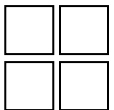


बीना
विकास योजना (प्रारूप)
2021

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम,
1973 के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

विषय—सूची

क्रमांक	विवरण	पृष्ठ क्र.
1.	प्रस्तावना	—
2.	योजना दल	—
3.	विषय सूची	i-iii
4.	सारणी सूची	iv-v
5.	मानचित्र सूची	vi
अध्याय—1	नियोजन दृष्टिकोण	1—11
1.1	नियोजन एवं विकास संदर्भ	1
1.2	क्रियान्वयन परिदृश्य	2
1.3	योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन	3
1.4	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	10
1.5	विकास योजना 2021 की अवधारणा	10
अध्याय—2	विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगर संरचना	12—31
2.1	क्षेत्रीय परिदृश्य	12
2.2	व्यवसायिक संरचना	12
2.3	निवेश क्षेत्र	13
2.4	जनसंख्या परिवर्तन	16
2.5	योजना काल	17
2.6	भू-आकृति एवं ऐतिहासिक पृष्ठभूमि	18
2.7	नगर के मुख्य कार्यकलाप	19
2.8	योजना अवधारणा	19
2.9	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन (2021)	20
2.10	असंगत भूमि उपयोग	30
अध्याय—3	प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना	32—40
3.1	प्रस्तावित यातायात तंत्र	32

3.2	यातायात की वर्तमान स्थिति	32
3.3	प्रस्तावित यातायात प्रणाली	33
3.4	यातायात पद्धति में सुधार	36
3.5	सेवा एवं सुविधाएँ	37
3.6	अधोसंरचना विकास	38
अध्याय-4	औद्योगिक विकास (विशिष्ट)	41-45
4.1	भारत ओमान रिफायनरी	41
4.2	बीना पावर प्लांट	43
4.3	पार्किंग	44
4.4	औद्योगिक विकास केन्द्र	45
4.5	नियंत्रित विकास	45
अध्याय-5	विकास नियमन	46-83
5.1	प्रवृत्तशीलता	46
5.2	क्षेत्राधिकार	46
5.3	परिभाषाएँ	48
5.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	48
5.5	उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में विभाजन	49
5.6	वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका	52
5.7	औद्योगिक विकास मानक	56
5.8	सामाजिक अधोसंरचना	58
5.9	यातायात एवं परिवहन मानक	63
5.10	मिश्रित उपयोग हेतु नियमन	66
5.11	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	68
5.12	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	72
5.13	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	73
5.14	प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र	73
5.15	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियाँ	73
5.16	वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन	80

5.17	विकास/ निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	81
5.18	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया	83
अध्याय-6	विकास योजना का क्रियान्वयन	84-94
6.1	विकास योजना का क्रियान्वयन	84
6.2	योजना क्रियान्वयन की नीति	85
6.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	86
6.4	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	86
6.5	योजना एवं कार्यक्रम	89
6.6	प्रथम चरण कार्यक्रम	90
6.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	92
6.8	नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन	93
6.9	योजना की व्याख्या	93
	परिशिष्ट एवं अनुसूची (परिसरों की परिभाषायें)	95-115

सारणी सूची

सारणी क्र.	विवरण	पृष्ठ क्र.
1-सा-1	योजना क्रियान्वयन की स्थिति (2011)	3
1-सा-2	भूमि उपयोग उपान्तरण	4
1-सा-3	क्रियान्वयन स्तर-वाणिज्यिक	5
1-सा-4	क्रियान्वयन स्तर-सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	7
1-सा-5	क्रियान्वयन स्तर-आमोद-प्रमोद	8
1-सा-6	क्रियान्वयन स्तर-यातायात एवं परिवहन	8
2-सा-1	व्यवसायिक संरचना 2001	13
2-सा-2	निवेश क्षेत्र	14
2-सा-3	जनसंख्या परिवर्तन	17
2-सा-4	भूमि आवंटन (2021)	20
2-सा-5	वाणिज्यिक कार्य केन्द्र	23
2-सा-6	गंदी बस्ती वार्ड	24
2-सा-7	आवासों की कमी	25
2-सा-8	अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता 2021	26
2-सा-9	आय समूह अनुसार आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	27
2-सा-10	निवेश इकाईवार जनसंख्या एवं घनत्व	29
2-सा-11	असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	31
3-सा-1	प्रमुख मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	35
3-सा-2	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	36
5-सा-1	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	48
5-सा-2	आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड	50
5-सा-3	वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु विकास मापदण्ड	52
5-सा-4	ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र के मानक	53
5-सा-5	अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान	56

5-सा-6	औद्योगिक क्षेत्र हेतु आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं खुले क्षेत्र	57
5-सा-7	औद्योगिक क्षेत्र में सेवा-सुविधाओं हेतु अनुशंसित मापदण्ड	58
5-सा-8	जनसुविधाओं/सेवाओं के लिए आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात	58
5-सा-9	जन सेवा सुविधाओं के विकास मानक	59
5-सा-10	सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड	60
5-सा-11	खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	62
5-सा-12	यातायात/मेकेनिक नगर के मानक	63
5-सा-13	यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड	63
5-सा-14	निकास मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई	64
5-सा-15	सड़कों के किनारे कार विराम हेतु स्थल का आकार	65
5-सा-16	वाहन विराम मानक	65
5-सा-17	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	69
5-सा-18	वर्तमान आवासीय क्षेत्र नियमन	80
5-सा-19	वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र नियमन	81
6-सा-1	योजना क्रियान्वयन की लागत-2021	85
6-सा-2	प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत	91

मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्र.	शीर्षक	पृष्ठ क्र.
2.1	क्षेत्रीय बसाहट	14अ
2.2	निवेश क्षेत्र	14अ
2.3	वर्तमान भूमि उपयोग	19अ
2.4	(अ)—विकास योजना (प्रारूप)	20अ
	(ब)—निवेश क्षेत्र प्रस्तावित भूमि उपयोग (प्रारूप)	20अ
2.5	प्रस्तावित निवेश इकाईयों	29अ
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	36अ
3.2	प्रस्तावित यातायात संरचना	36अ
6.1	प्रथम चरण	91अ

अध्याय-1 नियोजन दृष्टिकोण

1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ

नगर विकास एक सतत् गतिविधि है, जिसे नगर नियोजन के द्वारा, क्षेत्रीय एवं स्थानीय संदर्भ में नगर के विभिन्न आयामों में विकास के दबाव को दृष्टिगत रखते हुए नगरवासियों के आर्थिक विकास एवं उन्नत जीवन स्तर प्राप्ति की अपेक्षा की जाती है। बुंदेलखण्ड क्षेत्र में सागर जिले के अंतर्गत बीना नगर पश्चिम मध्य रेल्वे के एक प्रमुख जंक्शन, कृषि उत्पादन पर आधारित वाणिज्यिक एवं व्यावसायिक गतिविधियाँ, भारत ओमान रिफायनरी एवं बीना पावर प्लांट की स्थापना को दृष्टिगत रखते हुए भावी औद्योगिक विकास को ध्यान में रखकर बीना विकास योजना वर्ष 2011 तक की अनुमानित जनसंख्या 1.00 लाख की भावी आवश्यकताओं के आधार पर तैयार की गई थी। जिसे कि म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-5-99-बतीस, दिनांक 01 फरवरी 2000 (म.प्र., राजपत्र असाधारण क्रमांक-57, दिनांक 02 फरवरी 2000 में प्रकाशित) द्वारा अंगीकृत की गई थी।

बीना विकास योजना 2011 के प्रस्ताव देते समय निम्नलिखित उद्देश्य एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया था। बीना नगर के वर्तमान एवं भावी कार्यकलाप के आधार पर नगर का विकास प्रशासकीय, व्यापारिक एवं वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में किया जाना प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त क्षेत्र में उपलब्ध कृषि उत्पादन, प्रस्तावित भारत ओमान रिफायनरी एवं बीना पावर प्लांट को दृष्टिगत रखते हुए इन उत्पादनों पर आधारित उद्योगों की स्थापना हेतु भी प्रस्ताव दिये गये थे, जिससे औद्योगिक विकास एवं रोजगार के अवसर उपलब्ध हो सकें।

नगर का वर्तमान भौतिक स्वरूप एवं आकार, नगर के चारों ओर स्थित रेल्वे लाइन पर आधारित है। इन मानव निर्मित अवरोधों के कारण नगर का वर्तमान स्वरूप मुख्यतः निम्न क्षेत्रों में हो रहे विकास पर आधारित है :-

- पुराना नगर इटावा।
- सिंधी कालोनी क्षेत्र एवं रेल्वे क्षेत्र।
- कुरवाई मार्ग आबादी क्षेत्र।
- सागर मार्ग आबादी क्षेत्र।

इन्हीं दिशाओं में हो रहे विकास तथा प्रस्तावित भारत ओमान रिफायनरी एवं बीना पावर प्लांट की स्थापना को दृष्टिगत रखते हुए नगर के भावी स्वरूप का निर्धारण निम्न अवधारणा पर आधारित है -

- नगर के मध्य क्षेत्र में स्थित वाणिज्यिक एवं आवासीय दबाव को कम करने के लिए नवीन प्रस्ताव विभिन्न क्षेत्रों में दिये गये हैं।

- भावी औद्योगिक विकास को दिशा प्रदान करने हेतु कृषि आधारित एवं रसायन आधारित औद्योगिक क्षेत्रों का निर्धारण।
- वर्तमान एवं भावी यातायात की समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए, सक्षम परिभ्रमण संरचना।
- नगर के ठोस अवशिष्ट विसर्जन एवं प्रबंधन हेतु प्रावधान।
- नगर के पर्यावरण संतुलन एवं संरक्षण हेतु प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र एवं नगरीय विकास के क्षेत्र में वृक्षारोपण।

1.2 क्रियान्वयन परिदृश्य

बीना नगर में विकास योजना 2011 के क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अंतर्गत विस्तृत विकास प्रस्ताव तैयार कर नागरिकों की सक्रिय सहभागिता अर्जित करना लक्षित था, किन्तु अपेक्षित सफलता प्राप्त नहीं हो सकी। विकास योजना क्रियान्वयन प्रक्रिया अनेकों बार गुणात्मक मूल्यां के संदर्भ में प्रभावित हुई है, एवं यह प्रवृत्ति मुख्य रूप से सार्वजनिक सेवा सुविधाओं एवं अधोसंरचना के संदर्भ में परिलक्षित हुई है।

अतः यह कहा जा सकता है कि विकास योजना प्रस्ताव को क्रियान्वयन प्रक्रिया में सम्मिलित नहीं किया जा सका, जिसके परिणामस्वरूप असंगत एवं अवांछनीय नगरीय विकास हुआ। कुछ क्षेत्रों में असम्बद्ध भूमि उपयोगों का अत्यधिक विस्तार, अवैध बस्तियों की संख्या में वृद्धि, अप्रभावित भू-उपयोग नियंत्रण, अपर्याप्त सामाजिक आधारभूत संरचना, भूमि की अपर्याप्त उपलब्धता एवं अपेक्षित भूमि का विकास नहीं हो पाना इत्यादि प्रमुख समस्या रही हैं। विशेषकर निम्नलिखित बिन्दुओं पर प्रबंधन के अभाव में योजना प्रभावित हुई है :-

- संस्थागत संरचना के लिए भूमि आपूर्ति एवं नगरीय भूमि प्रबंधन प्रक्रिया।
- क्रियान्वयन से सम्बद्ध संस्थाओं में आवश्यक समन्वय का अभाव।
- नगरीय अधोसंरचना के विकास के लिए वित्तीय संसाधनों का समय पर उपलब्ध न होना।
- निजी निवेश के लिए संसाधनों को प्रोत्साहित करने में अपेक्षित प्रणाली का विकास न होना।
- योजना क्रियान्वयन के सतत् पर्यवेक्षण एवं क्रियान्वयन में पूर्व अनुभव के आधार पर संशोधन प्रणाली का विकास।

अतः क्रियान्वयन संबंधी प्रभावी नियंत्रण के अभाव में अधिकांश क्षेत्रों में अवांछनीय अनाधिकृत कालोनियों का विकास, गंदी बस्तियों का विकास तथा भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना रहित क्षेत्रों का नगरीय विकास हुआ है।

1.3 योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन

बीना निवेश क्षेत्र में समाविष्ट 27,660.07 हेक्टेयर भूमि में से विकास योजना 2011 में 800 हेक्टेयर क्षेत्र में विभिन्न भूमि उपयोगों का प्रस्ताव प्रस्तावित किया गया था। जिसमें भारत ओमान रिफायनरी, बीना पावर प्लांट एवं सहउद्योगों की स्थापना हेतु प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र सम्मिलित नहीं था। उक्त प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु रूपये 9,202.50 लाख का व्यय, अनुमानित था। विकास योजना प्रस्तावों का क्रियान्वयन संबंधी मूल्यांकन सारणी क्रमांक 1-सा-1 में दिया गया है -

बीना : योजना क्रियान्वयन की स्थिति (2011)

1-सा-1
क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)

क्रमांक	भूमि उपयोग का प्रकार	विकास योजना 2011 में भूमि आवंटन (हेक्ट. में)	विकसित क्षेत्र 2011 (हेक्टर में)	उच्चावचन (-) (+)	क्रियान्वयन का स्तर (प्रतिशत में)
1	2	3	4	5	6
1.	आवासीय	368.00	153.11	(-) 214.89	41.61
2.	वाणिज्यिक	50.00	18.40	(-) 31.60	36.80
3.	औद्योगिक	52.00	48.00	(-) 4.00	92.31
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	100.00	54.61	(-) 45.39	54.61
5.	आमोद-प्रमोद	74.00	0.84	(-) 73.16	1.14
6.	यातायात एवं परिवहन	156.00	56.16	(-) 99.84	36.00
योग :-		800.00	331.12	(-) 468.88	41.39

स्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण।

टीप :- (1) उपरोक्त में रेल्वे क्षेत्र का क्षेत्रफल सम्मिलित नहीं है।

(2) भारत ओमान रिफायनरी, बीना पावर प्लांट एवं सह-उद्योगों का प्रस्तावित क्षेत्रफल उपरोक्त प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि बीना विकास योजना 2011 के भूमि उपयोग विकास संबंधी प्रस्तावों का लगभग 41.39 प्रतिशत क्रियान्वयन हो पाया है। आमोद-प्रमोद भूमि उपयोग के अंतर्गत क्रियान्वयन नगण्य है। यातायात एवं परिवहन उपयोग के अंतर्गत क्रियान्वयन अत्यन्त अल्प है।

