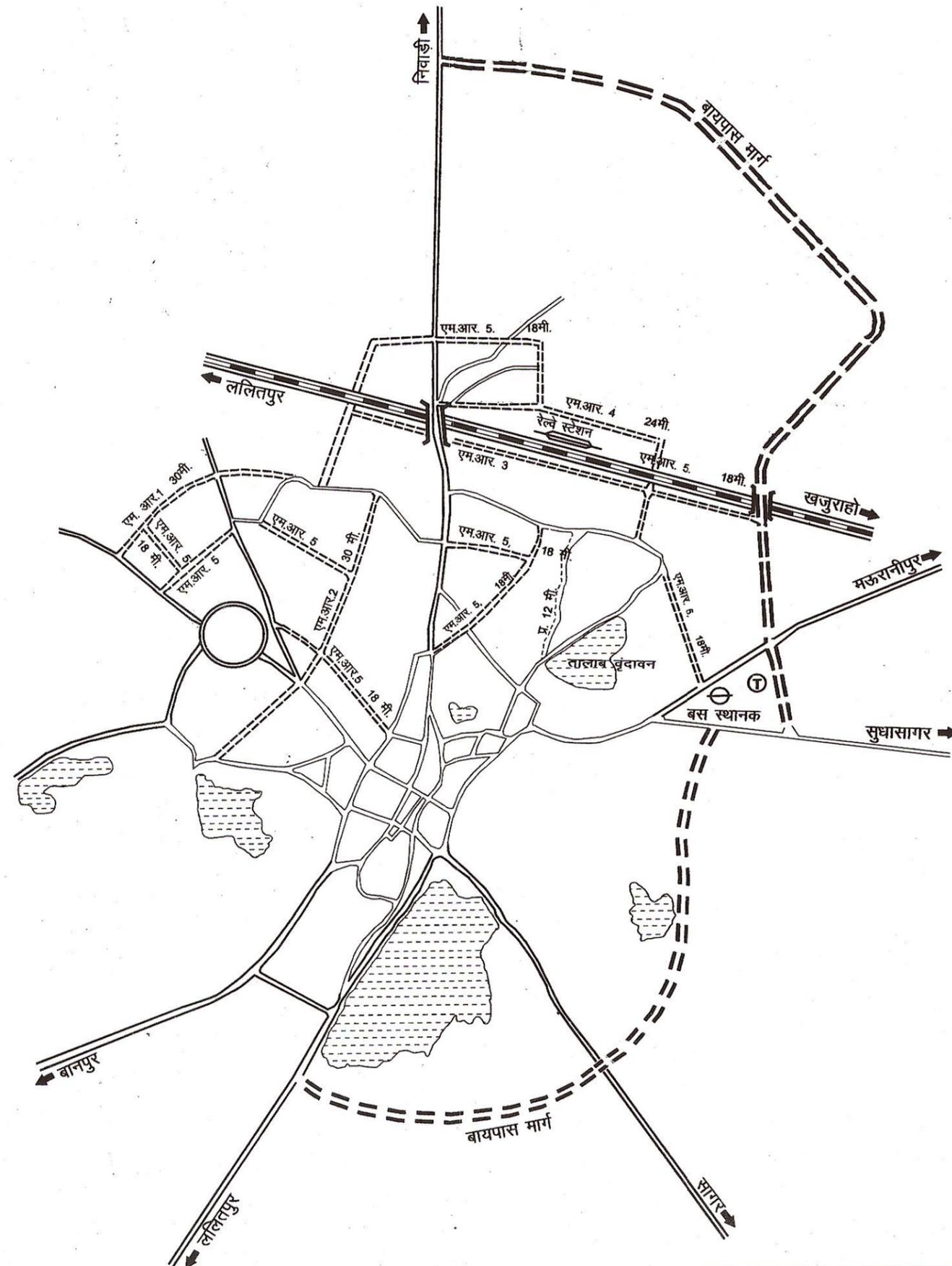
इन मार्गों द्वारा खण्ड में स्थित आबादी की यातायात संबंधी आवश्यकताओं की पूर्ति होती है इन मार्गों की चौड़ाई 18 मी. प्रस्तावित है।

(त) स्थानीय मार्ग

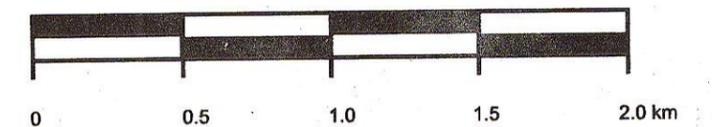
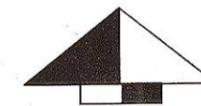
स्थानीय मार्ग आवासीय खण्डों में परिभ्रमण उपलब्ध कराने हेतु प्रस्तावित हैं जिनसे उप वृत्त खंड स्तरीय मार्ग का संपर्क रहेगा। इनका प्रस्ताव आवासीय क्षेत्रों के अभिन्यास अनुमोदन के समय किया जावेगा तथा इनकी चौड़ाई 2 मीटर से 6 मीटर नियोजन की आवश्यकतानुरूप प्रस्तावित की जावेगी। इनके साथ आवासीय क्षेत्रों की स्थानीय सेवायें जैसे—जलप्रदाय, जलमल निकास, विद्युत प्रदाय आदि सुविधाओं का समावेश रहेगा.. इन मार्गों को विकास योजना प्रस्ताव मानचित्र में नहीं दर्शाया गया है।

टीकमगढ़

5.1 प्रस्तावित यातायात संरचना



वर्तमान मार्ग	
प्रस्तावित मार्ग	
प्रस्तावित बायपास	
रेल्वे स्टेशन	
बस स्थानक	
यातायात नगर	
प्रस्तावित ओव्हर ब्रिज	



(द) मार्गों की चौड़ाई

वर्तमान क्षेत्रीय मार्गों एवं विकास योजना में प्रस्तावित बायपास, उप क्षेत्रीय मार्ग, वृत्तखंड एवं उपवृत्त खंड मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई सारणी 5-सा-1 में दर्शायी गयी है। विकास योजना में कतिपय वर्तमान नगर मार्गों को चौड़ा किया जाना प्रस्तावित है। इन मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई सारणी 5-सा-2 में दी गई है।

टीकमगढ़ : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्रमांक	मार्ग	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर)
1	2	3
(अ)	क्षेत्रीय मार्ग	
1.	टीकमगढ़-सागर (राजमार्ग) (एम.पी.ई.बी.से)	36'
2.	टीकमगढ़-ललितपुर (राजमार्ग) (ललितपुर नाका से)	36
3.	टीकमगढ़-झांसी (राजमार्ग) (विनोकुंज तिराहा से)	36
4.	टीकमगढ़-मऊरानीपुर (राजमार्ग) (मऊ नाका से)	36
5.	टीकमगढ़ - सुधासागर मार्ग (मऊ नाका से)	36
(ब)	बायपास मार्ग	
1.	ललितपुर-सागर	45
2.	सागर-मऊरानीपुर	45
3.	मऊरानीपुर-झांसी	45
(स)	उपक्षेत्रीय मार्ग	
	टीकमगढ़-बानपुर	36
(इ)	वृत्तखंड मार्ग	24
(फ)	उपवृत्त खंड मार्ग	18
5.	एम.आर. 1	30
6.	एम.आर. 2	30
7.	एम.आर. 3	30
8.	एम.आर. 4	24
9	एम.आर. 5	18

टीकमगढ़ : वर्तमान नगरीय मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)

		5-सा-2	
क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान (मीटर में)	प्रस्तावित (मीटर में)
1	2	3	4
1.	पुराना बस स्टेण्ड से डिग्री कालेज	10-15	12-18
2.	डिग्री कालेज से ललित मार्ग नाका तक	22-24	24
3.	बस स्टेण्ड से अम्बेडकर तिराहा	10	12
4.	अम्बेडकर तिराहा से मऊ नाका	18	24
5.	अम्बेडकर तिराहा से राजेन्द्र अस्पताल तिगड्डा	18	33
6.	अस्पताल तिराहा से विनो कुंज तिराहा	30	33
7.	कुंवरपुरा मण्डी मार्ग	12	18
8.	गोल क्वार्टस से राजेन्द्र अस्पताल	18	24
9.	गांधी चौक से गोल क्वार्टस	10	15
10.	गांधी चौक से राजेन्द्र पार्क तिराहा	18	18
11.	गांधी चौक से स्टेट बैंक चौराहा	15	18
12.	स्टेट बैंक चौराहा से पपौरा चौराहा	9	12
13.	पापौरा चौराहा से ताल दरवाजा	9-12	12
14.	ताल दरवाजा से सिंचाई कालोनी	18	18
15.	स्टेट बैंक चौराहा से रोरईया दरवाजा	7.4	10
16.	रोरईया दरवाजा से ढोंगा	15	18
17.	रोरईया दरवाजा से लुकमान चौराहा	9-10	12
18.	रोरईया दरवाजा से वानपुर दरवाजा	9-12	12
19.	वानपुर दरवाजा से वानपुर मार्ग नाके	12-15	18
20.	जवाहर चौक से गोल क्वार्टस	9	12
21.	जवाहर चौक से कटरा चौराहा	7.5	12
22.	कटरा चौराहा से ताल दरवाजा	9-12	15
23.	पपौरा चौराहा से कटरा चौराहा	6	7.5
24.	आई.टी.आई. से बानपुर मार्ग	12	18
24.	पपौरा चौराहा से पुरानी टेहरी	6	12
25.	पुरानी टेहरी से एम.पी.ई.बी. तक	12-18	24
26.	ठक्कर बाबा मार्ग	12	18
27.	चकरा मार्ग	18	18
28.	स्टेडियम से चकरामार्ग	9	12

5.4 यातायात तंत्र में सुधार

वर्तमान मार्गों की पूर्ण क्षमता का उपयोग यातायात यांत्रिकीय विधियों द्वारा किया जा सकता है. नगर में स्थित मार्ग संगम जो दुर्घटना की दृष्टि से खतरनाक है उनका विकास कर सुधार किया जाना आवश्यक है. नगर के निम्न मार्ग संगमों का विकास सुविधाजनक एवं प्रभावी यातायात हेतु किया जाना प्रस्तावित है:—

1. अस्पताल चौराहा
2. राजमहल चौराहा
3. लुकमान चौराहा

5.5 अवसान केन्द्र

(1) बस स्थानक

नगर का वर्तमान बस स्थानक नगर के मध्य में स्थित है, जिसका क्षेत्र वर्तमान आवश्यकताओं की दृष्टि से पर्याप्त नहीं है. बस स्थानक से प्रतिदिन लगभग 165 बस का विभिन्न दिशाओं में आवागमन होता है. यहां पर उपलब्ध सुविधायें भी भावी आवश्यकताओं के अनुरूप नहीं हैं. अतः वर्तमान बस स्थानक को स्थानांतरित किये जाने की अत्यन्त आवश्यकता है. विकास योजना में बस स्थानक हेतु 2.20 हेक्टर भूमि मऊरानीपुर मार्ग पर प्रस्तावित की गई है, जिसमें भावी आवश्यकताओं के अनुरूप बस स्थानक का निर्माण/विकास हो सके.

(2) ट्रांसपोर्ट नगर

वर्तमान में ट्रांसपोर्ट से संबंधित गतिविधियों शहर के मध्य से संचालित होती हैं. नगर की भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए सुधा सागर-मऊरानीपुर मार्ग पर ट्रांसपोर्ट नगर 2.40 हेक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित किया गया है.