बीना विकास योजना (प्रारूप) 2021

बीना विकास योजना प्रभावशील होने के उपरांत राज्य शासन द्वारा म.प्र., नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 23-क(1) के अंतर्गत रिफायनरी की त्वरित आवश्यकताओं की पूर्ति एवं विकास को ध्यान में रखते हुए विकास योजना में निम्न भूमि उपयोग उपान्तरित किये हैं। जिसका विवरण निम्नानुसार है-

बीना : भूमि उपयोग उपान्तरण

1-सा-2

क्र.	ग्राम का नाम	खसरा नंबर	क्षेत्रफल (हेक्ट. में)	विकास योजना 2011 में प्रस्तावित भूमि उपयोग	उपान्तरित भू-उपयोग	विकास की स्थिति
1	2	3	4	5	6	7
1.	पार	1 / 1, 1 / 2, 24, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	47.92	कृषि	आवासीय	विकसित
	बम्होरी कलॉ	162, 164, 169, 160, 161, 170, 171, 172, 173, 174	37.11	कृषि	आवासीय	विकसित
	बिल्डई बुजुर्ग	263, 264, 267, 268, 269, 270, 271, 274, 275, 276, 352	16.62	कृषि	आवासीय	विकसित
2.	पार	118 / 1, 119 / 2 11, 12, 13 / 1, 13 / 2 14 / 1, 14 / 2, 15, 16, 17, 18, 19, 20,21 / 1, 22, 23	13.44	कृषि	आवासीय	विकसित
	योग :-		115.09			

वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार बीना नगर की जनसंख्या 51181 है। विकास योजना अनुसार वर्ष 2011 की जनसंख्या 1.00 लाख अनुमानित की गई थी। नगर की वर्तमान जनसंख्या 66000 के मान से विकसित भूमि उपयोग दर प्रति हजार जनसंख्या के लिए 4.51 हेक्टेयर है।

विभिन्न भूमि उपयोग के अंतर्गत क्रियान्वयन का विवरण निम्नानुसार है :-

1.3.1 आवासीय

बीना विकास योजना 2011 में आवासीय उपयोग के अंतर्गत वर्ष 2011 में 368 हेक्टेयर भूमि को विकसित करना प्रस्तावित था, जिसमें से आवासीय उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में 153.11 हेक्टेयर भूमि का विकास हुआ है, जो कि 41.61 प्रतिशत आता है। नगर के लिए विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु नगर पालिका क्रियान्वयन संस्था है। म.प्र. गृह निर्माण मण्डल ने भी पिछले 10 वर्षों में बीना नगर के अंतर्गत किसी भी आवासीय योजना का विकास नहीं किया है। नगर विकास का प्रमुख दबाव ग्राम इटावा, ग्राम गुलौवा तथा खुरई मार्ग, कुरवाई मार्ग एवं खिमलासा मार्ग पर है। उक्त ग्रामों एवं मार्गों पर कुछ निजी भू-स्वामियों को छोड़कर अधिकांश भूमि स्वामियों ने बिना अनुमति के अवैध कालोनियों का विकास किया है, जिससे इन क्षेत्रों में अप्राधिकृत भूमि उपयोग विकास के कारण भूमि उपयोग में परिवर्तन की माँग संबंधी दबाव निर्मित हुआ है।

1.3.2 वाणिज्यिक

बीना विकास योजना 2011 में वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 50 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित थी। जिसमें से वर्तमान में लगभग 31.60 हेक्टेयर भूमि पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ कार्यरत हैं, जो इस उपयोग के अंतर्गत 36.80 प्रतिशत विकास दर्शाता है। नगर के अंतर्गत नगर स्तर की कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि का विकास नहीं हुआ है। वाणिज्यिक विकास के रूप में नगर के प्रमुख मार्गों के दोनों ओर वाणिज्यिक दुकानों का निर्माण हुआ है। विकास योजना 2011 के प्रस्ताव अनुसार वर्तमान वाणिज्यिक विकास की स्थिति निम्नानुसार है:-

बीना : क्रियान्वयन स्तर वाणिज्यिक

1-सा-3

क्र.	विवरण/प्रकार	विकास योजना 2011 के अनुसार प्रस्तावित स्थल	क्षेत्रफल (हेक्ट. में)	वर्तमान स्थिति वर्ष 2010
1	2	3	4	5
1.	यातायात नगर	निवेश इकाई क्रमांक-2	20.00	अविकसित
2.	कुरवाई मार्ग पर सिविक सेण्टर	निवेश इकाई क्रमांक-2	5.00	अविकसित
3.	खिमलासा मार्ग पर साप्ताहिक बाजार	निवेश इकाई क्रमांक-2	0.50	अविकसित
4.	नगर स्तर का वाणिज्यिक सामान्य उपयोग	निवेश इकाई क्र. 1 एवं 2	10.00	अविकसित

1.3.3 औद्योगिक

बीना विकास योजना 2011 में औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत 52.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित थी, इसमें से वर्तमान में 48.00 हेक्टेयर भूमि पर औद्योगिक क्षेत्र का उपयोग हो रहा है। जो कि 92.31 प्रतिशत आता है।

विकास योजना 2011 में ग्राम रूपऊ निवेश इकाई क्र.-1 में लगभग 42.00 हेक्टेयर भूमि पर औद्योगिक उपयोग प्रस्तावित है उक्त प्रस्तावित क्षेत्र का उद्योग विभाग द्वारा विकास किया जा चुका है। इस औद्योगिक क्षेत्र के अधिकांश भूखण्ड रिक्त है अर्थात् उन पर औद्योगिक इकाईयों की स्थापना नहीं हुई है। औद्योगिक क्षेत्र की मुख्य समस्या यह है कि क्षेत्र में कोई उचित पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं है। इसके अतिरिक्त निवेश इकाई क्र.-2 में स्थित औद्योगिक क्षेत्र के विस्तार हेतु औद्योगिक क्षेत्र से लगकर 4.0 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक उपयोग हेतु प्रस्तावित है। जिसका विकास वर्तमान में नहीं हुआ है तथा उक्त क्षेत्र के भाग पर अवैध आवासीय विकास हुआ है।

1.3.4 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

विकास योजना 2011 में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु कुल 100.0 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई थी, जिसमें से वर्तमान में 54.61 हेक्टेयर भूमि पर सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग विकसित है। जो कि 54.61 प्रतिशत आती है। खिमलासा मार्ग पर ग्राम इटावा में अनुविभागीय अधिकारी कार्यालय तथा शासकीय कन्या महाविद्यालय एवं व्यवहार न्यायालय स्थित है। ग्राम गुलौवा में शासकीय महाविद्यालय स्थित है। सागर मार्ग पर म.प्र. विद्युत मण्डल की ग्रिड एवं कार्यालय स्थित है। नगर के मुख्य वाणिज्यिक क्षेत्र के अंतर्गत ही सर्वोदय चौराहे से खुरई की ओर जाने वाले मार्ग पर कृषि उपज मण्डी के समीप 50 विस्तरों वाला शासकीय अस्पताल स्थित है। नगर में केन्द्र शासन, राज्य शासन तथा स्वायत्त शासन के कुल 19 कार्यालय है।

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग के क्रियान्वयन का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :-

बीना: क्रियान्वयन स्तर-सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

1-सा-4

क्र.	प्रकार	स्थान	बीना विकास योजना 2011 के अनुसार	क्षेत्रफल (हेक्ट.में)	वर्तमान स्थिति 2010
1	2	3	4	5	6
1.	स्वास्थ्य	निवेश इकाई क्र.-2 प्रत्येक निवेश इकाई	1 सामान्य चिकित्सालय था। भावी जनसंख्या हेतु एक और सामान्य चिकित्सालय की स्थापना करना प्रस्तावित किया गया था। निवेश इकाई स्तर पर एक प्रसूति गृह की स्थापना का प्रावधान प्रस्तावित किया गया था।	प्रस्तावित सामान्य चिकित्सालय हेतु 10.0 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई थी। —	अविकसित अविकसित
2.	शैक्षणिक	निवेश इकाई क्र.-1	ग्राम गुलौवा में तकनीकी महाविद्यालय को स्थापित करना प्रस्तावित किया गया था।	15.0 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई थी।	अविकसित
3.	प्रशासकीय	निवेश इकाई क्र.-1 एवं 2	तहसील कार्यालय परिसर का विस्तार किया जाना प्रस्तावित था।	4.0 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई थी।	अविकसित
4.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक	निवेश इकाई क्र.-1	सभागृह, कला वीथिका, पुस्तकालय सह वाचनालय इत्यादि की स्थापना करना प्रस्तावित किया गया था।	2.50 हेक्टेयर भूमि इस उपयोग के लिए प्रस्तावित की गई थी।	अविकसित

1.3.5 आमोद-प्रमोद

विकास योजना 2011 में आमोद-प्रमोद उपयोग हेतु 74.0 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई थी। जिसमें से केवल 0.84 हेक्टेयर क्षेत्र में पार्क एवं आमोद-प्रमोद गतिविधियाँ विकसित हुई, जो कि नगण्य है। प्रतिशत के मान से यह 1.14 प्रतिशत है।

निम्न सारणी में इस उपयोग के क्रियान्वयन का विवरण दिया गया है :-

बीना : क्रियान्वयन स्तर आमोद-प्रमोद

1-सा-5

क्र.	विवरण/प्रकार	विकास योजना 2011 अनुसार प्रस्तावित स्थल	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	वर्तमान स्थिति
1	2	3	4	5
1.	मेला मैदान / प्रदर्शनी स्थल	निवेश इकाई क्र.-2	5.0	अविकसित
2.	खेल परिसर	निवेश इकाई क्र.-2	10.0	अविकसित
3.	नगर उद्यान	निवेश इकाई क्र.-1 एवं 2	—	अविकसित
4.	बेतवा नदी के तट पर पिकनिक स्थल	निवेश इकाई क्र.-2	—	अविकसित
4.	पर्यावरण वानिकी / नगर वन	निवेश इकाई क्र.-1 एवं 2	—	अविकसित

1.3.6 यातायात एवं परिवहन

विकास योजना 2011 में इस भूमि उपयोग के अंतर्गत 156 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई थी। अद्यतित सर्वेक्षण के अनुसार 56.16 हेक्टेयर क्षेत्र यातायात एवं परिवहन उपयोग के अंतर्गत विकसित है।

निम्न सारणी में उक्त उपयोग के क्रियान्वयन का विवरण दिया गया है :-

बीना : क्रियाव्ययन स्तर यातायात एवं परिवहन

1-सा-6

क्र.	विवरण	बीना विकास योजना 2011 के प्रस्ताव	क्षेत्रफल (हेक्ट.में)	वर्तमान स्थिति
1	2	3	4	5
1.	बस स्टेण्ड	म.प्र गृह निर्माण मण्डल कालोनी के समीप, निवेश इकाई क्र.-1	5.0	अविकसित
2.	रेल्वे स्टेशन	नगर के उत्तर-पश्चिम की ओर से आने वाले यात्रियों की असुविधा को दूर करने के लिए उत्तर-पश्चिम की ओर से एक अतिरिक्त द्वार।	—	अविकसित
3.	रेल्वे ओव्हर ब्रिज	सागर फाटक, झॉसी-कोटा रेल्वे लाइन, झॉसी फाटक, एवं बायपास मार्ग पर।	—	अविकसित
4.	मार्ग का स्तर			
(अ) क्षेत्रीय मार्ग				
1.	बीना-खुरई मार्ग	45 मीटर (नगरीय क्षेत्र के बाहर)	—	अर्द्धविकसित
2.	बीना-कुरवाई मार्ग	45 मीटर (नगरीय क्षेत्र के बाहर)	—	अर्द्धविकसित
3.	बीना-खिमलासा मार्ग	36 मीटर (नगरीय क्षेत्र के बाहर)	—	अर्द्धविकसित
(ब) उप-क्षेत्रीय मार्ग				
1.	बीना-आगासौद मार्ग	45 मीटर	—	अर्द्धविकसित
2.	बीना-देहरी मार्ग	45 मीटर	—	अर्द्धविकसित
(स) वृत्तीय मार्ग				
1.	बायपास मार्ग	60 मीटर	—	अविकसित
(द) मुख्य मार्ग				
1.	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के निकट से बायपास मार्ग को मिलाने वाला मार्ग।	30 मीटर	—	अविकसित

1	2	3	4	5
2.	कुरवाई मार्ग को कंजिया मार्ग से मिलाने वाला मार्ग	30 मीटर एवं 60 मीटर	—	अविकसित
3.	कुरवाई मार्ग से बायपास को मिलाने वाला मार्ग	30 मीटर	—	अविकसित
(ड) वृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग				
1.	विकास योजना के प्रस्ताव अनुसार जोड़ मार्ग	24 मीटर	—	अविकसित

उपरोक्त के अतिरिक्त नगर के वर्तमान मार्गों का चौड़ीकरण प्रस्तावित किया गया था जिनके क्रियान्वयन के संबंध में नगर पालिका द्वारा कोई प्रभावी कार्यवाही नहीं की गई।

1.4 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

बीना विकास योजना 2011 में चार गतिविधियाँ ट्रेक्टर मरम्मत दुकानें, साप्ताहिक बाजार, आरामशील एवं डेयरियों को असंगत भूमि उपयोग की श्रेणी में रखा जाकर उनके वर्तमान स्थान को अन्यत्र स्थानांतरित करते हुए रिक्त भूमि का विकास अन्य उपयुक्त भूमि उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया था। यह असंगत भूमि उपयोग यातायात एवं पर्यावरणीय समस्याओं के कारण स्थानांतरित करने हेतु प्रस्तावित थे। किन्तु अभी तक इनमें से किसी भी भूमि उपयोग का पुर्नस्थापन नहीं हो सका है।