(3) बस डिपो

वर्तमान में राज्य परिवहन का बस डिपो मऊरानीपुर मार्ग पर स्थित है. जो भावी आवश्यकता के अनुरूप है. इसे यथावत रखा जाना प्रस्तावित है. यह भविष्य में राज्य परिवहन के बस स्थानक के रूप में भी कार्य कर सकता है.

(4) रेलवे स्टेशन एवं ओव्हर ब्रिज :-

टीकमगढ़ वर्तमान में रेलवे लाइन द्वारा नहीं जुड़ा है रेल लाइन से जोड़ने हेतु ललितपुर सिंगरौली रेलवे लाइन प्रस्तावित है जोकि टीकमगढ़ होकर गुजरेगी। रेल विभाग से प्राप्त प्रारंभिक सर्वेक्षण जानकारी अनुसार टीकमगढ़ नगर में रेलवे स्टेशन कलेक्टर कार्यालय के समीप झांसी मार्ग पर प्रस्तावित है। नगर से रेल लाइन गुजरने के कारण नगर का यातायात सुचारु रूप से संचालित रहे इस हेतु झांसी मार्ग तथा बायपास मार्ग पर एक एक ओव्हर ब्रिजों का प्रस्ताव दिया गया है।

(5) हवाई पट्टी

ग्राम बारी मोहनगढ़ में उपलब्ध शासकीय भूमि का उपयोग पूर्व से हवाई पट्टी के रूप में किया जाता रहा है. भविष्य में भी यह स्थल नगर के लिए हवाई पट्टी के रूप में कार्य करता रहेगा.

5.6 नगरीय अधोसंरचना

नगर की भावी जनसंख्या हेतु जल प्रदाय, विद्युत् प्रदाय, जल-मल निकास संबंधी नगरीय अधोसंरचना एवं ठोस अवशिष्ट विसर्जन व्यवस्था आदि के संबंध में विस्तृत योजना तैयार की जाना अत्यंत आवश्यक है, ताकि बढ़ती जनसंख्या के अनुरूप आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके.

(1) जल प्रदाय

वर्तमान में नगर को जामनी नदी से जलप्रदाय किया जा रहा है. नगर की अनुमानित जनसंख्या 1.0 लाख हेतु 40 गैलन प्रतिव्यक्ति की औसत खपत के आधार पर 4.0 एम.जी.डी. जलप्रदाय की आवश्यकता होगी वर्तमान में भावी आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु कोई योजना तैयार नहीं की गई है. अतः लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा भावी जल प्रदाय योजना तैयार की जाना आवश्यक है.

(2) जल मल निकास

टीकमगढ़ नगर में वर्तमान में भूमिगत मल निकास व्यवस्था नहीं है. नगरपालिका द्वारा जल-मल निकास प्रणाली हेतु रु. 24.80 करोड़ की एक योजना तैयार की गई है. यह योजना हुडको से वित्तीय सहायता प्राप्त कर क्रियान्वित की जा सकेगी. यह सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट क्रमशः हनुमान सागर, वृन्दावन सागर, सेल सागर एवं महाराज सागर के पास प्रस्तावित की जा सकेगी.

प्रस्तावित योजना में सीवेज को यू.ए.एस.बी. तकनीक द्वारा उपचारित कर बायोगैस का उत्पादन हो सकेगा जिससे नगरपालिका को राजस्व की प्राप्ति होगी.

(3) ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

नगर में वर्तमान में ठोस अवशिष्ट विसर्जन हेतु कोई विशेष व्यवस्था है. नगरपालिका द्वारा ट्रेक्टर-ट्राली द्वारा अवशिष्ट एकत्रित कर नगर के बाहरी क्षेत्रों में मार्गों के किनारे विसर्जित किया जाता है जिससे आस-पास के क्षेत्रों में गंदगी, दुर्गन्ध एवं पर्यावरण प्रदूषित होता है. नगरपालिका द्वारा ठोस अवशिष्ट प्रबंधन प्रणाली विकसित करने हेतु लगभग 1.96 करोड़ की एक योजना तैयार कर स्वीकृति हेतु शासन को प्रस्तुत की गई है. स्थलों के चयन का निर्णय जिला योजना समिति की सहमति से लिया जा सकेगा.

प्रस्तावित योजना में एक लाख जनसंख्या द्वारा लगभग 20 मैट्रिक टन अवशिष्ट प्रतिदिन उत्सर्जित करने के अनुमान पर तैयार की गई है. प्रबंधन प्रणाली में प्रतिदिन अवशिष्ट को एकत्रित कर ट्रेचिंग ग्राउंड में विसर्जित किया जावेगा.

ट्रेचिंग ग्राउंड में पुर्नचक्रीकरण योग्य अवशिष्ट को पृथक कर अवशिष्ट की नीलामी की जावेगी तथा अन्य अवशिष्ट को भूमि के भराव हेतु उपयोग किया जाना प्रस्तावित है.

(4) विद्युत् प्रदाय

नगर की भावी विद्युत् आवश्यकताओं का आंकलन आवासीय, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक इकाइयों के आधार पर किया जा सकता है. मध्यप्रदेश विद्युत् मंडल द्वारा भावी आवश्यकताओं की पूर्ति, विद्युत् उप केन्द्र प्रस्तावित है.

5.7 अन्य सुविधायें

(अ) शमशान घाट/कब्रिस्तान

नगर में वर्तमान में जो भी शमशान/कब्रिस्तान विद्यमान हैं वे तब तक उपयोग में रहेंगे जब तक वे पर्यावरण की दृष्टि से अनुपयुक्त न हो जाये. नगर के भावी विकास के देखते हुए विकास योजना में जो भूमि कृषि उपयोग हेतु प्रस्तावित है. उनमें जिलाध्यक्ष एवं स्थानीय संस्था की सहमति से स्थान चयनित कर नवीन शमशान/कब्रिस्तान निर्धारित किये जा सकेंगे.

(ब) डेरियाँ

वर्तमान में नगर के विभिन्न आवासीय क्षेत्रों में दूध डेरियाँ स्थित हैं जिससे पर्यावरण तथा अन्य समस्याएं उत्पन्न हो रही हैं. डेरियों को उचित स्थान पर संगठित किया जा सकता है. विभिन्न क्षेत्रों में प्रस्तावित कृषि उपयोग अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से डेरियाँ स्थापित की जा सकती हैं.

अध्याय 6 विकास नियमन

6.1 प्रवृत्तशीलता

यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :—

1. निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास.
2. भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उपविभाजन एवं भूमि के व्यावसायिक उपयोग शामिल हैं.
3. समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास.
4. सभी प्रकार के भवन तथा भवन ऊंचाई सम्मिलित हो.
5. ऐसे क्षेत्र में जो नगरपालिका सीमा से बाहर है, किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर है, में भूमि का विकास, भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना.

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 (1) के अन्तर्गत अधिसूचना द्वारा गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे.
2. विकास योजनाओं का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जावेगा. यह संभावना है कि विकास योजना में मार्गों एवं उपयोग परिक्षेत्रों के रेखांकन में क्रियान्वयन की दृष्टि से यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में आंशिक संशोधन करना पड़ सकता है. ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि विकास प्रस्तावों का एक भाग माना जाएगा.
3. विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव अधिनियम 1973 की धारा 17 के अनुसार सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं. विकास योजना में दर्शाये गये आवासीय क्षेत्र में आंतरिक सड़क, खुला एवं हरित क्षेत्र, शैक्षणिक, स्वास्थ्य सुविधायें एवं सेवायें आदि का प्रावधान समाविष्ट है. अतः विकास योजना मानचित्र में दर्शाये गये आवासीय क्षेत्रों में उक्त सुविधाओं को पृथक से दर्शाया नहीं गया है.
4. सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमति प्राप्त तथा वर्तमान में किसी उपयोग जोन में स्थित भवन, वर्तमान रूप में उसी उपयोग के लिये प्रस्तावित है जिस उपयोग में उस भवन का उपयोग हो रहा है.
5. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है. इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लम्बाई-चौड़ाई नापी जाये न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये. लम्बाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 को माप पर हो, उसके आधार पर किया जायें.

6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की प्रक्रिया विकास योजना के समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार पृथक् विकास नियम/परिक्षेत्रिक नियमन की आवश्यकता हो सकती है। परिक्षेत्रिक योजना त्वरित गति से तैयार करना नितांत आवश्यक है। यह कार्य नगर पालिका, टीकमगढ़ द्वारा किया जायेगा। परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की प्रक्रिया निरंतर रूप से जारी रखना अत्यावश्यक है।
7. परिक्षेत्रिक योजना अभिन्यास में दी गई प्रत्येक उपयोग परिसर की स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान मार्ग/ड्रेन एवं अन्य भौतिक स्वरूपों के रूप में होंगीं।
8. सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास की स्वीकृत समयावधि यदि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, तो ऐसी दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
9. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित कोई भी गतिविधि या भवन निर्माण, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप, उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के अनुरूप तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होगी।
10. ऐसे क्षेत्र जहां प्रतिबंध, सुरक्षा की दृष्टि से आवश्यक होंगे, इसके लिये आदेश जारी करने हेतु राज्य शासन सक्षम होगा।
11. विकास अनुज्ञा के लिये प्रस्तुत मानचित्र में अगर सुधार आवश्यक हों तो संबंधित अधिकारी द्वारा सुधार कर पुनः प्रस्तुत करने हेतु आवेदन को वापिस किया जावेगा। विकास अनुज्ञा सुधारे गये मानचित्र पर ही दी जा सकेगी।

6.3 परिभाषाएं

उपयोग परिक्षेत्र : उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य यह है कि प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्य-कलापों में से किसी एक कार्य-कलाप का क्षेत्र।

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

परिक्षेत्रिक योजना : परिक्षेत्रिक योजना से तात्पर्य निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र से है जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्योग, खुले एवं परिभ्रमण तंत्र संबंधी विस्तृत प्रावधान हो।

नगरीय ग्राम : ऐसी ग्राम आबादी जो प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत भू-उपयोग मानचित्र में दर्शायी गयी हो।

नगरीय विरासत के क्षेत्र : पुरातत्वीय महत्व के ऐतिहासिक भवन तथा उसके चारों ओर का क्षेत्र।

संवेदनशील क्षेत्र : परिस्थितिजन्य एवं विरासत के आधार पर सीमांकित धार्मिक, ऐतिहासिक एवं पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित क्षेत्र संवेदनशील क्षेत्र कहलायेगा।

नियंत्रित क्षेत्र : नाली विभाजक, तालाबों के ग्राह्य क्षेत्र एवं परिदृश्य गुणवत्ता की संभावनाओं के आधार पर निर्धारित किया गया क्षेत्र।

अन्य परिभाषाएं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम : 1984 में वर्णित अनुरूप होंगी.

भूमि उपयोग परिक्षेत्र : आठ मुख्य भूमि उपयोगों के अनुरूप ही उपयोग परिक्षेत्र होंगे जो कि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोगिताएं, आमोद-प्रमोद, यातायात व परिवहन एवं कृषि हैं.

टीकमगढ़ : भूमि उपयोग परिक्षेत्र

6-सा-1

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

टीप : उपयोग परिसर, योजना की आवश्यकतानुसार दिये जा सकते हैं.