1.5 विकास योजना 2021 की अवधारणा

बीना विकास योजना 2021 मुख्य रूप से पूर्व में तैयार की गई बीना विकास योजना 2011 को आधार मानते हुए तैयार की गई है। बीना निवेश क्षेत्र के अंतर्गत नगर की भावी जनसंख्या वृद्धि के आधार पर वर्तमान नगरीय क्षेत्र जो कि ग्राम इटावा के आसपास का क्षेत्र है के चारों ओर तथा क्षेत्रीय मार्गों पर आवश्यकताओं को समायोजित करते हुए भावी कार्यकलापों, प्रबंधन, संवेदनशील क्षेत्रों एवं निवेश इकाई खण्ड, उपखण्डीय स्तर पर यातायात की सुगमता, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना का उपयुक्त प्रबंधन तथा सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सेवा सुविधाओं का समुचित प्रावधान किया गया है, ताकि बीना नगर के भावी विकास को सुनियोजित प्रतिरूप प्राप्त हो सके।

निवेश क्षेत्र के अंतर्गत ही नगरीय क्षेत्र के अतिरिक्त भारत ओमान रिफायनरी एवं बीना पावर प्लांट नगरीय क्षेत्र से पृथक क्षेत्र में ग्राम आगासौद एवं जोध में स्थित है। इन उद्योगों के आसपास के क्षेत्र के पर्यावरण संतुलन/संरक्षण हेतु उद्योगों के आसपास हरित पट्टी तथा नियंत्रित विकास का प्रावधान किया गया है। विकास योजना में भावी विकास से संबंधित गतिविधियों एवं बहुआयामी विकास नीति का समावेश किया गया है।

विकास योजना प्रस्ताव में यह भी ध्यान रखा गया है कि बीना नगर भविष्य में निम्न कार्यकलापों का विकसित केन्द्र होगा :-

- क्षेत्रीय रेल यातायात हेतु प्रमुख रेल यातायात केन्द्र।
- पेट्रो रसायनिक आधारित उद्योग, पावर प्लांट एवं कृषि आधारित उद्योग हेतु केन्द्र।
- मध्यम स्तरीय सेवा केन्द्र।
- क्षेत्र स्तरीय वाणिज्यिक एवं व्यापारिक केन्द्र।
- तहसील स्तरीय प्रशासनिक केन्द्र।



विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगर संरचना

2.1 क्षेत्रीय परिदृश्य

बीना नगर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 4 के अंतर्गत अधिसूचित "बीना पेट्रोकेमिकल्स रीजन" का मुख्य नगर है। बीना निवेश क्षेत्र के अंतर्गत भारत ओमान रिफायनरी लिमिटेड एवं बीना पावर प्लांट का क्षेत्र भी आता है। भारत ओमान रिफायनरी का निर्माण वर्ष 1996-97 में प्रारंभ होना था, अंततः वर्ष 2006 में प्रारंभ हुआ। रिफायनरी का निर्माण लगभग पूर्ण हो चुका है एवं शीघ्र ही पूर्ण क्षमता के साथ प्रारंभ होने की संभावना है। इसी प्रकार बीना पावर प्लांट का निर्माण वर्ष 2008 में प्रारंभ हुआ है, के प्रथम चरण का उत्पादन वर्ष 2011 तक संभावित है। बीना पेट्रोकेमिकल रीजन के अंतर्गत सागर, विदिशा, अशोकनगर एवं गुना जिले आते हैं। रिफायनरी एवं पावर प्लांट के पूर्ण क्षमता के साथ प्रारंभ होने के पश्चात् संपूर्ण क्षेत्र पर इसका प्रभाव पड़ेगा।

बीना नगर पश्चिम-मध्य रेलवे के प्रमुख जंक्शन के रूप में जाना जाता है तथा रेलमार्ग द्वारा यह नई दिल्ली, मुंबई, कटनी, कोटा, इलाहाबाद एवं कोलकाता से सीधा जुड़ा हुआ है। सड़क मार्ग से यह नगर प्रदेश के प्रमुख नगरों एवं विभिन्न अंचलों से जुड़ा है। कुरवाई होते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-2 (आगरा-मुंबई राष्ट्रीय राजमार्ग), खिमलासा होते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-26 (नार्थ-साऊथ कॉरीडोर) तथा खुरई होते हुए सागर से राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-26ए द्वारा जुड़ा हुआ है। बीना नगर के आसपास ग्रामीण अंचलों में गेहूँ, सोयाबीन, चना बहुतायत से उत्पादित होता है। गेहूँ की उच्च गुणवत्ता के लिए यह क्षेत्र पूरे देश में प्रसिद्ध है।

भारत ओमान रिफायनरी, बीना पावर प्लांट तथा कृषि उत्पादन का प्रमुख केन्द्र होने के कारण आगामी दशक में इसका विकास तीव्रगति से होने की संभावना है।

2.2 व्यवसायिक संरचना

बीना नगर की कुल जनसंख्या में से नगर पालिका क्षेत्र के अंतर्गत श्रमिकों की संख्या के अनुपात के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि विभिन्न व्यवसायों में लगभग 27.2 प्रतिशत लोग कार्यरत हैं। वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार कार्यरत श्रमिकों का अनुपात 24.1 प्रतिशत था। वर्ष 1991 से 2001 में व्यवसायिक संरचना में हुई वृद्धि का प्रमुख कारण व्यवसायिक गतिविधियों में वृद्धि होना है। जनगणना 2001 के आधार पर नगर की वर्तमान व्यवसायिक संरचना सारणी 2-सा-1 में दी गई है।

बीना : व्यवसायिक संरचना 2001

2-सा-1

क्र.	श्रेणी/वर्ग	नगर पालिका क्षेत्र के अंतर्गत	प्रतिशत	सहभागिता दर (प्रति 1000 जनसंख्या)
1	2	3	4	5
1.	कृषक	945	6.78	18
2.	खेतिहर मजदूर	335	2.40	7
3.	गृह उद्योग	612	4.39	12
4.	अन्य कार्य	12054	86.43	236
योग :-		13946	100.00	273

स्रोत :- भारत की जनगणना 2001

उपरोक्त सारणी में भारत ओमान रिफायनरी एवं बीना पावर प्लांट के श्रमिकों का समावेश नहीं है, क्योंकि ये इकाईयाँ नगर पालिका क्षेत्र से 9 एवं 15 किलोमीटर की दूरी पर स्थित हैं।

2.3 निवेश क्षेत्र

सर्वप्रथम बीना निवेश क्षेत्र का गठन म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13(1) के अंतर्गत म.प्र. शासन की अधिसूचना क्रमांक 2441/1/65/33/ दिनांक 01.10.73 द्वारा किया गया था, जिसमें 22 ग्राम सम्मिलित थे। नगर के समीप ग्राम आगासौद में रिफायनरी एवं पावर प्लांट की स्थापना प्रस्तावित होने से भावी विकास को नियंत्रित करने की दृष्टि से निवेश क्षेत्र का पुर्नगठन म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3/157/बत्तीस-96 दिनांक 01.10.1997 द्वारा किया गया, जिसमें 45 अतिरिक्त ग्रामों को बीना निवेश क्षेत्र में सम्मिलित किया गया था। बीना निवेश क्षेत्र में नगर पालिका बीना एवं 67 ग्राम सम्मिलित हैं। जिनका कुल क्षेत्रफल 27660.07 हेक्टेयर है। विकास योजना 2021 में भी उक्त निवेश क्षेत्र को यथावत रखा गया है।

निवेश क्षेत्र में सम्मिलित नगर पालिका क्षेत्र एवं ग्राम के संबंध में जानकारी सारणी क्रमांक 2-सा-2 में दी गई है :-

बीना : निवेश क्षेत्र

2-सा-2

क्र.	ग्राम का नाम	जनसंख्या 2001	क्षेत्रफल (हेक्ट.में)
1	2	3	4
1.	आगासौद	3704	1973.87
2.	भाकरई	513	433.90
3.	दोनमढी	वीरान	249.26
4.	नरहोन	234	176.93
5.	मूंडरी	381	207.21
6.	बम्होरीकलॉ	342	254.50
7.	हडकलखाती	1053	567.41
8.	बिल्धई बुजुर्ग	513	309.28
9.	चकआगासौद	135	194.42
10.	कठार्ई	272	192.97
11.	पार	997	615.46
12.	हिन्नौद	1516	1158.71
13.	सिरचोपी	1104	809.51
14.	जोध	1427	880.19
15.	बम्होरी दुर्जन	498	265.90
16.	खमऊखेड़ी	180	162.37
17.	देहरी	2498	1363.19
18.	लहटवास	852	654.44
19.	बिलाखाना	584	336.70
20.	निवोदा	953	690.00
21.	सेमरखेड़ी	1578	394.32
22.	कचनोदा	67	286.89
23.	मनऊ	207	191.55
24.	बेरखेड़ी टांडा	1006	338.45
25.	गोदना	666	310.56
26.	पुराराना	वीरान	999.51
27.	सरगोली	269	122.43
28.	पटकुई	677	306.87
29.	हासलखेड़ी	925	506.79
30.	पिपरिया पूरन	147	162.89
31.	धनोरा	241	86.93
32.	मनमती	123	39.02
33.	ढिमरौली	537	276.24
34.	महूटा	वीरान	270.38

बीना विकास योजना (प्रारूप) 2021

1	2	3	4
35.	हांसुवा	718	472.28
36.	पुरैना	848	622.68
37.	धरमपुर	312	180.15
38.	बेसरा कसोई	650	500.00
39.	बाघारूपा	78	127.56
40.	ढाना	271	263.62
41.	लखाहर	816	624.15
42.	भोजपुर	200	192.81
43.	महादेवखेड़ी	969	572.80
44.	चकर घई	वीरान	187.01
45.	बंडोरा (जिला विदिशा)	230	140.00
46.	कलरावनी	248	228.35
47.	सवधा	401	241.03
48.	भिलावली	573	172.16
49.	किर्वावदा	1056	495.99
50.	पाली	292	192.36
51.	रूपऊ	161	223.34
52.	नौपुरा	वीरान	125.71
53.	नौगांव	1589	460.94
54.	करई	वीरान	191.00
55.	गुलूवा	998	285.17
56.	हिंगटी	618	720.33
57.	मुसयावदा	415	249.41
58.	हिरनछिपा	697	339.72
59.	फुटेरा	वीरान	247.62
60.	मालखेड़ी	444	305.45
61.	कुरुवा	216	151.96
62.	बरदौरा	761	563.08
63.	कालूखेड़ी	502	186.15
64.	किर्वाद	825	385.35
65.	दुरुवा	842	322.63
66.	मेवली (मौली)	006	303.61
67.	मुडिया नायक	336	396.60
योग-	ग्रामीण क्षेत्र	40271	26460.07
	नगर पालिका क्षेत्र	51181	1200.00
	निवेश क्षेत्र	91452	27660.07

स्रोत :- जनगणना 2001

टीप :-म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 1(4)ग प्रावधानानुसार बीना रेल्वे कालोनी, रेल्वे यार्ड आदि का 216.0 हेक्टेयर क्षेत्र, निवेश क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया गया है।

2.3.1 नगर पालिका का क्षेत्र

नगर पालिका बीना की स्थापना वर्ष 1925 में हुई थी। वर्तमान में नगर पालिका बीना 25 वार्डों में विभक्त है। जिसमें 10 गंदी बस्ती वार्ड है तथा नगर पालिका का कुल क्षेत्रफल 1200 हेक्टेयर है।

2.3.2 रेल्वे क्षेत्र

बीना पश्चिम-मध्य रेल्वे का प्रमुख जंक्शन होने के साथ-साथ रेल्वे की अन्य गतिविधियों का संचालन केन्द्र भी है।

वर्तमान में रेल्वे क्षेत्र 216 हेक्टेयर है तथा रेल्वे आवासीय कालोनी की जनसंख्या वर्ष 2001 की जनगणना अनुसार 7220 है। रेल्वे आवासीय कालोनी में स्कूल, अस्पताल, क्रीणांगन, उद्यान, क्लब, सांस्कृतिक भवन आदि सुविधाएँ उपलब्ध है।

बीना में सर्वप्रथम मुम्बई-नई दिल्ली रेल्वे लाइन वर्ष 1902 में प्रारंभ की गयी थी, इसके पश्चात् वर्ष 1948 में बीना-कटनी एवं वर्ष 1953 में बीना-कोटा लाइन शुरू हुई । बीना में रेल्वे यार्ड की स्थापना वर्ष 1938 में हुई एवं भाप इंजन हेतु लोकोशेड की स्थापना वर्ष 1943 में हुई थी। रेल्वे लाईन का विद्युतीकरण होने के पश्चात् वर्ष 1976 से यह लोकोशेड बंद हो चुका है।

2.4 जनसंख्या परिवर्तन

बीना नगर की जनसंख्या वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार 51,181 है। वर्ष 1951 में नगर की जनसंख्या 12,720 थी। वर्ष 1951 से 1961 के दशक की जनसंख्या वृद्धि दर सर्वाधिक रही, जिसका मुख्य कारण बीना नगर का रेल्वे के एक प्रमुख जंक्शन के रूप में विकसित होना तथा सन् 1948 में रियासतों के विलीनीकरण के पश्चात् व्यवसायिक गतिविधियों में वृद्धि होना है। वर्ष 1961 के पश्चात् क्रमशः नगरीय वृद्धि दर कम होती गई। नगर की औसत जनसंख्या वृद्धि दर पिछले चार दशकों में वर्ष 1981 से वर्ष 2001 के मध्य 20.43 प्रतिशत रही, यह वृद्धि दर वर्ष 2001 में 16.20 प्रतिशत रही है।

निम्न सारणी में नगर की जनसंख्या एवं दशक वृद्धि दर्शायी गयी है :-

बीना : जनसंख्या परिवर्तन

2-सा-3

क्र.	वर्ष	जनसंख्या बीना (नगर पालिका)	रेल्वे क्षेत्र	नगर समूह	दशक वृद्धि दर
1	2	3	4	5	6
1.	1951	12720			41.66
2.	1961	24476			116.01
3.	1971	33476			21.84
4.	1981	33886	7945	41831	24.96
5.	1991	41621	8635	50256	20.14
6.	2001	51181	7220	58401	16.20

स्रोत :- जनगणना 2001

2.4.1 अनुमानित जनसंख्या

बीना नगर के लिए पिछली जनसंख्या वृद्धि के आधार पर तथा भविष्य में रिफायनरी, पावर प्लांट एवं इनकी सहयोगी इकाईयों का पूर्ण क्षमता के साथ प्रारंभ होने को दृष्टिगत रखते हुए वर्ष 2021 की जनसंख्या 1.50 लाख अनुमानित की गयी है। इस प्रकार बीना विकास योजना 2021 के प्रस्ताव 1.50 लाख जनसंख्या के लिए तैयार किये गये हैं।

2.4.2 अनुमानित व्यवसायिक संरचना

वर्ष 2001 में बीना नगर में प्रति हजार कार्यरत व्यक्तियों का अनुपात अर्थात् सहभागिता दर 273 है। वर्ष 2021 की व्यवसायिक संरचना का अनुमान करने के लिए विभिन्न आर्थिक क्षेत्रों में कार्यरत व्यक्तियों की जानकारी आवश्यक है। इस संबंध में पर्याप्त आंकड़ों के अभाव में व्यवसायिक संरचना का अनुमान करना कठिन है तथापि उपलब्ध आंकड़ों एवं विकास योजना प्रस्तावों के आधार पर अनुमानित है कि वर्ष 2021 तक नगर में प्रति 1000 जनसंख्या में 303 कार्यरत व्यक्ति होंगे। इस प्रकार 1.50 लाख जनसंख्या में 45,450 व्यक्ति कार्यरत होना अनुमानित है। जिनमें 5 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र में तथा द्वितीयक एवं तृतीयक क्षेत्र में क्रमशः 23 प्रतिशत एवं 72 प्रतिशत कार्यरत व्यक्ति होना अनुमानित है।

2.5 योजना काल

नगर विकास एक निरंतर चलने वाली प्रक्रिया है, लेकिन नगर विकास की नीतियाँ दिशा निर्धारण हेतु योजना की कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है, ताकि निश्चित समय सीमा के आधार पर जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकता का आंकलन किया जा सके। इस विकास योजना की कालावधि 2021 तक निर्धारित की गई है। विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे मार्ग, जलप्रदाय आदि विकास योजना

की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते, क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिए भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे। अतः बीना विकास योजना के प्रस्ताव कालावधि समाप्त हो जाने के उपरांत भी विकास योजना के पुनर्विलोकन एवं उपांतरण होने तक अथवा इस विकास योजना प्रस्तावों के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे।

2.6 भू-आकृति एवं ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि

भौगोलिक दृष्टि से लम्बी-लम्बी ढलाऊ पहाड़ियों संपूर्ण जिले में फैली हुई है, जो जिले को तिरछे रूप में काटती है। ढलान का प्रतिशत 1 से 10 प्रतिशत के मध्य है। 1 से 3 प्रतिशत मध्य का क्षेत्र कृषि के रूप में विकसित है, अधिकांश काली मिट्टी के क्षेत्र में कृषक रबी की फसल की पैदावार मुख्य रूप से करते हैं। भू-गर्भीय दृष्टि से जिले में सेण्ड स्टोन तथा लाइम स्टोन की उपलब्धता है, जो कि विभिन्न मोटाई में मिलते हैं।

नगर के समीप बीना नदी बहती है जो कि रेल्वे की जलपूर्ति का प्रमुख स्रोत है तथा इसी नदी से बीना को जलप्रदाय भी होता है। नगर के पश्चिम-उत्तर दिशा में निवेश क्षेत्र की सीमा से लगकर बेतवा नदी भी बहती है, जो कि सागर एवं विदिशा जिले को विभक्त करती है।

बीना, सागर संभागीय मुख्यालय से 75 किलो मीटर की दूरी पर स्थित एक रेल्वे जंक्शन है। बीना पूर्व में "इटावा" के नाम से जाना जाता था, तत्पश्चात् बीना नगर का नाम नगर के समीप से बहने वाली बीना नदी के नाम पर पड़ा है। यह नाम इसलिए भी दिया गया है ताकि नगर इटावा, जो उत्तरप्रदेश में है, के नाम से कोई भ्रांति पैदा न हो।

2.6.1 जलवायु

जिले की जलवायु सामान्यतः सौम्य है। माह नवम्बर से शीत ऋतु प्रारंभ होती है जिसका प्रभाव फरवरी माह तक रहता है। ग्रीष्म ऋतु माह मार्च से जून के मध्य रहती है तथा वर्षा ऋतु जून से सितम्बर तक रहती है। वर्ष का औसत न्यूनतम तापमान 11.6 डिग्री सेण्टीग्रेड तथा अधिकतम 42 डिग्री सेण्टीग्रेड दर्ज किया गया है, जबकि औसत वर्षा 1035 मिली मीटर दर्ज की गई है।

2.6.2 वायु दिशा

मानसून काल में वायु की दिशा दक्षिण-पश्चिम से उत्तर-पूर्व की ओर रहती है, जबकि शीतकाल में वायु की दिशा दक्षिण-पश्चिम की ओर रहती है। नगर की सामान्य वायु दिशा उत्तर-पूर्व की ओर रहती है।

2.7 नगर के मुख्य कार्यकलाप

नगर की प्रमुख वाणिज्यिक/व्यवसायिक गतिविधियाँ कृषि उत्पादन पर आधारित हैं। उत्तम गुणवत्ता का गेहूँ उत्पादन प्रचुर मात्रा में होने के कारण यहाँ से देश के विभिन्न भागों में भेजा जाता है। जो कि नगर का प्रमुख व्यापार/व्यवसाय एवं मुख्य आर्थिक आधार है। इसके अतिरिक्त अन्य कृषि उत्पादन भी बाहर भेजे जाते हैं। बीना रेलवे का एक प्रमुख जंक्शन है। यह नई दिल्ली, मुंबई, कोटा, कोलकाता आदि शहरों से सीधे रेलमार्ग द्वारा जुड़े होने के कारण सागर जिले का प्रमुख रेल यातायात केन्द्र है। इसके अतिरिक्त यह माल यातायात का भी प्रमुख केन्द्र है। यहाँ से माल विभिन्न नगरों को भेजा जाता है।

उपरोक्त के अतिरिक्त भविष्य में बीना का भावी विकास यहाँ पर स्थापित होकर चालू होने वाले भारत ओमान रिफायनरी तथा बीना पावर प्लांट पर भी आधारित होगा।

2.8 योजना अवधारणा

किसी भी नगर का आकार एवं स्वरूप प्राकृतिक तथा मानवीय प्रतिरूप से प्रभावित होता है। बीना नगर के भौतिक विकास के स्वरूप को नगर के चारों ओर स्थित रेलवे लाइनों ने बहुत अधिक प्रभावित किया है।

नगर से होकर गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्गों की नगर के विकास पर सकारात्मक भूमिका होती है। बीना से सागर, कुरवाई, विदिशा, गुना, खिमलासा, मालथौन तथा कंजिया, अशोक नगर आदि स्थानों के लिए क्षेत्रीय मार्ग स्थित है। जिनके आसपास नगर का आंशिक विकास हुआ है। ये समस्त क्षेत्रीय मार्ग रेलवे लाइन को पार करने के पश्चात् ही नगर से गुजरते हैं जिसके कारण नगर का विकास प्रभावित हुआ है तथा नगर रेलवे लाइन के मध्य द्वीप बनकर रह गया है।

बीना विकास योजना 2021 की अवधारणा निम्न बिन्दुओं पर आधारित है।

- नगर के आबादी क्षेत्र में स्थित वाणिज्यिक एवं आवासीय दबाव को कम करने के लिए विभिन्न क्षेत्रों में नवीन प्रस्ताव।
- वर्तमान एवं भावी यातायात की समस्या को दृष्टिगत रखते हुए सक्षम परिभ्रमण संरचना।
- प्रमुख व्यापारिक-वाणिज्यिक एवं औद्योगिक केन्द्र के रूप में विकास।
- नगर के पर्यावरण संतुलन एवं संरक्षण हेतु रिफायनरी एवं पावर प्लांट तथा प्रस्तावित नगरीय विकास के मध्य स्थित क्षेत्र में नियंत्रित विकास।
- नगर में नालों के किनारे वृक्षारोपण तथा भारत ओमान रिफायनरी एवं पावर प्लांट के चारों ओर निर्धारित वृक्षारोपण के साथ ही राखड़ बॉध के चारों ओर वृक्षारोपण का प्रस्ताव।

2.9 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन (2021)

बीना विकास योजना 2021 में पदानुक्रम नियोजन नगर संरचना में विकसित करने पर आधारित किया गया है। पदानुक्रम संरचना निवेश इकाइयों के पुर्ननिर्माण को सम्मिलित करते हुए नियत की गई है। बीना निवेश क्षेत्र को दो निवेश इकाइयों में विभक्त किया गया है। विकास योजना में इन निवेश इकाइयों को आधार मानकर प्रस्ताव दिये गये हैं। ये निवेश इकाइयों वाणिज्यिक, आवासीय, शिक्षा, स्वास्थ्य, आमोद-प्रमोद की दृष्टि से आत्मनिर्भर होंगी। निवेश इकाई निर्धारण में जनसंख्या तथा मानव निर्मित सीमाओं को आधार माना गया है। प्रत्येक निवेश इकाई को मुख्य कार्य केन्द्र एवं यातायात संरचना से युक्तियुक्त रूप से जोड़ा गया है, ताकि ये इकाइयों सर्व सुविधाओं के साथ आत्मनिर्भर हो सकें।

2.9.1 भूमि उपयोग-2021

बीना विकास योजना 2011 में विभिन्न भूमि उपयोगों के अंतर्गत भूमि उपयोगिता दर 8.00 हेक्टेयर प्रति हजार व्यक्ति प्रस्तावित थी। जिसके विरुद्ध 4.51 हेक्टेयर प्रति हजार व्यक्ति की भूमि उपयोगिता दर 2011 तक प्राप्त की जा सकी।

सारणी 2-सा-4 में वर्ष 2021 के लिए भूमि उपयोग वितरण दर्शाया गया है :-

बीना: भूमि आवंटन (2021)

2-सा-4

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान विकसित क्षेत्र (2011)			प्रस्तावित विकास (2021) (वर्तमान विकसित सहित)		
		क्षेत्रफल (हेक्ट. में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल (हेक्ट.में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	153.11	46.24	2.32	900.00	55.21	6.00
2.	वाणिज्यिक	18.40	5.56	0.28	95.00	5.83	0.63
3.	औद्योगिक	48.00	14.50	0.22	48.00	2.94	0.32
4.	सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिताएँ	54.61	16.49	0.83	152.00	9.33	1.02
5.	आमोद-प्रमोद	0.84	0.25	0.01	175.00	10.74	1.17
6.	यातायात एवं परिवहन	56.16	16.96	0.85	260.00	15.95	1.73
योग :-		331.12	100.00	4.51	1630.00	100.00	10.86

टीप :-

1. सारणी में रेलवे क्षेत्र का क्षेत्रफल सम्मिलित नहीं है।
2. भारत ओमान रिफायनरी एवं बीना पावर प्लांट का क्षेत्रफल एवं उनके सह उद्योगों का क्षेत्रफल प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है।
3. वर्ष 2021 की जनसंख्या 1.50 लाख अनुमानित है।
4. भूमि उपयोग/आवंटन दर हेक्टेयर प्रति 1000 जनसंख्या।

उपरोक्त सारणी में दर्शित वर्तमान भूमि उपयोगिता दर 4.51 प्रति 1000 जनसंख्या की तुलना में वर्ष 2021 के लिए 10.86 हेक्टेयर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से भूमि आवंटन प्रस्तावित किया गया है। बीना विकास योजना 2011 में यह दर 8.00 ली गई थी। विकास योजना 2021 में प्रस्तावित भूमि उपयोग के आधार पर नगर का औसत सकल घनत्व 92 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तथा औसत आवासीय घनत्व 167 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर आता है।

बीना विकास योजना 2021 में विकास योजना 2011 की मूल अवधारणा, वर्तमान विकसित क्षेत्र की भावी विकास की प्रवृत्ति एवं प्रकार इत्यादि को ध्यान में रखते हुए अनुमानित भावी जनसंख्या को समायोजित करने के उद्देश्य से भू-उपयोग आधारित नियोजन प्रस्तावों को सकल वास्तविक क्षेत्रफल दर्शित ये प्रस्ताव दिये जा रहे हैं।

2.9.2 जनसंख्या वितरण

बीना विकास योजना 2011 में निवेश क्षेत्र को दो निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया था। बीना विकास योजना 2021 के प्रस्तावों में भी बीना निवेश क्षेत्र को दो स्वसक्षम निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है।

(अ) निवेश इकाई क्रमांक-1

इस निवेश इकाई में बीना-सागर एवं बीना-कुरवाई मार्ग से घिरा हुआ निवेश क्षेत्र का दक्षिणी भाग शामिल है। इसमें मुख्यतः रेलवे स्टेशन, बड़ी बजरिया आदि का क्षेत्र आता है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 4905 हेक्टेयर है।

(ब) निवेश इकाई क्रमांक-2

इस निवेश इकाई के दक्षिण में बीना-सागर एवं बीना-कुरवाई मार्ग स्थित है जबकि अन्य तीनों दिशाओं अर्थात् पूर्व, उत्तर एवं पश्चिम में बीना निवेश क्षेत्र की सीमा है।

इस इकाई में मुख्यतः भारत ओमान रिफायनरी, बीना पावर प्लांट एवं नगर का पुराना हिस्सा इटावा बस्ती सम्मिलित है। निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 21907.05 हेक्टेयर है।

2.9.3 प्रमुख कार्य केन्द्र

बीना नगर में अनुविभागीय अधिकारी एवं तहसील स्तर के शासकीय कार्यालय हैं, साथ ही यह नगर पश्चिम मध्य रेलवे का प्रमुख जंक्शन होने के कारण नगर में रहने वाले रेलवे कर्मचारियों का भी प्रमुख कार्य केन्द्र है। यहाँ लगभग 1500 कर्मचारी कार्यरत है। नगर

ब्राडगेज का एक बड़ा जंक्शन है तथा वाणिज्यिक व औद्योगिक क्षेत्र के यातायात एवं परिवहन से जुड़ा है। नगर की संरचना का स्वरूप, कार्य केन्द्रों की स्थिति पर निर्भर करता है। बीना विकास योजना 2021 में कार्य केन्द्रों की स्थिति निश्चित करते समय कार्य केन्द्रों तथा आवासीय क्षेत्रों के मध्य दूरी कम हो तथा वे आपस में परिवहन की दृष्टि से भी सुसंबद्ध हों, उनमें सेवा सुविधाएं उपलब्ध हो, इसका समुचित ध्यान रखते हुए विकास योजना में प्रस्ताव दिये गये हैं।