6.4 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में विभाजन

1. इन नियमन का उद्देश्य अभिन्यास अथवा विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र तैयार करने में मार्गदर्शन देना है. इसमें सुविधाओं के प्रावधानों एवं परिभ्रमण संरचना के मानक सम्मिलित हैं. ऐसे अभिन्यासों से जुड़े नियोजन में भौतिक अधोसंरचना, जल प्रदाय, मल निकासी हेतु प्रावधान नगरपालिका उप नियमों के अनुरूप होंगे.
2. भू-खण्ड की चौड़ाई एवं भू-खण्ड की गहराई प्राथमिक रूप से 1:1.5 या 1:2 या अधिकतम 1:3 के अनुपात में रहेंगी.
3. भू-खण्ड का आकार, भू-खण्ड का प्रकार, एफ.ए.आर., भू-आच्छादन, भवन की ऊंचाई, स्वीकार्य आवासीय इकाई के रूप में आवासीय विकास हेतु मापदण्ड भवन निर्माणकर्ताओं को भवन योजना हेतु आवश्यक है. आवासीय क्षेत्र के लिये सीमांत खुले क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र के प्रावधान सारणी 6-सा-2 में दिये गये हैं.
4. भू-खण्ड के आकार को अनुमोदित अभिन्यास का भाग होना चाहिये एवं भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये.
5. 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, मल निकास एवं पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की स्वीकृति देने के पूर्व उक्त सेवाएं एवं सुविधायें स्थल पर उपलब्ध होना चाहिये.

6. एकल/संयुक्त परिवार हेतु वर्तमान में विकसित क्षेत्रों में स्थित भू-खण्डीय विकास को बहु इकाई भू-खण्डीय विकास के रूप में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा सकेगी बशर्ते की सार्वजनिक सुविधाओं एवं सेवाओं को बढ़ाया जाना सुनिश्चित किया जावे.
7. आवासीय अभिन्यासों में शासन द्वारा निर्धारित मापदण्डों एवं समय-समय पर आदेशानुसार समाज के कमजोर वर्गों हेतु भूमि/भवनों का आरक्षण किया जावेगा.
8. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट- एम नियम (94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए.

टीकमगढ़ : आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-2

क्र.	भू-खण्ड का क्षेत्रफल		विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र %	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्रानुपात
	आकार (मीटर में)	(वर्ग मीटर में)			अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0×8.0	32	पंक्ति	60	1.5	0.0	0.0	0.0	1.25
2	4.0×12.0	48	पंक्ति	60	1.5	1.5	0.0	0.0	1.25
3	5.0×15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.25
4	7.0×15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.25
5	9.0×15.0	135	अर्द्धपृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.25
6	11.10×18.0	200	अर्द्धपृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.25
7	11.10×18.0	200	अर्द्धपृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5	1.25
8	12.0×18.0	216	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9	12.0×24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
10	15.0×24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
11	15.0×27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
12	18.0×30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
13	20.0×30.0	600	पृथक्कृत	33	9.8	3.0	4.5	3.0	1.00
14	25.0×30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

- नोट :**
1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है.
 2. सारणी के अनुक्रमांक 1 से 4 के भूखण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिला आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे.
 3. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 14 में दर्शाये भू-खण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भू-खण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है. ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे.

4. ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी के सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये.
5. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादित वाहन विराम की व्यवस्था की गयी हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जावे.
6. भवन की अधिकतम ऊंचाई मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान अनुरूप हो सकेगी.
7. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी.
8. भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी.
9. निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम दो कर्मचारी आवास/कर्मचारी आवास अनुज्ञेय होंगे.
10. 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.
11. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.4 का रहवास माना जावेगा.
12. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिये.
13. झुगियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे.
14. आवासीय अभिन्यास में प्रत्येक 100 भूखण्डों हेतु एक बालवाडी तथा झूलाघर हेतु स्थान आरक्षित करना होगा.

6.4.1 समूह आवास

समूह आवास परियोजनाओं हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान अनुसार मापदण्ड लागू होंगे.

6.4.2 बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम- 1984 में निर्धारित मापदण्डों अनुसार नियंत्रित होंगे.

6.5 वन आवास

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं कृषि फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां, आच्छादित क्षेत्र आदि फार्म हाऊस (वन आवास) के अंतर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है. इसके मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :—

1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा.

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

अन्य शर्तें निम्नानुसार हैं :

- (अ) यदि फार्म हाऊस (वन आवास) पक्की सड़क पर स्थित हो तो ऐसी दशा में बाड़ से 22 मीटर का सेटबेक रखा जायेगा तथा ग्रामीण सड़क पर यदि फार्म हाऊस हो तो ऐसी दशा में ऐसे मार्ग के मध्य से 30 मीटर जगह खुली रखी जावे.
- (ब) फार्म हाऊस (वन आवास) यदि राष्ट्रीय मार्ग पर स्थित हो तो राष्ट्रीय मार्ग की सीमान्त रेखा से 90 मीटर तक कोई निर्माण नहीं होगा.
- (स) जिन क्षेत्रों की ढलान जलाशय, नदी, पेयजल स्रोत, जलसंग्रहण एवं जल वितरण केंद्र की ओर हो, वहां उक्त में 5 किलोमीटर तक फार्म हाऊस प्रतिबंधित रहेंगे. यही शर्त प्राकृतिक ढलानों पर स्थित भूमि के लिये भी लागू मानी जावेगी.
- (उ) फार्म हाऊस (वन आवास) के लिये पहुंच मार्ग कम से कम 75 मीटर का रहेगा किन्तु जब एक ही पहुंच मार्ग, एक से अधिक फार्म हाऊस के लिये उपयोग में हो तो पहुंच मार्ग की चौड़ाई कम से कम 12 मीटर होगी. पहुंच मार्ग का निर्माण संयुक्त प्रयासीय हो सकता है.
- (इ) फार्म हाऊस (वन आवास) में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संरचना तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/अनुमोदित की जावेगी.
- (ई) किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मानदंडों के अनुरूप फार्म हाऊस के रूप में विकसित करने के पूर्व, नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा.

6.6 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

नगर/निवेश इकाई केंद्र में निम्न घटक होंगे :—

खेरची दुकानें

वाणिज्यिक कार्यालय

सेवा केंद्र

सांस्कृतिक परिसर

होटल

भू-दृश्यीकरण घटक

कुछ परिस्थितियों में उपरोक्त सभी घटकों के लिये एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है. जबकि कई बार भूमि के विकास तथा निर्माण में समय लगने तथा रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण ऐसा संभव नहीं हो पाता है. सुविधाएँ, होटल, थोक व्यापार के घटकों के विकास के लिये अलग से प्रावधान करना आवश्यक होगा. जबकि अन्य समूह जैसे खरची दुकान, कार्यालय, सांस्कृतिक परिसर तथा आवासीय उपयोग को सरलता से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में तथा परिभ्रमण के द्वारा एकीकृत हो सकते हैं. इस प्रकार यह वांछनीय हो जाता है कि रूपांकन करने वाली संस्था इन घटकों के लिये या फिर कुछ घटकों के लिये एकीकृत योजना तैयार करें. नगर/उपनगर के समीप के रहवासी क्षेत्र में से पैदल या उप-मार्गों के द्वारा पहुंच के योग्य होना चाहिये. प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु स्वीकार्य आच्छादित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्रानुपात सारणी-6-सा-3 के अनुसार होंगे.

टीकमगढ़ : वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु विकास नियमन

6-सा-3

क्रमांक	श्रेणी	निर्मित क्षेत्र भूखण्डीय विकास	निर्मित क्षेत्र निगमित विकास	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4	5
1.	नगरीय केन्द्र	80%	50%	1:2.00
2.	निवेश इकाई केन्द्र	80%	50%	1:1.75
3.	वृत्त खण्ड स्तर केन्द्र (स्थल परिक्षेत्रिक योजना में प्रस्तावित अनुसार).	80%	50%	1:1.75
4.	स्थानीय बाजार केन्द्र	80%	50%	1:1.50
5.	सुविधाजनक बाजार केन्द्र	80%	50%	1:1.00
6.	गोदाम एवं भंडार	70%	40%	1:1.00
7.	थोक बाजार	70%	40%	1:1.00

टीप.—

- भूमि उप विभाजन उपरांत परिसर का प्रतिशत.
- उपरोक्त इकाइयों के अभिन्यास में 50% भूखंड एवं 50% पार्किंग, खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान प्रस्तावित किया जावेगा तथा जो भूखंड बनेंगे उनके लिए उपरोक्त नियमन लागू होंगे.
- वाणिज्यिक मार्गों पर अधिकतम फर्शी अनुपात 1:2.0 तथा वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्गों पर 1:1.50 होगा. अन्य मापदंड, म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार रहेंगे.
- संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी.

6.6.1 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र हेतु मानक

पेट्रोल सह-सेवा केन्द्रों के लिये निम्न नियमन अनुशंसित हैं:—

- मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी

(अ) 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले छोटे मार्गों हेतु 150 मीटर.

(ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार वाले मुख्य मार्गों हेतु 250 मीटर.

2. 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्गों के मध्य से पेट्रोल पंप के भवन की दूरी कम से कम 15 मीटर होना आवश्यक है. जबकि 30 मीटर या उससे अधिक मार्गाधिकार वाले मार्गों की दशा में मार्ग का मार्गाधिकार सुरक्षित रखा जावे.

3. न्यूनतम भूखंड आकार

- (अ) केवल ईंधन भराव केन्द्र 30 × 17 मीटर.
 (ब) ईंधन भराव-सह-सेवा केन्द्र न्यूनतम आकार 36 × 30 मीटर एवं अधिकतम 45 × 33 मीटर.
 (स) भू-खंड का अग्र भाग 30 मीटर से कम नहीं होगा.
 (द) 18 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्गों पर नये पेट्रोल पंप निषिद्ध होंगे.

6.6.2 छविगृह हेतु मापदंड

मार्ग की चौड़ाई	छविगृह का भूखंड जिस मार्ग पर स्थित है, उसकी चौड़ाई 18 मीटर के कम नहीं होगी.
आवश्यक क्षेत्र	2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जायेगी.
भूखंड का निर्मित क्षेत्र	भू-खण्ड के आकार का अधिकत आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत स्वीकार्य होगा.
खुला क्षेत्र	अग्र—15 मीटर न्यूनतम अग्र-बाजू 4.5/4.5 मीटर पार्श्व—4.5 मीटर
भवन की ऊंचाई अधिकतम	15.0 मीटर
फर्शी क्षेत्रानुपात	1:0.75

विराम स्थल सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी स्थल का 1.67 ई.सी.एस. प्रति वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र या 1.00 ई.सी.एस. प्रति 150 कुर्सी, जो भी कम हो.

6.7 औद्योगिक विकास मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार अनुशंसित :-

1.	भूखंड का क्षेत्र	न्यूनतम	65 प्रतिशत
2.	मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र	न्यूनतम	25 प्रतिशत
3.	दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधाओं हेतु	न्यूनतम	10 प्रतिशत

औद्योगिक विकास हेतु भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 48(1), (2) के अनुसार भी आवश्यकता पड़ने पर सक्षम अधिकारी द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा.

टीकमगढ़ : औद्योगिक क्षेत्र हेतु विकास नियमन

6-सा-4

क्रमांक	भूखंड का आकार	निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर)			फर्शी क्षेत्र अनुपात
			अग्र	आजू/बाजू	पार्श्व	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टर तक	60	3	3/2.5	1.5	1:1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टर तक	55	5	4/2.5	2.5	1:0.8
3.	0.1 हेक्टर से अधिक 0.2 हेक्टर तक	50	9	3/4.5	3.0	1:0.75
4.	0.2 हेक्टर से अधिक 1.00 हेक्टर तक	45	10	6/6	3.0	1:0.75
5.	1.0 हेक्टर से अधिक 2.00 हेक्टर तक	45	12	6/6	4.5	1:0.75
6.	2.00 हेक्टर से अधिक	33	15	6/6	4.5	1:0.75

6.7.1 प्लेटेड फेक्ट्री

_ प्लेटेड फेक्ट्रियों के लिये अधिकतम निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी अनुपात नये विकसित क्षेत्र में निम्नानुसार होगा :-

न्यूनतम भूखंड आकार	200 वर्गमीटर
निर्मित क्षेत्र	50 प्रतिशत
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.5

सीमान्त खुला क्षेत्र, स्थल की स्थिति एवं अभिन्यास मानकों के अनुसार पार्किंग सहित दिये जायेंगे.

6.8 सामाजिक अधोसंरचना—

सामाजिक अधोसंरचना के मापदण्ड निम्नानुसार हैं :—

टीकमगढ़ : जन सेवा-सुविधाओं हेतु विकास नियमन

6-सा-5

क्रमांक	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक भवन		
	(अ) पूर्व प्राथमिक शाला	40%	1.00
	(ब) प्राथमिक शाला	33%	1.00
	(स) उच्चतर माध्यमिक शाला	30%	1.00
	(द) महाविद्यालय	25%	1.00
	(इ) शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20%	0.80
2.	स्वास्थ्य		
	(अ) स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	33%	1.00
	(ब) प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33%	1.00
	(स) अस्पताल	33%	1.00
3.	जन उपयोगिता एवं सुविधायें		
	(अ) आरक्षी चौकी	35%	0.70
	(ब) सामुदायिक कक्ष	30%	1.00
	(स) उप अग्निशमन केन्द्र	25%	0.75
	(द) अग्नि शमन केन्द्र	25%	0.75
	(इ) डाक व तार	30%	1.00
	(फ) विद्युत् सब स्टेशन	30%	1.00
4.	धार्मिक भवन	30%	1.00
5.	शासकीय/अर्द्ध शासकीय कार्यालय	25%	1.00

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

टीकमगढ़ : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-6

सेवा/सुविधायें	जनसंख्या	प्रति सुविधा के लिए अनुशांसित क्षेत्र (हेक्टर)
1	2	3
शैक्षणिक :		
नर्सरी, पूर्व प्राथमिक	2500—3000	0.80—0.01
प्राथमिक शाला	3000—4000	0.4—1.0
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500—10000	1.6—2.0
महाविद्यालय	0.80—1.0 लाख	3.0—40
यांत्रिकी महाविद्यालय	10 लाख	10—15
चिकित्सा महाविद्यालय	10 लाख	7.5—10
स्वास्थ्य :		
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08—0.2
नर्सिंग होम	45000	0.2—0.5
सामान्य चिकित्सालय	1.0 लाख	1 से 3.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक :		
सभागृह 1 से 2 लाख	0.5 से 1.0	
क्लब 1 लाख	0.5 से 1.0	
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4
धार्मिक भवन	5000	0.04
धार्मिक/आध्यात्मिक केन्द्र	1 लाख	0.5
सुरक्षा :		
आरक्षी चौकी	40,000 से 50,000	0.16
आरक्षी केन्द्र	0.75 से 0.90	1.15 से 1.50
अन्य :		
दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.0002
तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	4000 से 5000	0.25 से 0.60
कब्रिस्तान/श्मशान घाट	0.5 से 1.0 लाख	1.0
विद्युत् उपकेन्द्र 66 कि. वा.	1 लाख	1.00
विद्युत् उपकेन्द्र 11 कि. वा.	7500 से 10000	0.05

नोट :—सेवा-सुविधाओं हेतु केन्द्र शासन/राज्य शासन की संस्थाओं के द्वारा निर्धारित न्यूनतम मापदण्ड स्वीकार्य होंगे।

6.8.1 अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह, लॉजिंग गृह

न्यूनतम भू-खण्ड आकार	500 वर्गमीटर
अधिकतम भू-अच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊंचाई	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	1.00
अन्य नियंत्रण	
सामने की सड़क की चौड़ाई	12 मीटर

6.8.2 धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भू-खण्ड आकार	800 वर्गमीटर
अधिकतम भू-अच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	1.00
अधिकतम ऊंचाई	12 मीटर
अन्य नियंत्रण	

(1) सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12 मीटर,

(2) भू-तल के नीचे तलघर अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य किया जावेगा.

6.9 यातायात/मैकेनिक नगर

अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानकों का प्रावधान रहेगा :—

टीकमगढ़ : यातायात/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-7

क्रमांक	कार्य का प्रकार	इकाईयों की संख्या प्रति 100 तक ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
1	2	3	4
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-450
2.	स्पेयर पार्ट की दुकान	10-15	9-72
3.	मैकेनिक एवं इलेक्ट्रिक वर्कशाप	15-25	7.5-13.5
4.	टायर-ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढाबा	5-7	30-90
6.	चाय-नाश्ता दुकान	8-18	9-14
7.	पान-सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8.	नाई-सिलाई की दुकानें आदि	1	10-15

टीप : सकल क्षेत्र 1.1 से 1.5 हेक्टर के लगभग प्रति 1000 ट्रक (पीक समय में).

6.9.1 सुविधायें

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

टीकमगढ़ : यातायात नगर में सुविधाओं हेतु मानक

6-सा-8

क्रमांक	सुविधा (वर्गमीटर में)	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्ग मीटर)	टिप्पणी
1	2	3	4
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम एक
2.	डाकघर	100	प्रत्येक आवागमन बिन्दु पर एक
3.	पेट्रोल पम्प	800	निर्गम/आगमन बिन्दु पर
4.	उपहार गृह, भोजनालय	200	ऊपरी मंजिलों पर प्राथमिकता
5.	पुलिस चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
6.	स्वास्थ्य केन्द्र	200	सामरिक स्थानों पर
7.	अग्निशमन केन्द्र	200	सामरिक स्थानों पर

टीप : सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय) या अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत.

6.9.2 परिभ्रमण तंत्र

अभिन्यास के प्रमुख मार्ग	18 मीटर चौड़ा
द्वितीयक मार्ग	7.5-12 मीटर
खुले क्षेत्रों के ओर से मार्ग (वाहन विराम एवं मरम्मत हेतु).	12-18 मीटर

6.10 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

वह भूमि उपयोग परिसर जो प्रमुख परिक्षेत्रों के अंतर्गत है सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किये जाने पर स्वीकार्य हैं,

वे सारणी 6-सा-9 में दर्शाये गये हैं :—

टीकमगढ़ : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-9

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लॉजिंग एवं बोर्डिंग हाऊस, धर्मशाला, बारातघर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बाल यातायात उद्यान, शिशु सदन, बाल-विहार, पाठशालाएं, विद्यालय, महाविद्यालय धार्मिक परिसर, आमोद-प्रमोद, उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं, टेक्सी व स्कूटर स्टेण्ड, बस स्टाप, आटाचक्की, झूलाघर.	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, शोध केन्द्र, अर्धशासकीय कार्यालय, स्थानीय दुकानें, पेट्रोल पम्प-सह-सर्विस स्टेशन, हल्के वाहनों की मरम्मत दुकानें, खुला रंगमंच, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कलावीथिका, पैकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भण्डार, दिवस देख-रेख केन्द्र, कम्प्यूटर केन्द्र, म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट—जे भाग-I एवं II में सम्मिलित उद्योग, प्रयोगशालाएं.
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, उपहार गृह, सुविधाजनक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छबिगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवाएं एवं सुविधाएं, छात्रावास, थोक व्यापार, भण्डारण, छविगृह, सेवाकेन्द्र, बसटर्मिनल, धार्मिक परिसर, कर्मशाला, कबाड़-खाना, मण्डी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवा.	धर्मशाला, बारात घर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान/सामुदायिक हाल, सांस्कृति प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय प्रयोगशाला, मोटर गैरेज, आवासीय फ्लेट, शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, सर्विस स्टेशन, कम्प्यूटर आधारित प्रिंटिंग प्रेस, छात्रावास, अग्निशमन केन्द्र तथा भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38 (I) के परिशिष्ट-जे-भाग III में सम्मिलित उद्योग, परिशिष्ट-जे-भाग एवं II में सम्मिलित उद्योग.
3.	औद्योगिक		
(अ)	सेवा उद्योग	हल्के उद्योग, जैसे आरा मशीन, दाल, तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन, उपहार गृह.	पेट्रोल पम्प, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा करकट स्थान, शोरूम दुकानें, माल गोदाम, अग्रेषण अधिकरण.

1	2	3	4
(ब) अन्य उद्योग	सामान्य भारी एवं मध्यम उद्योग, शीतगृह, रासायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माणशाला एवं अन्य उद्योग रात्रि आश्रय गृह, सेवा केन्द्र सह-कर्मशाला.	हानिकारक उद्योगों से मिलते-जुलते उद्योग, कर्मचारी आवास, बस डिपो, कर्मशाला, बस टर्मिनल, रेल्वे माल गोदाम, गोदाम, आवासीय (उद्योग से संबंधी) सेवाएं, सार्वजनिक सेवा भवन, अग्निशमन केन्द्र, गैस भण्डारण, एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट.	
4. सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक केन्द्र	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्ध शासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हाल, व्याख्यालय, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस चौकी, सामाजिक धार्मिक सांस्कृतिक संस्थाएं, कलावीथिका, विद्यालय, कला प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थाएं जैसे महाविद्यालय विविध, शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोग शालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशालाएं, स्वस्थ केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं, सुधार गृह, अनाथालय.	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पम्प, विश्राम गृह, मोटर गैरेज, आवास गृह, मोटर गैरेज एवं खेल के मैदान.	
5. आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल जैसे क्रीड़ा-स्थल, क्रीड़ांगण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी, पिकनिकस्थल, उद्यान शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण.	अग्निशमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडफार्म, रखरखाव हेतु पेट्रोल पम्प, उपहार गृह, भोजनालय, मनोरंजन से संबंधित प्रासंगिक स्थान सेवा, स्वास्थ्य क्लब, आंतरिक खेल हॉल, खेल प्रशिक्षण केन्द्र.	
6. यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार, नगरी यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस आगार, कर्मशाला ट्रक स्टैण्ड, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र, सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम.	अग्रेषण अधिकरण, माल गोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र मरम्मत की दुकानें उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह भोजनालय, सर्विस स्टेशन.	
7. कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत	पेट्रोल पम्प, कब्रिस्तान, श्मशान, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट-भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं	

1

2

3

4

आते हैं, कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रायोगात्मक कार्य, कृषि.

कुक्कुट पालन, माल गोदाम, एवं गोदाम चारागाह एवं वृक्षारोपण, एल. पी. जी. गोदाम ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएं, पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शासकीय अर्द्धशासकीय विभाग द्वारा अनुमोदित व्यावसायिक स्वास्थ्य एवं तकनीकी शैक्षणिक पाठ्यक्रम दुग्ध डेयरी, शीतगृह, मोटल, ढाबा.