(1) **कार्यालय** – बीना नगर तहसील मुख्यालय होने के कारण नगर में तहसील कार्यालय ही प्रमुख शासकीय कार्यालय है। तहसील कार्यालय खिमलासा मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2 में स्थित है, इस परिसर में अनुविभागीय अधिकारी कार्यालय भी संचालित है। भविष्य में भारत ओमान रिफायनरी, बीना पावर प्लांट एवं अन्य लघु उद्योगों के प्रारंभ होने पर नगर में सुरक्षा की दृष्टि से पुलिस लाइन एवं अन्य प्रशासकीय कार्यालयों के लिए खिमलासा मार्ग पर ही निवेश इकाई क्रमांक-2 में 39.00 हेक्टेयर भूमि सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित की गई है।

(2) **औद्योगिक** – औद्योगिक इकाईयों के विकास की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए बीना विकास योजना 2021 में कुल 48.00 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है, इसमें मुख्य रूप से निवेश इकाई क्रमांक-2 में स्थित नगरीय औद्योगिक क्षेत्र तथा निवेश इकाई क्रमांक-1 में स्थित औद्योगिक प्रक्षेत्र है।

(अ) **नगरीय औद्योगिक क्षेत्र**

सागर मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2 में नगरीय औद्योगिक क्षेत्र 6.50 हेक्टेयर भूमि पर स्थित है।

(ब) **औद्योगिक प्रक्षेत्र**

ग्राम रूपऊ, निवेश इकाई क्रमांक-1 में लगभग 42.00 हेक्टेयर भूमि पर औद्योगिक प्रक्षेत्र विकसित है, किन्तु इसके भूखण्ड रिक्त हैं। भूखण्डों पर औद्योगिक इकाईयों की स्थापना के पश्चात् नगर की औद्योगिक आवश्यकता की पूर्ति हो सकेगी।

(3) **वाणिज्यिक क्षेत्र**

बीना में सर्वोदय चौराहे से सिनेमा तिराहे एवं बस स्टेण्ड तक, कच्ची सड़क पर, सर्वोदय चौराहे से खुरई रेल्वे फाटक, सर्वोदय चौराहे से थाने तक तथा सर्वोदय चौराहे से अम्बेडकर तिराहे तक, अम्बेडकर तिराहे से कटरा मंदिर तिराहे तक मार्ग के दोनों ओर तथा इटावा बस्ती एवं बजरिया मे वाणिज्यिक क्षेत्र विस्तारित नगर एवं वर्तमान जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति करता हुआ मुख्य वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में कार्यरत है।

उपरोक्त विद्यमान वाणिज्यिक विकास को समाहित करते हुए वाणिज्यिक उपयोग के अधीन 95.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई हैं। प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है।

बीना : वाणिज्यिक कार्य केन्द्र

2-सा-5

क्र.	विवरण	स्थिति	क्षेत्रफल (हेक्ट.में)
1	2	3	4
1.	अनाज मण्डी	निवेश इकाई क्रमांक-1	8.63
2.	सब्जी मण्डी एवं फल बाजार	कुरवाई मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2 में एम.आर.-3 के पूर्व की ओर	3.00
3.	किराना मण्डी	कुरवाई मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2 में एम.आर.-3 के पूर्व की ओर	3.00
4.	लोहा मण्डी	सागर मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2	5.00
5.	टिम्बर मार्केट	सागर मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2	5.00
6.	यातायात नगर	निवेश इकाई क्रमांक-1 एवं निवेश इकाई क्रमांक-2	10.00+10.00= 20.00
7.	शीतगृह, गोदाम एवं भण्डार गृह	कुरवाई मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2 में एम.आर.-3 के पश्चिम की ओर	6.50
8.	फुटकर दुकान केन्द्र :-		
(अ)	नगर स्तर पर	नगर के मुख्य मार्गों इटावा बस्ती एवं बजरिया में	-
(ब)	निवेश इकाई स्तर पर	निवेश इकाई में	9.00
(स)	खण्ड स्तर पर	प्रत्येक खण्ड में	15.00

नोट :- वर्तमान अनाज मण्डी एवं उसका विस्तार वर्ष 2021 तक की आवश्यकता की पूर्ति करेगा।

स्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश।

2.9.4 आवासीय

नगर के विभिन्न आय वर्गों के लोगों की क्रय क्षमता के अनुरूप सभी के लिये आवासीय क्षेत्र उपलब्ध कराने की नीति विकास योजना का महत्वपूर्ण लक्ष्य है। इस प्रकार के प्रावधान आश्रय गृह उपलब्ध कराने के अतिरिक्त नगर वासियों के सामाजिक एवं आर्थिक उत्थान तथा जीवन मूल्यों के उत्थान में सहायक होंगे। नगरीय संरचना के संदर्भ में आवास का विभिन्न कार्य केन्द्रों तथा सामाजिक, सांस्कृतिक केन्द्रों से सशक्त स्थलीय संबंध है। किसी भी नगरीय क्षेत्र के लिये कार्यकेन्द्रों, औद्योगिक क्षेत्रों एवं विभिन्न सुविधाओं की सूक्ष्मता को

ध्यान में रखते हुए आवासीय क्षेत्रों में उचित संरचना प्रदान करना सफल नगर विकास योजना की कुंजी है।

आवास का तात्पर्य केवल आवासीय स्थल अथवा आवासीय इकाईयों प्रदान करना ही नहीं है, बल्कि वृहत्तर सुधार कार्यक्रम है। प्रत्येक आवासीय क्षेत्र रहवास आवश्यकताओं की पूर्ति अतिरिक्त आवास से प्रासंगिक अन्य आवश्यकताओं की पूर्ति करता है, जिनमें निम्न सम्मिलित है।

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

(अ) गंदी बस्ती –

मूलभूत आवश्यकता एवं सुविधाओं रहित समाज के अनौपचारिक मजदूर वर्ग की बसाहट गंदी बस्ती के नाम से पहचानी जाती है। बीना नगर में गंदी बस्तियों के कुल 10 वार्ड हैं, जिनमें 3489 मकानों में 21655 व्यक्ति निवासित है। नगर में कोई झुग्गी-झोपड़ी नहीं है। स्थानीय निकाय द्वारा इन क्षेत्रों में अधोसंरचना एवं पर्यावरण सुधार योजनाएँ क्रियान्वित की गई हैं। नगर स्थित गंदी बस्ती वार्डों का विवरण निम्नानुसार है।

बीना : गंदी बस्ती वार्ड

2-सा-6

क्र.	गंदी बस्ती वार्ड का नाम	क्षेत्रफल (हेक्ट.में)	मकानों की संख्या	जनसंख्या
1	2	3	4	5
1.	प्रताप वार्ड	3.56	450	2787
2.	खिरिया वार्ड	3.96	277	228
3.	कटरा वार्ड	6.84	260	1897
4.	मनोरमा वार्ड	2.16	332	2150
5.	सुभाष वार्ड	6.10	240	2263
6.	शिवाजी वार्ड	1.44	525	2989
7.	रामवार्ड	0.90	270	1806

बीना विकास योजना (प्रारूप) 2021

1	2	3	4	5
8.	गॉधी वार्ड	3.24	495	2547
9.	भीम वार्ड	6.12	360	2494
10.	भगतसिंह वार्ड	3.06	280	2494
	योग :-	37.38	3489	21655

स्रोत :- नगर पालिका परिषद, बीना

उपरोक्त गंदी बस्तियों में कुल 21655 जनसंख्या निवासित है, जो कि कुल जनसंख्या का लगभग 35 प्रतिशत है, यह प्रतिशत सामान्य नगर की तुलना में अधिक है। अतः गंदी बस्ती वार्डों के क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन किया जाकर मूलभूत सेवा सुविधाओं एवं अधोसंरचना विकास किया जाना प्रस्तावित है।

(ब) आवासीय इकाइयों की कमी एवं भावी आवश्यकता

जनगणना 2001 के अनुसार बीना नगर पालिका क्षेत्र में 8,886 परिवार 8,657 आवासों में निवास करते हैं, इस आधार पर औसत परिवार का आकार 5.76 व्यक्ति आता है। जबकि प्रति आवास निवासित व्यक्तियों की औसत संख्या 5.91 आती है। प्रत्येक परिवार को एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से 229 आवासों की कमी परिलक्षित होती है।

नगर के 10 गंदी बस्ती वार्डों में 3489 आवास स्थित हैं। जिनमें से 30 प्रतिशत आवासों के पुर्ननिर्माण की आवश्यकता है।

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

बीना : आवासों की कमी

2-सा-7

क्र.	विवरण	आवासीय इकाई		आवासों की कमी
		कुल	पुर्नस्थापना का प्रतिशत	
1	2	3	4	5
1.	वर्ष 2001 तक आवासों की कमी	—	—	229
2.	गंदी बस्ती वार्डों के जीर्ण-शीर्ण आवास	3489	30	1047
	योग :-			1276

बीना विकास योजना (प्रारूप) 2021

उपरोक्तानुसार वर्तमान में बीना नगर में लगभग 1276 आवासों की कमी पायी गई। वर्ष 2021 की अनुमानित अतिरिक्त जनसंख्या के लिये आवासों की आवश्यकता एवं परिवारों का अनुमान निम्न सारणी में दिया गया है :-

बीना : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता 2021

2-सा-8

क्र.	विवरण	आवासीय इकाईयों की आवश्यकता		
		2001	2011	2021
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या (लाख में)	0.66	0.98	1.50
2.	अतिरिक्त जनसंख्या (लाख में)	—	0.32	0.52
3.	औसत परिवार का आकार	5.76	5.50	5.20
4.	अतिरिक्त परिवार	—	5818	10,000
5.	वर्ष 2011 तथा वर्ष 2021 में 90 प्रतिशत परिवारों की आवास आवश्यकता	—	5236	9,000
6.	वर्ष 2001 की आवासीय कमी को सम्मिलित करते हुए आवास आवश्यकता	1276	6512	15,512
7.	निवास योग्य रहवासी इकाईयों की प्रतिवर्ष एक प्रतिशत की दर से पुनर्स्थापना	—	87	174
8.	वर्ष 2001 की आवासों की कमी को सम्मिलित करते हुए कुल आवास आवश्यकता	—	6599	15,686

वर्ष 2001 में औसत परिवार का आकार 5.76 है, अनुमानित है कि वर्ष 2011 में परिवार का औसत आकार 5.5 एवं 2021 में 5.2 व्यक्ति तक पहुँच जायेगा। उक्त के आधार पर वर्तमान आवासों की कमी को सम्मिलित करते हुए अनुमानित है कि वर्ष 2011 तक 6599 तथा वर्ष 2021 तक 15,686 नवीन आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी।

(स) आवासों का प्रकार

वर्ष 2021 की अनुमानित आवास आवश्यकता लगभग 15,686 होगी, जो समाज के सभी आय वर्ग को समाहित करेगी। यह प्रासंगिक है कि अनौपचारिक वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग के परिप्रेक्ष्य में आवास आवश्यकता को विभक्त किया जावे। अतः आय वर्गवार अनुमानित आवास आवश्यकता का विवरण निम्नानुसार है।

बीना : आय समूह अनुसार आवासीय इकाईयों की आवश्यकता

2-सा-9

क्र.	आय समूह	रहवासी आवश्यकता	
		प्रतिशत	संख्या
1	2	3	4
1.	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग	40	6,274
2.	निम्न आय वर्ग	30	4,706
3.	मध्यम आय वर्ग	25	3,921
4.	उच्च आय वर्ग	5	785
	योग :-	100	15,686

(द) रेल्वे कालोनी

रेल्वे स्टेशन के उत्तर एवं दक्षिण की ओर रेल्वे कालोनी स्थित है। जनगणना 2001 के अनुसार 7220 जनसंख्या निवासित है तथा परिवारों की संख्या 1394 है, यहाँ परिवारों का औसत आकार 5.18 व्यक्ति है, जो बीना नगर पालिका क्षेत्र के औसत परिवार आकार 5.76 से कम है।

(इ) नीति पहल क्षेत्र

उक्त अध्ययनों से यह स्पष्ट होता है कि निवास योग्य आवासीय क्षेत्र के विकास के लिए कम से कम 10 वर्ष का समय आवश्यक है। आवासीय विकास को बढ़ावा देने के लिए कुछ नीतिगत पहल आवश्यक है, जो निम्नानुसार है :-

- (क) भूमि विकास को बढ़ावा देने हेतु सार्वजनिक अभिकरणों को गतिशील एवं समन्वित करना आवश्यक होगा। भूमि के विकास के लिए राज्य शासन की नीतियों पर आधारित भूमि स्वामियों, भूमि विकासकर्त्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं हितग्राहियों की भागीदारी आवश्यक है।
- (ख) नगर स्तर की अधोसंरचना एवं सार्वजनिक सुविधाओं के विकास के लिए भूमि तथा अन्य संसाधनों का राज्य शासन द्वारा स्वीकृत नीति के तहत समुच्चयन।
- (ग) निजी संस्थाओं एवं सामुदायिक संस्थाओं द्वारा भूमि के विकास में किये जा रहे प्रयत्नों को बढ़ावा देना।
- (घ) भूमि के पुर्नउपयोग को सम्मिलित करते हुए आवास हेतु भूमि की सरल/सतत् आपूर्ति बनाये रखने के लिए नीतियों को बढ़ावा देना।
- (ङ) रहवास हेतु नियोजन एवं विकास के मापदण्डों का पुनर्विलोकन जिससे भूमि विकास एवं रहवासी निर्माण में जलवायु, ऊर्जा उपयोग में कमी, भूमि की उपयोग दक्षता एवं लागत अनुकूलन के लक्ष्य की प्राप्ति हो।

- (च) सामुदायिक संस्थागत प्रयासों द्वारा वर्तमान रहवासी क्षेत्रों में अधोसंरचना के उन्नयन की नीति।
- (छ) स्वीकार्य आवासीय क्षेत्र एवं रहवासी योग्य निर्मित मकानों के नियमितीकरण हेतु नीति।
- (ज) नियोजन एवं विकास अनुज्ञा की प्रक्रिया का सरलीकरण।

(फ) आवासीय क्षेत्रों का नियोजन एवं रूपांकन

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिए योजना इस प्रकार तैयार की गई है कि कार्यस्थल सार्वजनिक सुविधाओं से निकट रहे। इन आवासीय क्षेत्रों को आत्मनिर्भर आवासीय खण्डों के रूप में विकसित किया जावेगा, जिनमें दैनिक आवश्यकताओं तथा सामाजिक, सांस्कृतिक व मूलभूत स्वास्थ्य सुविधाएँ, शिक्षा, सुलभ दुकानें एवं सामुदायिक आवश्यकताओं का प्रस्ताव उनके आवासीय क्षेत्रों के निकट किया गया है। रहवासी क्षेत्रों को पदचारी पथ जो हरित पट्टी से सहज रूप से जुड़े होंगे, जोड़ा जावेगा। इस योजना में भवनों की आकृतियों के अनुसार आवासीय क्षेत्र का विस्तृत नियोजन एवं रूपांकन प्रस्तावित किया गया है जिसमें स्वयं पोषित रहवास, समूह आवास/निगमित विकास आदि का समावेश किया जावे।

(ज) अनौपचारिक सेक्टर

रोजगार की तलाश में अथवा आर्थिक उन्नति के लिए आशान्वित बेरोजगार या सीमित रूप से रोजगार से जुड़े कर्मी अनौपचारिक वर्ग का निर्माण करते हैं। यह वर्ग बहुत कम अधोसंरचना एवं नगरीय स्थल की अपेक्षा रखता है, लेकिन नगर की आर्थिक गतिविधियों में इस वर्ग की महत्वपूर्ण भूमिका होती है। आवासीय क्षेत्रों के लिए ये सेवा से संबद्ध व्यक्ति की भाँति से कार्यरत रहते हैं।

अनौपचारिक वर्ग के लोग प्रमुख कार्य केन्द्रों एवं बड़े आवास समूह के समीपस्थ क्षेत्रों में योजनाबद्ध ढंग से निवास करते हैं। चूँकि यह वर्ग नगर की आर्थिक गतिविधियों एवं विकास में महत्वपूर्ण भूमिका का निर्वाहन करता है। अतएव विकास योजना प्रस्ताव करते समय औपचारिक वर्ग के साथ-साथ अनौपचारिक वर्ग के लिए भवन निर्माण एवं आर्थिक गतिविधियों रूपरेखा/योजना समाहित करने की नीति अपनायी गई है।

अनौपचारिक वर्ग के व्यापारिक एवं विभिन्न प्रकार के उपयोग परिक्षेत्रों, जिसमें निम्नांकित सम्मिलित है, को नियोजन, विकास में समाहित एवं सम्मिलित करने हेतु प्रस्ताव किया गया है।

- सामान्य वाणिज्यिक क्षेत्र में सेवा प्रदान करने हेतु फुटकर दुकानों, खण्ड स्तरीय दुकानों एवं सुलभ दुकान केन्द्र का प्रावधान है।
- सेवा संबंधी थोक व्यापार, माल लदान और उतारने के लिए प्रावधान।
- संस्थागत क्षेत्रों, आमोद-प्रमोद स्थलों, उद्यान, औद्योगिक क्षेत्रों एवं यातायात अवसान केन्द्रों के पास खाद्यानों इत्यादि सेवा संबंधी दुकानों का प्रावधान।

- आवासीय क्षेत्रों के पास सेवा क्षेत्रों की स्थापनायें।
- निर्माण स्थलों के समीपस्थ आवागमन एवं रहवास की व्यवस्था का प्रावधान।

2.9.5 निवेश इकाई

निवेश क्षेत्र को दो निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है। इन निवेश इकाईयों में कुल 746.89 हेक्टेयर का क्षेत्र आवासीय क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित है। निवेश इकाई क्रमांक-1 में लगभग 66,000 जनसंख्या तथा निवेश इकाई क्रमांक-2 में लगभग 84,000 जनसंख्या निवास करेगी, इससे निवेश इकाई क्रमांक-1 में 147 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तथा निवेश इकाई क्रमांक-2 में 187 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर आवासीय घनत्व रहेगा।

बीना: निवेश इकाईवार जनसंख्या एवं घनत्व

2-सा-10

(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)

निवेश इकाई क्रमांक	वर्तमान आवासीय क्षेत्र	प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र	कुल क्षेत्रफल आवासीय क्षेत्र	वर्तमान जनसंख्या	प्रस्तावित जनसंख्या	कुल जनसंख्या	औसत घनत्व जनसंख्या /हेक्टेयर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	55.11	395.45	450.56	22,610	43,390	66,000	147
2.	98.00	351.44	449.44	28,571	55,429	84,000	187
योग:-	153.11	746.89	900.00	51,181	98,819	1,50,000	167

2.9.6 सार्वजनिक-अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगितायें

विकास योजना 2021 में इस भू-उपयोग वर्ग के अंतर्गत 1.02 हेक्टेयर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से 152.00 हेक्टेयर क्षेत्र वर्तमान क्षेत्र सहित विकसित किया जाना प्रस्तावित है, जो कुल क्षेत्र का 9.33 प्रतिशत है। इस भू-उपयोग के अंतर्गत प्रशासनिक, शैक्षणिक, स्वास्थ्य, सामाजिक, सांस्कृतिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता संबंधी गतिविधियाँ आती है।

2.9.7 आमोद-प्रमोद

आमोद-प्रमोद सदैव मानव जीवन का अंग रहा है, खुले स्थान, उद्यान एवं बगीचे आदि नगरीय जीवन के लिए आवश्यक हैं, जिनके सहारे नगर प्राणवायु अर्थात् परिपुष्ट स्वास्थ्य ग्रहण करता है। सड़क के किनारे एवं विकसित विभिन्न क्षेत्रों के मध्य हरित पट्टी निर्मित करने का प्रस्ताव है, इसी के साथ-साथ जल स्रोतों के किनारे भी वृक्षारोपण प्रस्तावित है।

बीना नगर में आमोद-प्रमोद के लिये कोई भी स्थल विकसित/निर्मित नहीं है। आमोद-प्रमोद हेतु 0.01 हेक्टेयर भूमि प्रति 1000 जनसंख्या पर उपलब्ध है, जो कि नगण्य है। इसे योजनाकाल में बढ़ाकर 1.17 हेक्टेयर प्रति 1000 जनसंख्या के आधार पर 175.00 हेक्टेयर भूमि आमोद-प्रमोद हेतु आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है। इसमें रीजनल पार्क एवं पिकनिक स्पॉट, सिटी पार्क, स्टेडियम, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल इत्यादि शामिल है।

(अ) रीजनल पार्क एवं पिकनिक स्पॉट

निवेश इकाई क्रमांक-2 में ग्राम महूटा में बेतवा नदी के पास का 23.00 हेक्टेयर क्षेत्र क्षेत्रीय उद्यान हेतु प्रस्तावित है। इसी क्षेत्र में भारत ओमान रिफायनरी ने जल प्रदाय हेतु बेतवा नदी पर बरेज का निर्माण कर जल संग्रहण स्रोत विकसित किया है।

(ब) नगर उद्यान

निवेश इकाई क्रमांक-1 में स्थित कालेज के समीप तथा निवेश इकाई क्रमांक-2 में सागर मार्ग पर स्थित नगरीय औद्योगिक क्षेत्र के समीप कुल 11.00 हेक्टेयर क्षेत्र नगर उद्यान हेतु प्रस्तावित है।

(स) स्टेडियम

निवेश इकाई क्रमांक-2 में ग्राम सवधा के अंतर्गत 10.00 हेक्टेयर भूमि पर स्टेडियम प्रस्तावित किया गया है, जिसमें खुला स्टेडियम, इन्डोर स्टेडियम, तरण ताल एवं अन्य क्रीड़ा गतिविधियों का विकास प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त निवेश इकाई क्रमांक-1 में ग्राम हिरनछिपा के अंतर्गत 4.00 हेक्टेयर क्षेत्र में खेल संकुल एवं उद्यान प्रस्तावित है।

(द) मेला मैदान एवं प्रदर्शनी स्थल

निवेश इकाई क्रमांक-2 में मेला मैदान एवं प्रदर्शनी स्थल हेतु कुरवाई मार्ग पर 5.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित है।

(इ) पर्यावरण वानिकी एवं नगर वन

प्रत्येक जल स्रोत के दोनों ओर/चारों ओर वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है, नालों के किनारे तथा नालों के मध्य स्थित भूमियों पर 84.00 हेक्टेयर भूमि पर्यावरण वानिकी/नगर वन हेतु प्रस्तावित है।

2.10 असंगत भूमि उपयोग

बीना विकास योजना 2021 में कोलाहल उत्पन्न करने वाले क्षेत्र के साथ-साथ सामान उतारने चढ़ाने की सुविधा से रहित भीड़-भाड़ एवं पहुँच विहीनता के कारण कार्यशीलता में अक्षमता वाले कुछ उपयोगों को उनके वर्तमान स्थल से स्थानांतरित करने का प्रस्ताव निम्न सारणी अनुसार प्रस्तावित है।

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

2-सा-11

क्र.	उपयोगों का स्थानांतरण	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	भूमि रिक्त होने पर उपयोग
1	2	3	4	5
1.	मैकेनिक शाप	खिमलासा मार्ग, आगासौद मार्ग एवं अन्य मुख्य मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-1 एवं 2	सामान्य वाणिज्यिक एवं मार्ग विस्तार
2.	साप्ताहिक बाजार	सिनेमा तिराहा मार्ग एवं थाने के समीप	देहरी मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2	मार्ग विस्तार एवं मार्ग संगम का विकास
3.	सब्जी मंडी	सुपर मार्केट के समीप	कुरवाई मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2	सामान्य वाणिज्यिक
4.	आरा मशीनें	सिनेमा तिराहा स्टेशन मार्ग, आगासौद मार्ग	सागर मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-1	आवासीय
5.	डेरियाँ	आबादी क्षेत्र	कृषि उपयोग की भूमि के अंतर्गत	आवासीय

अध्याय-3

प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

3.1 प्रस्तावित यातायात तंत्र

बीना नगर मुम्बई-नई दिल्ली प्रमुख रेल लाइन पर स्थित होने के कारण देश के प्रमुख नगरों से रेल मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है। नगर में सड़क मार्ग का अधिकतम यातायात सागर मार्ग पर है। कुरवाई, खिमलासा, मुंगावली एवं आगासौद मार्ग पर यातायात अल्प है।

नगर के समीप आगासौद मार्ग पर भारत ओमान रिफायनरी संयंत्र का मार्केटिंग टर्मिनल तथा बीना पावर प्लांट स्थापित होने से सड़क यातायात की मात्रा बढ़ेगी। इसी प्रकार कुरवाई मार्ग से भी भारत ओमान रिफायनरी जुड़ जाने से इस पर भी यातायात का दबाव बढ़ने की संभावना है। इसी को दृष्टिगत रखते हुए नगर को जोड़ने वाले इन प्रमुख मार्गों में आपस में संपर्क स्थापित करना होगा। वर्तमान में क्षेत्रीय यातायात नगर के मध्य से होकर गुजरता है, जो कि नगर की एक प्रमुख समस्या है। अतः क्षेत्रीय मार्गों तथा अन्तर्नगरीय मार्गों के तंत्र में उपयुक्त संशोधन आवश्यक है।

आंशिक नगरीय यातायात तंत्र का नियोजन भी एक कठिन कार्य है, क्योंकि यह नगरीय अर्थव्यवस्था एवं नियोजन को प्रभावित करता है। बीना नगर की यातायात प्रणाली निम्न नीति बिन्दुओं के आधार पर तैयार की गई है।

- दक्ष एवं बहुआयामी जन परिवहन प्रणाली की व्यवस्था।
- मंदगति वाहनों के सुरक्षित एवं सुविधाजनक प्रवाह हेतु मार्गों का विकास।
- मुख्य गतिविधि पुंजक एवं आबादी क्षेत्र के बीच सुविधाजनक एवं सुरक्षित पहुँचमार्ग की व्यवस्था करना।
- क्षेत्रीय यातायात एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण।

3.2 यातायात की वर्तमान स्थिति

नगर का भौतिक विकास का स्वरूप मुख्यतः परिवहन संरचना पर निर्भर करता है। भूमि उपयोग एवं यातायात आवश्यकताओं का आपस में घनिष्ठ संबंध रहा है। मार्ग संरचना निर्मित होने के उपरांत लम्बे समय तक उपयोग में आती है। वर्तमान परिवहन व्यवस्था के अध्ययन से ज्ञात हुआ है कि वाहनों की संख्या में लगभग तीन गुना वृद्धि हुई है। टेम्पों एवं आटो रिक्शा नगर में यातायात के प्रमुख साधन हैं जो नगर की यातायात प्रणाली में प्रमुख भूमिका निभाते हैं। अन्य प्रचलित हल्के वाहनों में कार, जीप, मोटर साइकिल, स्कूटर, मोपेड आदि हैं।

वर्तमान में नगर में सार्वजनिक परिवहन के रूप में टेम्पों, आटो रिक्शा यात्री वाहन हेतु एवं माल वाहन हेतु मुख्यतः आटो रिक्शा एवं हाथ ठेलों का उपयोग प्रचलन में है। दक्ष सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था का अभाव नागरिकों द्वारा अनुभव किया जाता है, जिसके कारण नागरिकों को अपने कार्यकेन्द्रों पर एवं अन्य कालोनियों, रहवासी क्षेत्रों एवं गतिविधि स्थलों तक पहुँचने में काफी कठिनाइयों का सामना करना पड़ता है। अतः नगर में एक सार्वजनिक परिवहन प्रणाली की आवश्यकता है।

3.3 प्रस्तावित यातायात प्रणाली

वर्तमान क्षेत्रीय मार्ग सागर, कुरवाई, खिमलासा, मुंगावली एवं आगासौद को जाते हैं, इनमें से नगर के मध्य से गुजरने वाले इन क्षेत्रीय मार्गों की अर्न्तसंबद्धता स्थापित करने हेतु बीना विकास योजना 2011 में क्षेत्रीय बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया था। इसी प्रकार नगर के विभिन्न हिस्सों को जोड़ने के लिए अन्य मार्ग प्रस्तावित किये गये थे, जिनका स्थल पर क्रियान्वयन नहीं हुआ है। अतः विकास योजना 2021 के प्रस्तावों को तैयार करने में विकास योजना 2011 में प्रस्तावित यातायात संरचना की अवधारणा का विशेष ध्यान रखा गया है।