टीप.—

1. विकास योजना में उपदर्शित वाणिज्यिक भू-उपयोग के अलावा, अन्य भू-उपयोगों हेतु उपदर्शित क्षेत्रों में, स्वीकार्य गतिविधियों के अन्तर्गत वाणिज्यिक विकास हेतु संबंधित मुख्य भू-उपयोग के लिये निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात लागू होंगे.
2. विकास योजना में उपदर्शित विभिन्न भू-उपयोग के लिए निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे.
3. टीकमगढ़ विकास योजना में दर्शित 24 मी. एवं उससे अधिक चौड़े मार्गों पर विभिन्न उपयोगों के रहते हुए भी 20 मी. गहराई तक वाणिज्यिक गतिविधियों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्वीकृत किये जा सकेंगे.

6.11 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियों हेतु नियम निम्नानुसार रहेंगे—

- राजस्व अभिलेख के अनुसार प्रमुख नालों के किनारे से न्यूनतम 9 मीटर तथा तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों से 30 मीटर दूरी तक का क्षेत्र खुला रखा जावेगा. इस सीमा के अन्तर्गत आने वाली संरचना में किसी प्रकार का बदलाव या नवनिर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जावेगी.
- नियंत्रित क्षेत्र में वृक्षारोपण एवं बैठक की व्यवस्था स्वीकार्य की जा सकती है. प्रतिबंधित क्षेत्र में ऐतिहासिक/विरासत महत्व के स्मारकों को सुरक्षित रखा जायेगा. इन स्मारकों के रख-रखाव को प्रोत्साहित किया जायेगा.
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे. नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे.
- प्रतिबंधित क्षेत्र में ऐतिहासिक/विरासत महत्व के स्मारकों को सुरक्षित रखा जायेगा. इन स्मारकों के रख-रखाव को प्रोत्साहित किया जायेगा.

- नियंत्रित क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी. बशर्ते कि पूर्व में सक्षम अधिकारी द्वारा अनुज्ञा दी गयी हो.

संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख-रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे.

- ऐतिहासिक महत्व के भवन/परिसर
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन आदि निजी अधिपत्य में हो, तो भी.
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गये विरासतीय भवन.

6.12 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

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

- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वे निजी अधिपत्य में ही क्यों न हो.
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड से संचालित नहीं होंगे.
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए.
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, कोर्टयार्ड जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिए एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथा स्थित दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिए.
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास कार्य स्वीकार्य होगा. जिसमें परिवेश से मिला-जुला वृक्षारोपण पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी.

6.13 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां

(1) आवासीय भू-खण्ड—आवास, मिश्रित भू-उपयोग अध्ययन की अनुशंसा के आधार पर मिश्रित उपयोग गतिविधि.

(2) आवासीय भू-खण्ड—समूह आवास, आवासीय प्लेट, कन्फेक्शनरी की फुटकर दुकानें, किराना एवं सामान्य व्यापार, पुस्तके एवं स्टेशनरी, दवाई नाई, धोबी-लान्डी, दर्जी, सब्जी दुकान (भूतल पर प्रत्येक हेतु 15 वर्गमीटर क्षेत्रफल के साथ).

(3) आवासीय प्लेट—आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड अनुसार).

(4) आवास-सह-कार्य भू-खण्ड—आवास, भू-तल को फुटकर दुकानों के कार्यक्षेत्र के रूप में उपयोग में लिया जा सकता है, गृह उद्योग एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान.

- (5) छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लाजिंग गृह—छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लाजिंग गृह, निगरानी कर्मियों के आवास (20 वर्गमीटर), व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं नाई, धोबी, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) स्टाल (15 वर्गमीटर तक).
- (6) धर्मशाला—धर्मशाला, धोबी, नाई की व्यक्तिगत सेवा दुकानें, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) बार (15 वर्गमीटर तक).
- (7) बारात घर—बारात घर, शीतल पेय एवं स्नेक्स बार (15 वर्गमीटर तक).
- (8) रात्रि आश्रय—रात्रि आश्रय.
- (9) फुटकर, मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान—फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत, सेवा दुकान, अल्पाहार गृह, क्लीनिक.
- (10) बेन्डिंग बूथ—वितरण बूथ (बेन्डिंग बूथ).
- (11) सुविधाजनक दुकानें—फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, अल्पाहार गृह, क्लीनिक.
- (12) स्थानीय दुकानें—फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट (ज) में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार प्रयोगशाला क्लीनिक, रेस्टोरेन्ट, शीतल पेय एवं स्नेक्स, डाकघर एवं बैंक एक्सटेंशन काउन्टर, नार्सिंग होम्स एवं अतिथिगृह.
- (13) साप्ताहिक बाजार—साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय, शीतल पेय, स्नेक्स स्टाल (सभी संरचनाएं गतिमान या अस्थायी स्वरूप की होगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस).
- (14) थोक व्यापार—थोक दुकान, गोदाम एवं भण्डारण, वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 25 प्रतिशत तक प्रतिबंधित).
- (15) भण्डार, गोदाम एवं भण्डार गृह
- (16) शीतगृह—शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय.
- (17) गैस गोदाम—गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), देखरेख कार्यालय.
- बैंक-बैंक, आवासीय इकाई (निगरानी एवं रख-रखाव कर्मचारियों हेतु 20 वर्गमीटर तक), वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पहार गृह.
- (18) मोटर गैरिज एवं धर्मशाला—मोटर गैरिज, फुटकर दुकान, शीतल पेय एवं उपहार गृह.
- (19) छवि गृह—छविगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, ठण्डा एवं उपहार गृह, खेरची एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक).
- (20) पेट्रोल पम्प—पेट्रोल पम्प, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, आटो मोबाइल मरम्मत दुकान.

- (21) **उपाहार गृह (होटल)**—उपाहार गृह, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक प्रतिबंधित).
- (22) **सेवा केन्द्र**—फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसा कि पृथक् से दिया गया है, गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय.
- (23) **हल्के औद्योगिक भू-खण्ड**—हल्के औद्योगिक इकाई, उद्योग सूची एवं परिभाषाओं के अनुरूप, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के आवासीय प्लेट.
- (24) **उद्यान**—उद्यान, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल (एक हेक्टेयर या अधिक क्षेत्रफल के उद्यान हेतु), वाहन विराम एवं सार्वजनिक शौचालय आदि.
- (25) **खेल मैदान**—खेल मैदान.
- (26) **आउटडोर स्टेडियम**—स्टेडियम, स्थानीय शासन कार्यालय (रखरखाव) निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय प्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकान, अल्पाहार गृह.
- (27) **आंतरिक खेल हाल**—आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.
- (28) **तरण पुष्कर**—तरण पुष्कर, निगरानी, अल्पाहार गृह.
- (29) **आमोद-प्रमोद क्लब**—आमोद-प्रमोद क्लब, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई रख-रखाव कर्मचारियों हेतु तरण पुष्कर, आंतरिक एवं बाह्य खेल सुविधाएं.
- (30) **ऐतिहासिक स्मारक**—ऐतिहासिक स्मारक.
- (31) **अल्पाहार गृह**—अल्पाहार गृह (रेस्टोरेन्ट)
- (32) **जलपान गृह (केन्टीन)**—जलपान गृह.
- (33) **रेल माल गोदाम**—रेल माल गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय.
- (34) **पार्किंग**—टैक्सी.
- (35) **बस टर्मिनल**—बस डिपो कर्मशाला आवास (20 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, प्रशासकीय कार्यालय लॉजिंग, बोर्डिंग, सार्वजनिक शौचालय अति आवश्यक दुकानें.
- (36) **बस डिपो**—बस डिपो, कर्मशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) हल्के पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, प्रशासकीय कार्यालय.
- (37) **सार्वजनिक सुविधा परिसर**—ओव्हर हेड टैंक, भू-गर्भीय टैंक, आक्सीडेशन पॉन्ड सेप्टिक टैंक, मल पंपिंग स्टेशन सार्वजनिक शौचालय एवं मुत्रालय, विद्युत् उपकेन्द्र, ढलाव एवं कचरादानी, धोबीघाट..

(38) **केन्द्रीय शासन, स्थानीय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय**—केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) औषधि की फुटकर दुकान, पुस्तके एवं स्टेशनरी, कन्ज्यूमर स्टोर, (भूतल पर 15 वर्गमीटर तक प्रत्येक दुकान हेतु), अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर डाकघर विस्तार काउण्टर.

(39) **न्यायालय**—न्यायालय निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), जलपान गृह, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकानें (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), ग्रन्थालय, प्रशासकीय कार्यालय, बैंक, डाक व तार घर, पुलिस चौकी, अधिवक्ताओं के चेम्बर.

(40) **चिकित्सालय**—चिकित्सालय आवासीय इकाई (कर्मचारियों एवं सेवा व्यक्तियों हेतु) संस्थागत छात्रावास, चिकित्सा महाविद्यालय, फुटकर दुकान, कन्फेशनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी.

(41) **औषधालय डिस्पेन्सरी**—औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

क्लीनक-क्लीनिक

(42) **स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा**—स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, जलपान गृह.

(43) **क्रेच एवं डे केयर केन्द्र, झूलाघर एवं दिवस केयर केन्द्र**—क्रेच एवं डे केयर केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

(44) **नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय**—नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक).

(45) **प्राथमिक विद्यालय**—प्राथमिक विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

(46) **उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय**—उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, जलपान गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, डाकघर काउण्टर सुविधा.

(47) **एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यवसायिक महाविद्यालय समेत)**—विद्यालय एवं महाविद्यालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) संस्थागत छात्रावास, 15 वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेशनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई धोबी, सब्जी, जलपान गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, डाकघर काउण्टर सुविधा.

(48) **व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान**—व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान (15 वर्गमीटर) की सेवा दुकानें.

(49) **सामाजिक कल्याण केन्द्र**—सामाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) जलपान गृह, प्रदर्शनी विक्रय काउण्टर.

- (50) **अनुसंधान एवं विकास केन्द्र**—अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों के लिये) छात्रावास, जलपान गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, ग्रन्थालय, डाकघर, काउण्टर सुविधा.
- (51) **ग्रन्थालय**—निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), जलपान गृह, प्रदर्शनी एवं कलावीथिका, सभागृह.
- (52) **तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र**—तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), जलपान गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, डाकघर, काउण्टर सुविधा.
- (53) **वाणिज्यिक एवं अनुसचिवीय स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र**—वाणिज्यिक एवं सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), जलपान गृह, केन्टीन, संगीत, नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), जलपान गृह, सभागृह.
- (54) **खेल प्रशिक्षण केन्द्र**—खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय प्रकोष्ठ (रखरखाव हेतु) फुटकर दुकानें (कन्पेशनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय) छात्रावास, बैंक, डाकघर, अल्पाहार गृह, बाह्य स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान.
- (55) **मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र**—मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र (20 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.
- (56) **बाल यातायात पार्क**—बाल यातायात पार्क, (20 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, संग्रहालय, सभागृह.
- (57) **सभागृह**—संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, सभागृह एवं ओपन-थियेटर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) जलपान गृह.
- (58) **सामुदायिक हाल**—सामुदायिक हाल, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.
- (59) **मेला मैदान**—मेला मैदान, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थायी स्वरूप में), अल्पाहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, पुलिस पोस्ट, अग्निशमन केन्द्र, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, डाकघर काउण्टर सुविधा.
- (60) **सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र**—सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास जल-पान गृह, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, सभागृह (200 व्यक्तियों की बैठने की क्षमता तक), ग्रन्थालय, प्रदर्शनी एवं कलावीथिका.
- (61) **सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान**—सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, अल्पाहार गृह, जल-पान गृह, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, सभागृह, ग्रन्थालय, नृत्य, संगीत एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र तथा कला वीथिका.

- (62) सुधार गृह एवं अनाथालय—सुधार गृह एवं अनाथालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 वर्गमीटर तक).
- (63) धार्मिक परिसर/भवन—1. मंदिर, 2. मस्जिद, 3. चर्च, 4. गुरुद्वारा, 5. यहूदियों का देवालय, 6. आश्रम, 7. स्नानघाट, 8. गौशाला, 9. दरगाह एवं 10. धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रन्थालय.
- (64) एकाग्रता/योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र—एकाग्रता/योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.
- (65) पुलिस चौकी—पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास.
- (66) पुलिस थाना—पुलिस थाना, आवश्यक कर्मचारी आवास.
- (67) जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक—जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, खेल मैदान.
- (68) अग्निशमन केन्द्र—अग्निशमन केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), सेवा कर्मशाला.
- (69) डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर—डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), जल-पान गृह.
- (70) दूरभाष केन्द्र—दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, जल-पान गृह, ग्रन्थालय.
- (71) दूरसंचार टावर—दूरसंचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).
- (72) दूरसंचार केन्द्र तथा वैद्यशाला एवं मौसम कार्यालय—दूरसंचार केन्द्र एवं उपग्रह केन्द्र, वैद्यशाला एवं मौसम कार्यालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), जल-पान गृह, अनुसंधान प्रयोगशाला.
- (73) कब्रिस्तान—कब्रिस्तान, शवगृह, लकड़ी, फूल एवं संबंधित सामग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).
- (74) बाग (ओरचर्ड)—बाग, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होंगी.
- (75) पौधशाला—पौधशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होंगी.
- (76) वन—वन.
- (77) डेयरी फार्म—डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होंगी.

6.14 वर्तमान-विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

विकास नियमन स्थल ऊंचाई, भवन का आकार एवं संरचना अथवा अन्य उपयोग जिसमें भवन या भूमि का उपयोग किया जा सकता है, इन सभी के संदर्भ में परिक्षेत्र के अंदर अथवा वृत्तखंड में होने वाले विकास के लिये मार्गदर्शक का कार्य करते हैं.

(अ) आवासीय क्षेत्र

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

टीकमगढ़ : वर्तमान आवासीय क्षेत्र नियमन

6-सा-10

भूखंड का क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3
90 वर्गमीटर से कम	75%	1.25
90 से 180 वर्गमीटर तक	66%	1.25
180 वर्गमीटर से अधिक	66%	1.00

टीप: मार्ग की चौड़ाई 9.00 वर्गमीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भूखण्डों के लिये फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा.

(ब) आवासीय विकसित कॉलोनियां हेतु मापदंड

जिन कॉलोनियों में किसी मार्ग पर 75% भवन निर्मित हो गये हों, उस क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जावेगा. ऐसे मार्गों पर स्थित रिक्त भू-खण्डों पर भवनों के निर्माण हेतु, उस मार्ग पर स्थित अन्य भवनों के निर्माण हेतु अपनाये गए मापदण्ड लागू होंगे. जबकि कालोनी के अन्य मार्गों पर विकास/निर्माण के लिये नवीन आवासीय क्षेत्र के लिये निर्धारित मापदंड लागू होंगे.

(स) वाणिज्यिक क्षेत्र

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में भू-तल एवं अन्य ऊपरी तलों पर वाणिज्यिक, आवासीय गतिविधियां सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत की जा सकेगी. इन मार्गों पर अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.5 मान्य होगा तथा स्वीकृत योग्य निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा :-

- | | |
|---|--|
| 1. भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर तक | 80 प्रतिशत |
| 2. भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र वाले भू-खंड. | प्रत्येक 100 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्र के 80 प्रतिशत में से 5 प्रतिशत प्रति भूखण्ड निर्मित क्षेत्र कम किया जायेगा. |
| 3. भू-खण्ड क्षेत्रफल 400 वर्गमीटर से अधिक | 70 प्रतिशत |

टीप :-

1. भू-खण्ड जिनका क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र सेटबेक वाहन विराम हेतु छोड़ना पड़ेगा.
2. वाणिज्यिक मार्गों पर तलघर का उपयोग भंडारण अथवा वाहन विराम के रूप में होने पर उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी.
3. वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 1.5 गुना या अधिकतम 30 मीटर गहराई तक जो भी कम होगा, स्वीकार्य होगा.
4. अधिकतम निर्मित क्षेत्र 50 प्रतिशत तक फर्शीक्षेत्रानुपात 1:1.5 रहेगा.

(द) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उक्त हेतु निम्न मापदण्ड लागू होंगे :-

टीकमगढ़ : सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग हेतु विकास नियमन

क्रमांक	विवरण	आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत	फर्शी क्षेत्रानुपात
1.	2	3	4.
1 .	महाविद्यालय	40%	1.0
2 .	उच्चतर माध्यमिक शाला	40%	1.0
3 .	प्राथमिक शाला	50%	1.0
4 .	नर्सरी स्कूल	50%	1.0
5 .	अस्पताल	40%	1.0
6 .	स्वास्थ्य केन्द्र	50%	1.0
7 .	पुलिस थाना	50%	1.0
8 .	अग्निशमन स्थल	50%	1.0
9 .	सामुदायिक भवन	40%	1.0
10.	शासकीय एवं अर्द्धशासकीय कार्यालय	40%	1.0

टीप :- 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन गैरेज तथा पार्किंग - स्पेस के लिए अनिवार्य होगा.

(इ). ग्राम विकास :-

टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र में स्थित जो ग्राम आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल कर दर्शाई गई है उनका विकास, विकास योजना में दर्शित अनुरूप ही किया जा सकेगा। किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं हुई हैं, उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आसपास 200 मी. की परिधि में किया जा सकेगा, उक्त परिधि के अन्तर्गत ग्रामीण केन्द्र, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सेवा सुविधायें हाट बाजार ग्रामीण आवासीय भवन सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञेय होंगे।

6.15 कुण्डेश्वर मंदिर विकास हेतु नियमन :-

कुण्डेश्वर मंदिर के विकास हेतु मंदिर सीमा से 500 मीटर परिधि के अंतर्गत निम्नलिखित गतिविधियां सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकार्य की जा सकेंगी।

- (1) जामदार नदी पर घाटों का विकास एवं स्टाप डेम का निर्माण।
- (2) उद्यानिकी विकास - उद्यान, मेला मैदान, प्रदर्शनी केन्द्र, अल्पाहार गृह, शीतल पेय, स्नेक स्टाल, पुलिस चौकी।
- (3) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक - धर्मशाला, अग्नि शमन केन्द्र, पुलिस थाना, लाजिंग, बोर्डिंग, डाघर, सामुदायिक भवन, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, बैंक विस्तार काऊटर।

संलग्नित की जाना आवश्यक होगी :-

1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-16 में निर्धारित प्रपत्र पर विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन करना होगा. धारा 17 में उल्लेखित जानकारी देना होगा.
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण.
3. म.प्र. कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण (निर्बंधन तथा शर्तों) नियम 1998 पालिका एवं 1999 ग्राम पंचायते।
4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें).
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के खसरा क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों. प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे.
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 मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन.
8. 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियां, वृक्ष आदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत् लाईन, राइट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग. विद्युत् एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हों.
9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से सम्बन्धित विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र.
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे.
11. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन.
12. म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा. अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क के चालान की मूल प्रति संलग्नित होना चाहिये.
13. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिये.
14. म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें.
15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे.

टीप :

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित आदेश-निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जावेगा.
2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये.

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

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 49(3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :-

1. परिशिष्ट-1 के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन-पत्र.
2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हों.
3. अद्यतन खसरा पंचसाला एवं खसरा खतौनी.
4. आवेदन-पत्र केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जावेगा.
5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हो.

विकास योजना क्रियान्वयन

सभी नियोजन व्यर्थ है यदि विकास योजना को कार्यान्वित एवं प्रभावशील करने हेतु संभव प्रयास पूर्ण रूप से नहीं किये जाते। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्माण, पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान करना होगा। इसलिये यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन, तकनीकी सलाह देकर किया जावे, जिससे कि प्रस्तावित निर्माण, अनुमोदित विकास योजना या परिक्षेत्रीय योजना के उपबन्धों के अनुरूप हो। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा, जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अन्तर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त की जावे। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 एवं नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः टीकमगढ़ नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा, इसके गठन होने तक यह दायित्व नगरपालिका परिषद्, टीकमगढ़ द्वारा वहन किया जावेगा। इसके अतिरिक्त म. प्र. गृह निर्माण मंडल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग, नगरपालिका परिषद् द्वारा भी अपने से संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है उससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिये यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय/अर्धशासकीय निकाय, विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवनस्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयासों की आवश्यकता है। निम्नलिखित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारित की जावेगी।

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

इन उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है:—

- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम.
 - (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम.
 - (स) राज्य आवास नीति, 1995 के अन्तर्गत भूमि विकास.
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त आवेदन-पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके.

8. किसी भी तरह के स्वीकार्य भू-उपयोग, 9 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे.
9. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रानिक व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत् शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे.
10. अभिन्यास में प्रत्येक 100 आवासीय इकाइयों के लिए एक बालवाड़ी तथा एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा. इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20' × 20' स्थान आरक्षित रखना होगा. जहां से स्थानीय संस्थायें सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सके. जिससे पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े.
11. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भू-खण्ड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53 (1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा.

7.2 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

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

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व :—

1. नदी एवं अन्य जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम.
2. नदी के फैलाव क्षेत्रों में भू-उपयोग प्रबंधन से नदी का प्रदूषण रोकना.
3. जल फैलाव क्षेत्रों में "स्टापडेम" द्वारा भूमि क्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध.
4. नदी के सीमावर्ती क्षेत्रों में नियंत्रण मापदण्डों का प्रभावीकरण.
5. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण.
6. सभी जल स्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था.

7.3 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

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

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

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

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व :-

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

7.3.1 नियंत्रित विकास

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

7.3.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

7.3.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा. मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिये विकास कार्यक्रम होगा.

नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया

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

एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अन्तर्गत किया जाकर लक्ष्य की पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है:—

1. एकीकृत नगरीय विकास योजना के तत्वों की पहचान.
2. कार्यक्रम के समन्वय प्राधिकारी एवं अन्य सह-भागियों में से निवेश के लिये सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान.
3. विकास योजनाओं की प्राथमिकता का निर्धारण.
4. एकीकृत नगरीय विकास योजनाएं तैयार करना.
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए समय में समन्वित विकास का दृष्टिकोण रखते हों.
6. समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेंसियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना.