(अ) बायपास मार्ग/ वृत्तीय मार्ग

बीना नगर जो कि क्षेत्रीय मार्ग से सागर, कुरवाई, खिमलासा, मुंगावली आदि स्थानों से जुड़ा हुआ है। समस्त क्षेत्रीय यातायात नगर के मध्य से गुजरता है, साथ ही नगर के चारों ओर रेल्वे लाइन स्थित होने से क्षेत्रीय यातायात को रेल्वे क्रॉसिंग से ही गुजरना पड़ता है। क्षेत्रीय यातायात को बाहर निकालने के लिये विकास योजना 2011 में बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया था, किन्तु इसका क्रियान्वयन नहीं हो सका एवं मार्ग संरचना के अंतर्गत अवैध निर्माण भी हो चुके हैं। इस कारण से बायपास मार्ग संरचना में परिवर्तन कर भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए नवीन 60.0 मीटर चौड़ा बायपास/ वृत्तीय मार्ग प्रस्तावित किया गया है तथा रेल्वे लाइन के संगम पर ओव्हर ब्रिज प्रस्तावित किये गये हैं।

(ब) क्षेत्रीय मार्ग

नगर से राजमार्ग क्रमांक-14 सागर-खुरई-कुरवाई मार्ग गुजरता है जिसमें से सागर-बीना मार्ग को वर्तमान में राष्ट्रीय राज्य मार्ग क्रमांक-26ए घोषित किया गया है, उक्त मार्ग में से बीना-सागर खण्ड पर यातायात अधिक है। भावी क्षेत्रीय यातायात को दृष्टिगत रखते हुए इन मार्गों का चौड़ीकरण प्रस्तावित किया गया है, ताकि भारी वाहनों का आवगमन सुगमतापूर्वक हो सके। इस मार्ग को प्रस्तावित बायपास मार्ग/वृत्तीय मार्ग के पश्चात् खुरई की ओर 60.0 मीटर प्रस्तावित किया गया है। इसी प्रकार कुरवाई मार्ग को भी प्रस्तावित बायपास मार्ग/वृत्तीय मार्ग के पश्चात् कुरवाई की ओर 60.0 मीटर प्रस्तावित किया गया है।

(स) उप क्षेत्रीय मार्ग

खिमलासा एवं आगासौद मार्ग पर अन्य मार्गों की तुलना में वर्तमान में यातायात कम है किन्तु नगर की प्रस्तावित औद्योगिक गतिविधियाँ आगासौद मार्ग पर प्रस्तावित है अतः भावी यातायात को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित बायपास/वृत्तीय मार्ग के पश्चात् आगासौद की

ओर आगासौद मार्ग की चौड़ाई 60.0 मीटर तथा प्रस्तावित बायपास/वृत्तीय मार्ग के पश्चात् खिमलासा मार्ग की चौड़ाई 60.0 मीटर प्रस्तावित की गई है।

बीना से ग्राम देहरी तक के वर्तमान उप क्षेत्रीय मार्ग को नगरीय क्षेत्र के बाहर देहरी की ओर 36.0 मीटर चौड़ा प्रस्तावित किया गया है।

(द) मुख्यमार्ग

विकास योजना में 5 मुख्य मार्ग प्रस्तावित है।

1. एम.आर.1 – बायपास/वृत्तीय मार्ग से औद्योगिक क्षेत्र नौगांव (रूपऊ) तक।
2. एम.आर.2 – कुरवाई मार्ग से आगासौद मार्ग तक।
3. एम.आर.3 – कुरवाई मार्ग से एम.आर.-2 तक।
4. एम.आर.4 – आगासौद मार्ग से बायपास/वृत्तीय मार्ग तक।
5. एम.आर.5 – कुरवाई मार्ग ग्राम किरावदा से रिफायनरी मुख्य द्वार तक।

(इ) वृत्तखण्ड स्तरीय मार्ग

नगर से गुजरने वाले मार्ग प्रमुख मार्गों के रूप में कार्यरत है तथा भविष्य में भी कार्यरत रहेंगे। मार्गों का प्रस्ताव इस प्रकार किया गया है कि मार्ग के मध्य नगरीय यातायात सुचारू हो एवं निवेश इकाईयों एवं भावी विकसित होने वाले कार्यकेन्द्रों को प्रभावी एवं सुगम यातायात उपलब्ध हो सके, इन मार्गों की चौड़ाई 18.0 मीटर रखी गई है।

(प) उप वृत्तखण्ड स्तरीय मार्ग

निवेश इकाई केन्द्रों तक पहुँच के लिये इन मार्गों को प्रस्तावित किया गया है। परिक्षेत्रिक योजना अथवा विकास योजना प्रस्तावों के विस्तृतीकरण करते समय इनके प्रस्ताव दिये जावेंगे। उप वृत्तखण्ड स्तरीय मार्गों की चौड़ाई 12.0 मीटर प्रस्तावित है।

(ग) स्थानीय मार्ग

स्थानीय मार्गों की चौड़ाई 9.0 मीटर प्रस्तावित है। इनके विशेष प्रस्ताव परिक्षेत्रिक योजना अथवा विकास योजना प्रस्तावों के विस्तृतीकरण करते समय दिये जावेंगे।

(घ) मार्गों की चौड़ाई

मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित करते समय इनके क्रियान्वयन का महत्व, दीर्घकालीन यातायात की सघनता, यातायात का स्वरूप व विशेषतायें आदि ध्यान में रखी गई है। निम्न सारणी में विभिन्न मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई दर्शायी गई है।

बीना : प्रमुख मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3-सा-1

क्र.	मार्ग के नाम	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
1.	राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-26ए (बीना-सागर मार्ग)	
(अ)	खुरई रेल्वे फाटक से प्रस्तावित बाय-पास/वृत्तीय मार्ग तक	36.00 मीटर
(ब)	प्रस्तावित बाय-पास/वृत्तीय मार्ग से आगे खुरई की ओर	60.00 मीटर
2.	बीना-खिमलासा मार्ग	
(अ)	खिमलासा रेल्वे फाटक से प्रस्तावित बाय-पास/वृत्तीय मार्ग तक	36.00 मीटर
(ब)	प्रस्तावित बाय-पास/वृत्तीय मार्ग से आगे खिमलासा की ओर	60.00 मीटर
3.	बीना-कुरवाई मार्ग	
(अ)	झॉसी रेल्वे फाटक से प्रस्तावित बाय-पास/वृत्तीय मार्ग तक	36.00 मीटर
(ब)	प्रस्तावित बाय-पास/वृत्तीय मार्ग से आगे कुरवाई की ओर	60.00 मीटर
4.	बीना-आगासौद कंजिया मार्ग	
(अ)	डबल-लॉक रेल्वे फाटक से प्रस्तावित बाय-पास/वृत्तीय मार्ग तक	36.00 मीटर
(ब)	प्रस्तावित बाय-पास/वृत्तीय मार्ग से आगे आगासौद-कंजिया की ओर	60.00 मीटर
5.	बीना-देहरी मार्ग	
(अ)	नगरीय क्षेत्र के प्रस्ताव से आगे देहरी की ओर	36.00 मीटर
6.	बायपास/वृत्तीय मार्ग	60.00 मीटर
7.	मुख्य मार्ग	
(अ)	मुख्य मार्ग क्रमांक-1	30.00 मीटर
(ब)	मुख्य मार्ग क्रमांक-2	30.00 मीटर
(स)	मुख्य मार्ग क्रमांक-3	24.00 मीटर
(द)	मुख्य मार्ग क्रमांक-4	24.00 मीटर
(इ)	मुख्य मार्ग क्रमांक-5	60.00 मीटर
8.	वृत्तखण्ड स्तरीय मार्ग	18.00 मीटर
9.	उप वृत्तखण्ड स्तरीय मार्ग	12.00 मीटर
10.	स्थानीय मार्ग	9.00 मीटर

नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत स्थित वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई निम्न सारणी में दर्शायी गई है।

बीना : वर्तमान मार्गों हेतु प्रस्तावित चौड़ाई

3-सा-2

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1.	खुरई रेल्वे फाटक से सर्वोदय चौराहा	14 से 15	24
2.	सर्वोदय चौराहे से खिमलासा रेल्वे क्रॉसिंग तक	25 से 27	30
3.	अम्बेडकर तिराहा से देहरी-आगासौद तिराहा	24	30
4.	देहरी-आगासौद तिराहे से देहरी की ओर नगरीय क्षेत्र के प्रस्ताव तक	24 से 27	30
5.	देहरी-आगासौद तिराहे से आगासौद की ओर डबल-लॉक रेल्वे क्रॉसिंग तक	24	30
6.	सर्वोदय चौराहे से थाना तक	10 से 15	18
7.	थाना से कटरा मार्ग	6 से 8	12
8.	सर्वोदय चौराहे से सिनेमा तिराहा होते हुए मझार तक	25	30
9.	थाना से लल्लूसिंह चौराहे तक	9 से 12	12
10.	सिनेमा तिराहे से लल्लूसिंह चौराहा होते हुए झॉसी फाटक तक	24	30

यदि मार्गों की वर्तमान चौड़ाई उनकी प्रस्तावित चौड़ाई से स्थल पर अधिक उपलब्ध होती है तो ऐसे मार्गों की चौड़ाई वर्तमान चौड़ाई के अनुसार ही मान्य रहेगी।

3.4 यातायात पद्धति में सुधार

यातायात के वर्तमान लक्षणों से यह ज्ञात होता है कि नगर में यातायात यांत्रिकी के सुधार की बहुत संभावना है, जिससे वर्तमान मार्ग पद्धति की क्षमता को बढ़ाया जा सकता है। यह क्षमता बढ़ाने हेतु मार्गों को चौड़ा बनाना, फुटपथों का निर्माण करना, ट्रैफिक आयलैण्ड का निर्माण करना आदि शामिल है। नगर में मुख्यतः निम्नलिखित प्रमुख मार्ग संगमों को नियोजित ढंग से विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

1. सर्वोदय चौराहा
2. अम्बेडकर तिराहा
3. सिनेमा तिराहा
4. लल्लूसिंह चौराहा
5. देहरी-आगासौद तिराहा

3.4.1 बीना नगर रेल्वे लाइनों के जाल के बीच में एक व्दीप के रूप में स्थित है, इन रेल्वे लाइनों पर नगरीय/क्षेत्रीय यातायात सुचारू रूप से संचालित कराने के लिये ओव्हर ब्रिज का निर्माण किया जाना आवश्यक है। निम्नलिखित रेल्वे क्रासिंग पर ओव्हर ब्रिज का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।

1. वर्तमान बस स्टेण्ड के समीप स्थित रेल्वे फाटक पर।
2. झॉसी रेल्वे फाटक पर।
3. झॉसी-कोटा रेल्वे लाइन पर (डबललॉक रेल्वे क्रासिंग आगासौद मार्ग पर)
4. खुरई रेल्वे फाटक पर।
5. खिमलासा रेल्वे फाटक पर।
6. प्रस्तावित बायपास/ वृत्तीय मार्ग पर आने वाले रेल्वे क्रासिंगों पर।

3.4.2 रेल्वे स्टेशन

बीना रेल्वे स्टेशन का वर्तमान में केवल एक प्रवेश द्वार है, जिससे नगर के उत्तर-पश्चिम की ओर से आने वाले यात्रियों को असुविधा होती है। इसका एक और अतिरिक्त प्रवेश द्वार उत्तर-पश्चिम दिशा की ओर से किया जाना प्रस्तावित है, ताकि इस ओर से भी यात्रियों का निकास हो सके।

3.4.3 बस स्थानक

वर्तमान में नगर में सागर रेल्वे फाटक के समीप बसें खड़ी होती हैं, जो कि अत्यन्त असुविधानक है, अतः इसे असंगत मानते हुए स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है। नगर में बस स्टेण्ड हेतु 0.5 हेक्टेयर भूमि खिमलासा मार्ग पर रेल्वे क्रासिंग के समीप प्रस्तावित की गई है।

3.4.4 यातायात नगर

भारत ओमान रिफायनरी तथा बीना पावर प्लांट के प्रारंभ होने के पश्चात् नगर में लगभग 500 से 600 ट्रकों एवं टैंकरों का आवागमन प्रतिदिन होना संभावित है। इस हेतु कुरवाई मार्ग पर प्रस्तावित बायपास/ वृत्तीय मार्ग के संगम पर तथा सागर मार्ग पर प्रस्तावित बायपास/ वृत्तीय मार्ग के संगम पर यातायात नगर प्रस्तावित कर क्रमशः 10.00-10.00 हेक्टेयर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गई है।

3.5 सेवा एवं सुविधायें

3.5.1 स्वास्थ्य

नगर में वर्तमान में एक 50 बिस्तरों वाला शासकीय चिकित्सालय है तथा 6 निजी प्रसूति गृह एवं उपचार गृह हैं। भावी जनसंख्या हेतु एक और सामान्य चिकित्सालय कुरवाई मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित है, इस हेतु 6.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। निवेश इकाई स्तर पर विकास योजना में सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग हेतु उपदर्शित क्षेत्र में आवश्यकतानुसार प्रसूति गृह स्थापित किया जाना प्रस्तावित है, इसी प्रकार खण्ड स्तर पर भी स्वास्थ्य केन्द्र/डिस्पेन्सरी के प्रस्ताव विकास योजना में सम्मिलित हैं।

3.5.2 शैक्षणिक

नगर में शासकीय बालक शैक्षणिक महाविद्यालय तथा शासकीय कन्या महाविद्यालय है, उनमें से शासकीय बालक महाविद्यालय ग्राम-गुलौवा निवेश इकाई क्रमांक-1 में तथा शासकीय कन्या महाविद्यालय खिमलासा मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक-2 में स्थित है। ग्राम धनौरा जो कि निवेश क्षेत्र के बाहर स्थित है, में औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान है। नगर स्तर पर ग्राम गुलौवा निवेश इकाई क्रमांक-1 में तकनीकी महाविद्यालय प्रस्तावित किया गया है, इस हेतु 15.00 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। इसके अतिरिक्त निवेश इकाई क्रमांक-2 में आगासौद मार्ग पर 6.00 हेक्टेयर भूमि कला, वाणिज्य एवं विज्ञान महाविद्यालय हेतु प्रस्तावित की गई है।

उक्त के अतिरिक्त नगर के विभिन्न क्षेत्रों में 2 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, 9 हाई स्कूल, 9 माध्यमिक शालायें एवं 11 प्राथमिक शालाएँ भी संचालित है।

उपरोक्त के अतिरिक्त वर्ष 2021 की अनुमानित जनसंख्या की शैक्षणिक आवश्यकताओं की पूर्ति कराने हेतु निवेश इकाई, खण्ड एवं उपखण्ड स्तर पर विभिन्न स्तर की शैक्षणिक संस्थाएँ स्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