7.3.4 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण

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

7.4 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिये दो चरणों में प्रावधान है प्रथम चरण तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण में 2011 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा.
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकास-कर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है.
- (स) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। उन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जायेगा.

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना.

2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारित करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्य दे सके.
3. भूमि स्वामियों विकासकर्ताओं, 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 5 से 10 हेक्टेयर आकार के अर्द्धविकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप 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 अधोसंरचना, पावर 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 अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिए.
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाइयों के विकास तथा सभी सहभागियों में गतिशीलता लाई जा सके.
9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना.

7.4.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार हैं:—

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

7.5 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है :—

1. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना.
2. आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक कार्यक्रम के अन्तर्गत प्राथमिक कार्ययोजना का निर्धारण.
3. प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अन्तर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना.

4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य, अधोसंरचना एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण.
5. आलोच्य क्षेत्रों में सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका निर्धारण.
6. समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना.
7. वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण.
8. सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना.

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

1. स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति.
2. नगर विकास प्राधिकरण अथवा नगरपालिका परिषद द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना.
3. नियोजन, पर्यवेक्षण की समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन.
4. समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना.
5. वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन करना.

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

7.6 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः टीकमगढ़, विकास प्राधिकरण का होगा अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे, अतः क्रियान्वयन संस्थाओं में समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये मध्यप्रदेश शासन आंबासं एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ. 3/130/32/97, दिनांक 20-1-1998 एवं संशोधन आदेश क्रमांक एफ. 3/55/32/98, दिनांक 12-8-1998, द्वारा जिलाध्यक्ष, की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश के आदेश क्र. 2876, दिनांक 15-5-1998 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए, नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी. टीकमगढ़ नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी का गठन होने तक यह दायित्व टीकमगढ़ नगरपालिका परिषद् वहन करेगा.

7.6.1 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

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

7.7 योजना क्रियान्वयन की लागत

टीकमगढ़ नगर की विकास योजना के क्रियान्वयन पर रु. 7880.00 लाख का व्यय अनुमानित है. संभावित लागत का विस्तृत विवरण सारणी 7-सा-1 अनुसार है.

टीकमगढ़ : योजना क्रियान्वयन की लागत

7-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हेक्टर में)		भू-अर्जन		अर्जित भूमि के 70 प्रतिशत पर विकास व्यय			
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि जो अर्जन करना है	रु. 2.50 लाख प्रति हे. की दर से	क्षेत्र (हे. में)	दर प्रति हे. (लाख रु. में)	लागत (रु. लाख में)	कुल लागत (रु. लाख में) (6+9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	605.00	185.00	420.00	1050.00	294.00	10.00	2940.00	3990.00
2.	वाणिज्यिक	54.00	32.00	22.00	55.00	15.00	12.00	180.00	335.00
3.	औद्योगिक	47.00	3.00	44.00	110.00	31.00	12.00	372.00	482.00
4.	सार्व. एवं अर्द्ध सार्व.	125.00	70.00	55.00	137.50	39.00	10.00	390.00	527.50
5.	आमोद-प्रमोद	93.00	25.00	68.00	170.00	48.00	5.00	240.00	410.00
6.	यातायात नगर बस स्टैंड एवं परिवहन.	290.00	140.00	150.00	375.00	105.00	12.00	1260.00	1635.00
7.	ओवर ब्रिज	-	-	एक मुश्त	-	-	500.00	500.00	500.00
योग		1214.00	455.00	761.00	1897.50	532.00	-	5882.00	7879.50

7.8 प्रथम चरण कार्यक्रम

टीकमगढ़ विकास योजना की कालावधि 2011 तक की रखी गई है, जिसे क्रियान्वयन हेतु दो चरणों में विभाजित किया जाना प्रस्तावित है. प्रथम चरण 2008 तक का है विकास योजना की शेष अवधि दूसरा चरण कहलायेगा. प्रथम चरण के कार्यक्रम क्रियान्वित करने में 28.90 करोड़ का व्यय अनुमानित है.

टीकमगढ़ : प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत

7-सा-2

क्र.	कार्य का विवरण	भू-अर्जन का भौतिक लक्ष्य		विकास लक्ष्य		कुल व्यय लाख रु. में (4+6)
		हेक्टेयर	व्यय लाख रु. में दर 2.50 लाख/ हे.	भौतिक हे. मे.	व्यय लाख रु. में	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	1.05.00	262.50	105.00	1050.00	1312.50
2.	वाणिज्यिक	6.90	17.25	6.90	82.80	100.05
3.	औद्योगिक	5.80	14.50	5.80	69.60	84.10
4.	सार्व. एवं अर्द्ध सार्व.	17.00	42.50	17.00	170.00	212.50
5.	आमोद-प्रमोद	20.00	50.00	20.00	100.00	150.00
6.	यातायात	27.60	69.00	27.60	331.20	400.20
	(अ) मार्ग					
	(ब) यातायात नगर	5.40	13.50	5.40	64.80	78.30
	(स) बस स्टैण्ड	3.60	9.00	3.60	43.20	52.20
7.	ओवर ब्रिज	1 नग				500.00
	योग . .	191.30	478.25	191.30	1911.60	2889.85

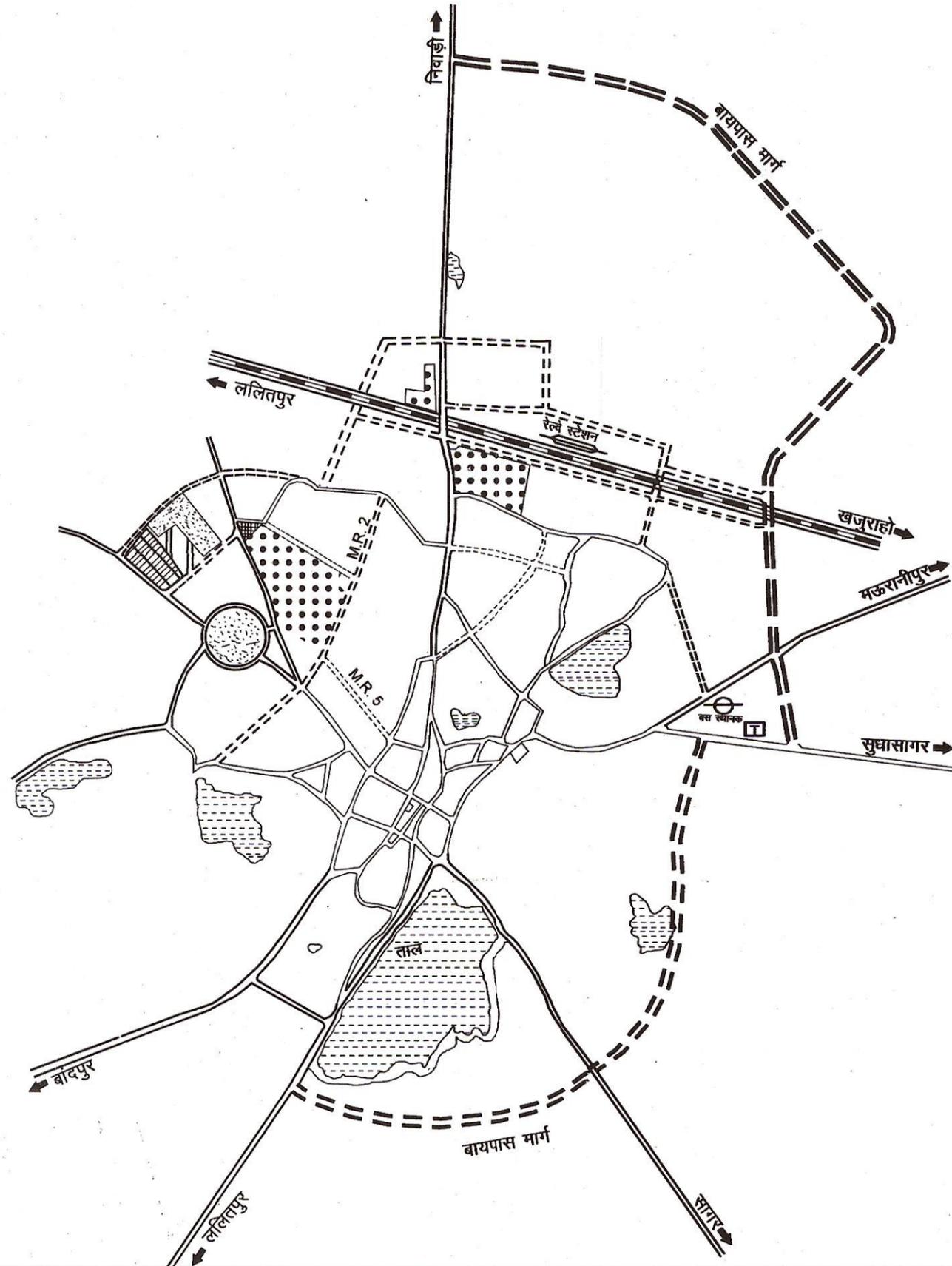
टीकमगढ़ : प्रथम चरण में अपेक्षित आय

7-सा-3

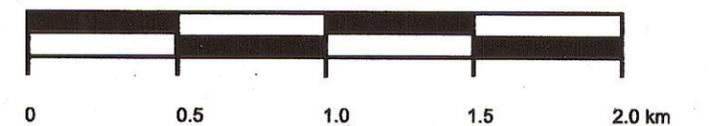
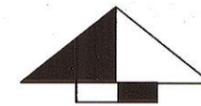
क्र.	आय का साधन	क्षेत्र विक्रय हेतु शुद्ध क्षेत्र		विक्रय भाव	आय करोड़ रु.
		(हेक्टर में)	(हेक्टर में)		
1	2	3	4	5	6
1.	आवासीय भू-खण्ड	105.00	-	-	-
(अ)	उच्च आय/मध्यम आय	63.00	29.00	1000 रु. प्रति वर्गमीटर	29.00
(ब)	अल्प आय	26.25	12.60	750 रु. प्रति वर्गमीटर	9.45
(स)	आर्थिक दृष्टि से कमजोर	15.75	8.40	250 रु. प्रति वर्गमीटर	2.10
2.	वाणिज्यिक	6.90	3.50	1500 रु. प्रति वर्गमीटर	18.38
3.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	17.00	17.00	250 रु. प्रति वर्गमीटर	4.25
	योग . .	233.90	70.50		63.18

टीकमगढ़

7.1 प्रथम चरण



आवासीय	
वाणिज्यिक	
औद्योगिक	
सार्वजनिक एवं अर्ध. सार्वजनिक	
आमोद प्रमोद	
मार्ग	
बायपास मार्ग	
बस स्थानक	
यातायात नगर	



7.9 योजना की व्याख्या

टीकमगढ़ विकास योजना मूलतः नीतिगत योजना है। विकास योजना के प्रस्ताव 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 विषयवस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत योजना सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेवरहुड के वर्तमान एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड तथा खण्ड की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है, अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
3. ऐसे भूमि उपयोग/गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लैंड यूज जोन) में परिभाषित नहीं है, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में माने जावेंगे किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग की सूची में शामिल हैं। वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे।
4. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय मुख्य मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्माण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा लिया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा।

परिशिष्टों की सूची

-
1. परिशिष्ट 1 : विकास निर्माण/पुनर्निर्माण का आवेदन-पत्र
 2. परिशिष्ट 2 : विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप
 3. परिशिष्ट 3 : निवेश क्षेत्र गठन की सूचना
 4. परिशिष्ट 4 : वर्तमान भूमि उपयोग एवं रजिस्ट्रों को अंगीकृत संबंधी सूचना
 5. परिशिष्ट 5 : नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति के गठन की अधिसूचना
 6. परिशिष्ट 6 : समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु समिति के गठन की अधिसूचना
 7. परिशिष्ट 7 : विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा गठित एवं पर्यवेक्षण समिति की कार्यवाही की रूपरेखा.
 8. परिशिष्ट 8 : विकास योजना के प्रस्तावों पर विचार करने एवं परामर्श देने हेतु गठित समिति.
-

परिशिष्ट

(नियम 16)
 किसी भूमि भवन के विकास, निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा उसके किसी भाग में परिवर्तन
 करने के लिए प्रथम आवेदन-पत्र का प्रारूप

प्रति,

.....

महोदय,

मैं, एतद्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर मोहल्ला/
 बाजार/सड़क बस्ती मार्ग में भवन क्रमांक
 अथवा प्लॉट क्रमांक में पर तथा मध्यप्रदेश भूमि, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1994 के नियम 17
 के के अनुसार विकास निर्माण, पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन करना चाहता हूँ और मैं इसके
 साथ मेरे तथा वास्तुविद, इंजीनियर, पर्यवेक्षक नगर निवेशक, अनुज्ञप्ति क्रमांक (नाम स्पष्ट
 अक्षरों में) जो उस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित
 रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित रेखांक और विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ:—

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

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

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

तारीख :

नियम 49(3)
विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी

.....

.....

मध्यप्रदेश.

महोदय,

मैं, एतद्वारा नगर

मोहल्ला/बाजार

बस्ती/कालोनी/गली

भू-खण्ड क्रमांक

खसरा क्रमांक

की

भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ. क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/परिक्षेत्र 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.

भूस्वामी के हस्ताक्षर

भूस्वामी का नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)

भूस्वामी का पता

स्थान :

दिनांक :

नाम : नगर/नगर निगम/नगरपालिका/नगर तथा ग्राम निवेश

मध्यप्रदेश शासन
नगर तथा ग्राम नियोजन विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 25 मई, 1974

क्रमांक 1635/एफ-1-45/तैंतीस/74.—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 के उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य सरकार एतद्द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजन के लिए टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई है:—

अनुसूची
टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. उत्तर ग्राम (1) धर्मपुरा, (2) कुंवरपुरा, (3) तखा, (4) अनंतपुरा, (5) डुमरऊ, (6) मोटा तथा ग्राम (7) मामौन की उत्तरी सीमा तक.
2. पूर्व ग्राम (7) मामौन तथा ग्राम (8) मधुवन की पूर्वी सीमा तक.
3. दक्षिण ग्राम (8) मधुवन तथा ग्राम (9) जमेदार, शिवपुरी की दक्षिणी सीमा तक.
4. पश्चिम ग्राम (10) जमेदार शिवपुरी, (11) गणेशगंज भाटा, (12) गणेशगंज खास, (13) मनिकपुरा, (14) महाराजपुरा तथा ग्राम धर्मपुरा की पश्चिमी सीमा तक.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

सही/-
(नवलचंद जैन)
उपसचिव,
मध्यप्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग.

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग 3 (1) दिनांक 24-3-78 में प्रकाशित वर्तमान भूमि
उपयोग अंगीकृत संबंधी अधिसूचना की प्रतिलिपि नगर तथा ग्रामीण
क्षेत्र नियोजन विभाग मध्यप्रदेश क्षेत्रीय कार्यालय सागर

सूचना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अनुसरण में सर्वसाधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि संचालक नगर तथा ग्रामीण क्षेत्र नियोजन विभाग द्वारा निम्नलिखित सूची में विनिर्दिष्ट टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र में की भूमि का वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र सम्यक रूप से अंगीकृत किये जाते हैं इस सूचना की प्रति उक्त अधिनियम की धारा 15(4) के अनुसरण में मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजी जा रही है जो इस बात का निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक् रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है.

अनुसूची

टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. उत्तर में ग्राम (1) धर्मपुरा, (2) कुंवरपुरा, (3) तखा, (4) अनंतपुरा, (5) डुमरऊ मोटा तथा ग्राम (6) मामौन की उत्तरी सीमा तक.
2. पूर्व में ग्राम (6) मामौन तथा ग्राम (7) मधुवन की पूर्वी सीमा तक.
3. दक्षिण में ग्राम (7) मधुवन तथा ग्राम जमेदार, (8) शिवपुरी की दक्षिणी सीमा तक.
4. पश्चिम में ग्राम जमेदार (8) शिवपुरी, (9) गणेशगंज भाटा, (10) गणेशगंज खास, (11) मानिकपुरा, महाराजपुरा तथा ग्राम धर्मपुरा की पश्चिमी सीमा तक उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 14 नवम्बर 77 से 19 नवम्बर 77 तक निम्नलिखित स्थान पर सार्वजनिक निरीक्षण हेतु खुला रहेगा.

सही/-

(आर. बी. शर्मा)

उप संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय, सागर.

निरीक्षण स्थल
नगर भवन
टीकमगढ़

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी 1998

क्रमांक एफ-3/130/32/97.—राज्य शासन एतद्वारा मध्यप्रदेश 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 निम्न अनुसार नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन करता है:—

- | | |
|--|------------|
| 1. संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर. | अध्यक्ष |
| 2. नगर तथा ग्राम निवेश का संबंधित क्षेत्रीय/उपक्षेत्रीय अधिकारी | सदस्य |
| 3. मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. संबंधित आयुक्त, नगरपालिका निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगरपालिका | सदस्य |
| 5. लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 6. लोक स्वास्थ्य यांत्रिकीय विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 7. मध्यप्रदेश विद्युत् मण्डल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 8. अथवा संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित है.) | सदस्य सचिव |
| 9. संबंधित आयुक्त नगर निगम/मुख्य नगरपालिका अधिकारी, जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित नहीं है. | सदस्य सचिव |

मध्यप्रदेश 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

क्रमांक एफ-3/55/32/98.—राज्य शासन एतद्वारा नगरों की अनुमोदित "विकास" योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97, दिनांक 20-1-98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है.

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

1. सांसद, संबंधित क्षेत्र
2. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण
3. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत
4. महापौर, संबंधित नगरपालिका निगम
5. अध्यक्ष, संबंधित नगरपालिका
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, भोपाल

क्र. 2873/नग्रानि/वि. ओ./98

भोपाल, दिनांक 15 मई 1998

प्रति,

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

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 20-1-98 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है:—

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

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

हस्ता./-
(के. के. सिंह)
नगर तथा ग्राम निवेश
संचालक
भोपाल, मध्यप्रदेश.

कार्यालय, कलेक्टर जिला टीकमगढ़ (म. प्र.)

क्र. 42/जि.स.प्र./2002

टीकमगढ़, दिनांक 20-2-2002

आदेश

जिला योजना समिति की बैठक दिनांक 18-1-2002 के लिये गए निर्णयानुसार एवं मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17(क) के अधीन टीकमगढ़ विकास योजना पर विचार करने तथा परामर्श देने हेतु निम्नलिखित समिति का गठन करती है। यह समिति उक्त अधिनियम की धारा 17(क) (1) 1 में उल्लेखित प्रावधानों के अनुरूप कार्य करेगी।

- क. अध्यक्ष, नगरपालिका, टीकमगढ़.
 ख. अध्यक्ष, जिला पंचायत, टीकमगढ़.
 ग. लोक सभा सदस्य, खजुराहो संसदीय क्षेत्र.
 घ. विधायक, टीकमगढ़.
 ङ. कोई नहीं.
 च. अध्यक्ष, जनपद पंचायत, टीकमगढ़.
 छ. 1. सरपंच, ग्राम पंचायत अनंतपुरा, टीकमगढ़.
 2. सरपंच, ग्राम पंचायत बडौराघाट, टीकमगढ़.
 3. सरपंच, ग्राम पंचायत तखा, टीकमगढ़.
 4. सरपंच, ग्राम पंचायत शिवपुरी, टीकमगढ़.
 5. सरपंच, ग्राम पंचायत मामौन, टीकमगढ़.
 6. सरपंच, ग्राम पंचायत माडूमर, टीकमगढ़.
 7. सरपंच, ग्राम पंचायत महाराजपुर, टीकमगढ़.
 8. सरपंच, ग्राम पंचायत गनेशगंज, टीकमगढ़.
 9. सरपंच, ग्राम पंचायत नयाखेरा, टीकमगढ़.
 ज. 1. कौंसिल ऑफ आर्कीटेक्चर (इंडिया) का प्रतिनिधि.
 2. इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स (इंडिया) का प्रतिनिधि.
 3. इंस्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) का प्रतिनिधि.
 4. कलेक्टर, टीकमगढ़.
 5. कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण विभाग (भ/स) टीकमगढ़.
 6. कार्यपालन यंत्री, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, टीकमगढ़.
 7. कार्यपालन यंत्री, जल संसाधन विभाग, टीकमगढ़.

झ. श्री ज. सी. निदारिया, उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल (समिति संयोजक).

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
 कलेक्टर

एवं पदेन उपसचिव

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

आवास एवं पर्यावरण विभाग

परिशिष्ट -9

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल
भोपाल, दिनांक 30 नवम्बर 2004

क्र. एफ - 3-18-2004 -बत्तीस - एतद्वारा यह सूचना दी जाती है। कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 19 की उपधारा (1) के अधीन राज्य सरकार द्वारा टीकमगढ़ निवेश क्षेत्र की विकास योजना अनुमोदित की गई है, तथा अनुमोदित विकास योजना की प्रति का निम्नालिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा :-

1. आयुक्त, सागर संभाग, सागर (म.प्र.)
 2. कलेक्टर कार्यालय, टीकमगढ़ (म.प्र.)
 3. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, सागर (म.प्र.)
 4. मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगरपालिका परिषद् टीकमगढ़, जिला टीकमगढ़ (म.प्र.)
- यह विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19 की उपधारा (5) के प्रावधान अनुसार राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होगी।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
बी.एन.त्रिपाठी, उपसचिव,

भोपाल, दिनांक 30 नवम्बर 2004

क्र. एफ.-3-18-2004- बत्तीस - भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में, इस विभाग की सूचना क्रमांक एफ-क्र.-3-18-2004- बत्तीस- दिनांक 30 नवम्बर 2004 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकारी से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
बी.एन.त्रिपाठी, उपसचिव,

Bhopal The 30th November 2004

No. F-3-18-2004 - XXXII- Notice is hereby given that the state Government has approved the Development Plan for Tikemgarh Planning Area under sub-section (1) of Section 19 of Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhinyam, 1973 (No.23 of 1973), and copy of the approved Development Plan may be inspected at following offices :-

1. Commissioner, Sagar Division, Sagar (M.P.)
2. Collector, District Tikamgarh (M.P.)
3. Joint Director, Town & Country Planning, District Office, Sagar (M.P.)
4. Chief Municipal Officer, Municipal Council, Tikamgarh, District Tikamgarh (M.P.)

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

By order and in the name of the Governor of
Madhya Pradesh,
B.N. TRIPATHI, Dy. Secy.