3.5.3 सामाजिक व सांस्कृतिक गतिविधियाँ

नगर में सामाजिक व सांस्कृतिक सुविधाओं का अभाव है। विकास योजना में ग्राम गुलौवा निवेश इकाई क्रमांक-1 में 3.50 हेक्टेयर क्षेत्र इस उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है। इसके अंतर्गत सभागृह, कलावीथिका, पुस्तकालय सह वाचनालय इत्यादि स्थापित हो सकेंगे। विकास योजना में निवेश इकाई एवं खण्ड स्तर पर अध्याय 5 में दिये गये मापदण्डों के अनुरूप ऐसी गतिविधियाँ स्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

3.6 अधोसंरचना विकास

3.6.1 जल प्रदाय

नगर के समीप बहने वाली बीना नदी नगर के जल प्रदाय का प्रमुख स्रोत है। इसके अतिरिक्त नगर में स्थित ट्यूब बेलों से भी जल आपूर्ति की जाती है। नगर में वर्तमान में 2.4 एम.एल.डी. पानी का वितरण बीना नदी तथा नगर में स्थित 32 नलकूपों से किया जा रहा है। वर्तमान जनसंख्या के लिये 140 लीटर प्रति व्यक्ति प्रतिदिन के मान से 8.61 एम.एल.डी. पानी की आवश्यकता है तथा वर्ष 2021 के लिए लगभग 21 एम.एल.डी. पानी की आवश्यकता होगी।

वर्तमान जल प्रदाय के अलावा भविष्य में लगभग 19 एम.एल.डी. जल प्रदाय में वृद्धि की जाना आवश्यक होगी। वर्तमान जल स्रोत बीना नदी आगामी वर्षों में होने वाली जनसंख्या वृद्धि के लिए पर्याप्त जल प्रदाय नहीं कर सकेगी। अतः भविष्य की योजना बेतवा नदी को स्रोत मानकर बनायी जाना आवश्यक है।

3.6.2 विद्युत प्रदाय

वर्तमान में नगर में म.प्र. विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड द्वारा 400/220 के.व्ही. फीडर सब स्टेशन ग्राम धनौरा द्वारा विद्युत प्रदाय किया जाता है। नगर का भावी विकास औद्योगिक केन्द्र के रूप में होने से विद्युत आवश्यकताएँ प्रचुर मात्रा में बढ़ेगी, इसकी पूर्ति नगर के समीप स्थापित हो रहे बीना पावर प्लान्ट द्वारा उत्पादित विद्युत से आसान रूप से हो सकेगी। विकास योजना में प्रस्तावित नवीन क्षेत्रों में विद्युत उपकेन्द्र स्थापना के प्रस्ताव समाहित है।

3.6.3 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर पालिका द्वारा अवशिष्ट एकत्र कर आगासौद एवं देहरी मार्गों के किनारे विसर्जित किया जाता है। जो पर्यावरण को दूषित करता है।

ठोस अवशिष्ट प्रबंधन तंत्र प्रणाली के अंतर्गत पुनर्चक्रीकरण प्रणाली अपनायी जा सकती है। जो स्थानीय संस्थाओं के प्रबंधन में होने वाले व्यय को पूरा कर आय का स्रोत सिद्ध होगी। प्रणाली द्वारा ठोस अवशिष्ट कागज, लोह धातु, काँच, रबर, प्लास्टिक जैसे उत्पादों को प्राप्त कर विभिन्न उद्योगों द्वारा पुनः उपयोग में लिया जा सकता है। इस प्रकार छोटे उद्योगों की स्थापना सुदृढ़ होगी तथा क्षेत्र में रोजगार के अवसर बढ़ेंगे। ठोस अवशिष्ट के अन्य शेष अंशों का उपयोग ऊर्जा एवं जैविक खाद उत्पादों में किया जा सकता है, जो आस-पास के ग्रामीण कृषि क्षेत्रों के लिए उपयोगी सिद्ध होगा।

ठोस अवशिष्ट विसर्जन हेतु ग्राम धनौरा में लगभग 4.0 हेक्टेयर भूमि प्रशासन द्वारा नगर पालिका परिषद बीना को आवंटित की गई है, यह भूमि लेण्ड फिल साइट के रूप में उपयोग में लायी जावेगी।

3.6.4 अग्निशमन सेवा केन्द्र

अग्निशमन केन्द्र वर्तमान में नगर पालिका परिसर में स्थित है, जिसका आधुनिक उपकरणों सहित विस्तार प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त भारत ओमान रिफायनरी के समीप प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए एक आधुनिक सुविधाओं से युक्त अग्निशमन केन्द्र स्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

3.6.5 श्मशान घाट एवं कब्रिस्तान

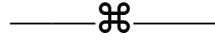
नगर में वर्तमान में जो भी श्मशान/कब्रिस्तान विद्यमान है वे तब तक उपयोग में रहेंगे जब तक ये पर्यावरण की दृष्टि से अनुपयुक्त न हो जावें। नगर के भावी विकास को देखते हुए नये कब्रिस्तान एवं श्मशान घाट, कृषि के अन्तर्गत अनुज्ञेय होंगे, किन्तु इनके स्थल का चयन जन सामान्य की मांग पर कलेक्टर, स्थानीय संस्था एवं नगर तथा ग्राम निवेश की सहमति से किया जावेगा।

3.6.6 डेयरी

वर्तमान में नगर के विभिन्न आवासीय क्षेत्रों में दूध डेयरियाँ स्थित है, जिससे पर्यावरण तथा अन्य समस्यायें उत्पन्न हो रही है। विकास योजना में प्रस्तावित विभिन्न क्षेत्रों में कृषि उपयोग के अंतर्गत डेयरी स्थापित की जा सकती है।

3.6.7 जल-मल निकास

वर्तमान में नगर में भूमिगत जल-मल निकास एवं विसर्जन की व्यवस्था नहीं है। इस संबंध में लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा योजना बनायी जाना आवश्यक है।



वर्तमान में बीना नगर की पहचान मात्र देश के एक प्रमुख रेलवे जंक्शन के रूप में है। इसके अतिरिक्त गेहूँ उत्पादन के क्षेत्र में भी यह क्षेत्र अग्रणी है। किन्तु बीना का भावी विकास यहाँ पर स्थापित हो रहे भारत ओमान रिफायनरी, बीना पावर प्लांट पर आधारित हैं। इसके अतिरिक्त इन उद्योगों से संबंधित सह-उद्योगों की स्थापना की संभावनायें भी भविष्य में हो सकती है।

4.1 भारत ओमान रिफायनरी

4.1.1 स्थिति

भारत ओमान रिफायनरी की स्थापना बीना नगर के उत्तर दिशा में बीना आगासौद-कंजिया मार्ग पर 9.0 किलो मीटर की दूरी पर ग्राम आगासौद एवं इसके समीपस्थ गांव में निर्मित हुई है। यहाँ से निकटतम रेलवे स्टेशन आगासौद है जो कि बीना-झॉंसी रेलवे लाइन पर स्थित है।

4.1.2 रिफायनरी के संबंध में मुख्य जानकारी

भारत ओमान रिफायनरी के संबंध में मुख्य जानकारी निम्नानुसार है-

भारत ओमान रिफायनरी की जानकारी

रिफायनरी क्षेत्र	-	773.40 हेक्टेयर
मार्केटिंग टर्मिनल	-	319.51 हेक्टेयर
आवासीय क्षेत्र	-	162.24 हेक्टेयर
अन्य क्षेत्र (सड़क, रेल, जल प्रदाय)	-	52.44 हेक्टेयर
कुल क्षेत्रफल	-	1307.59 हेक्टेयर
अनुमानित लागत	-	11,397 करोड़
प्रस्तावित तेल शोधक क्षमता	-	6 मिलियन मेट्रिक टन
शोधन के पश्चात् कुल संभावित उत्पादन	-	5.2 मिलियन मेट्रिक टन
उत्पादनों के नाम	-	पेट्रोल यूरो-3, पेट्रोल यूरो-4, डीजल यूरो-3, डीजल यूरो-4, एविएशन टर्बाइन फ्यूल, केरोसिन एवं एल.पी.जी.गैस

रिफायनरी 773.40 हेक्टेयर में स्थापित हुई है, रिफायनरी का मुख्य द्वार ग्राम बिल्डई बुजुर्ग में स्थित है, जिसे कि बीना-कुरवाई मार्ग से ग्राम हड़कल खाती के तिराहे से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। इस मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई 60.00 मीटर है, जो 7.2 किलो मीटर लंबा

होकर रिफायनरी द्वारा निर्मित किया गया है। पेट्रोलियम उत्पादन की मार्केटिंग हेतु रिफायनरी क्षेत्र से लगे 319.51 हेक्टेयर भूमि पर मार्केटिंग टर्मिनल स्थापित किया गया है। उक्त टर्मिनल को बीना-आगासौद-कंजिया मार्ग से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। मार्केटिंग टर्मिनल (डिस्पेच सेक्शन) का मुख्य द्वार उक्त मार्ग पर निर्मित किया गया है।

रिफायनरी में कार्यरत अधिकारी एवं कर्मचारियों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने की दृष्टि से रिफायनरी कुरवाई मार्ग पर रिफायनरी से दक्षिण दिशा में 2.5 किलो मीटर की दूरी पर ग्राम पार, बम्होरी केला एवं बिल्घई बुजुर्ग की 115 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय टाऊनशिप निर्मित हुई है। उक्त टाऊनशिप के अंतर्गत अस्पताल, स्कूल, बैंक एवं अन्य आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध है। इसी मार्ग पर ग्राम हड़कलखाती में 47.24 हेक्टेयर भूमि पर रिफायनरी के सुरक्षा कर्मचारियों के लिए आवासीय परिसर का निर्माण प्रस्तावित है।

4.1.3 रेल्वे लाइन

बीना में रेल सुविधा की उपलब्धता रिफायनरी की स्थापना का एक मुख्य कारण है। रिफायनरी के मार्केटिंग टर्मिनल (डिस्पेच सेक्शन) से महादेवखेड़ी होते हुए आगासौद तक 10 किलो मीटर लंबी रेल्वे लाइन का निर्माण हो चुका है। यह रेल्वे लाइन रिफायनरी को बीना-कोटा एवं बीना-झॉंसी रेल्वे लाइन से सीधा जोड़ रही है।

4.1.4 कच्चे तेल हेतु पाइप लाइन

रिफायनरी में उपयोग में आने वाला कच्चा तेल गुजरात में स्थित बाडीनार से पाइप लाइन द्वारा रिफायनरी क्षेत्र तक लाया जाता है। इस हेतु लगभग 943 किलो मीटर लम्बी एवं 24 इंच व्यास की पाइप लाइन डाली गई है, जो कि मध्यप्रदेश में रतलाम, उज्जैन, शाजापुर, राजगढ़, विदिशा एवं सागर जिले से गुजरती है।

4.1.5 जल प्रदाय

रिफायनरी आवासीय परिसर एवं मार्केटिंग टर्मिनल हेतु जल की आवश्यकता 10 मिलियन गेलन प्रतिदिन अनुमानित है। इस हेतु बेतवा नदी पर वीयर का निर्माण 260 मीटर लंबाई में एवं 4.50 मीटर ऊंचाई में किया गया है, जो कि ग्राम महूटा घाट में स्थित है। उक्त ग्राम में ही 7 मिलियन क्यूबिक मीटर क्षमता का इन्टेक वेल निर्मित किया गया है। जहाँ से 24 इंच व्यास की 7 किलो मीटर लम्बी पाइप लाइन रिफायनरी में स्थित रिजर-वायर तक डाली गयी है। जहाँ से रिफायनरी क्षेत्र एवं आवासीय परिसर में पानी उपलब्ध होगा।

4.1.6 विद्युत प्रदाय

रिफायनरी टाउनशिप को विद्युत प्रदाय रिफायनरी विद्युत नेटवर्क के द्वारा प्रदान की जावेगी, इस हेतु दोनों टाउनशिप में स्वतंत्र सब स्टेशन 11 किलो वाट / 415 वाट के स्थापित किये गये हैं।

रिफायनरी हेतु विद्युत आवश्यकता 46 मेगावाट अनुमानित है, जो कि केप्टिव विद्युत प्लांट द्वारा प्रदान की जावेगी। किन्तु विकल्प के रूप में म.प्र. विद्युत वितरण कंपनी के धनौरा स्थित 400 के.व्ही./ 220 के.व्ही. सब स्टेशन से भी विद्युत प्रदाय प्रस्तावित है।

4.1.7 उत्पादन का वितरण

कुल प्रस्तावित उत्पादन 5.2 मिलियन मेट्रिक टन में से 65 प्रतिशत उत्पादन का वितरण पाइप लाइन द्वारा, 23 प्रतिशत उत्पादन का वितरण रेल मार्ग द्वारा तथा शेष 12 प्रतिशत उत्पादन का वितरण टैंकरों द्वारा सड़क मार्ग से किया जाना प्रस्तावित है। अवशिष्ट के रूप में राख एवं सल्फर उपलब्ध होगा। सड़क मार्ग से उत्पादन एवं अवशिष्ट के वितरण हेतु लगभग 300 टैंकरों एवं 100 ट्रकों की आवश्यकता होगी। रिफायनरी के पूर्ण क्षमता के साथ प्रारंभ होने पर इसमें लगभग 2500 कुशल एवं अकुशल कर्मचारी कार्य करेंगे।

4.1.8 पर्यावरण

रिफायनरी की स्थापना से क्षेत्र में वायु, जल एवं ध्वनि प्रदूषण संभावित है। प्राप्त जानकारी अनुसार वायु प्रदूषण को कम करने के लिए लगभग 565 करोड़ का प्रदूषण निरोधी संयंत्र स्थापित किया गया है। जल प्रदूषण कम करने हेतु टाऊनशिप एवं रिफायनरी क्षेत्र में ट्रीटमेंट प्लांट स्थापित किये गये हैं। ट्रीटमेंट प्लांट से शोधित जल का प्रयोग रिफायनरी परिसर में ही स्थित बाग-बगीचे की सिंचाई हेतु किया जावेगा। इसके अतिरिक्त क्षेत्र के पर्यावरण संतुलन/संरक्षण हेतु रिफायनरी, मार्केटिंग टर्मिनल में चारों ओर 200 मीटर की हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है, तथा आवासीय परिसर में भी वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है।

4.2 बीना पावर प्लांट

4.2.1 स्थिति

बीना थर्मल पावर प्लांट की स्थापना बीना नगर के उत्तर दिशा में बीना-कंजिया मार्ग पर 15 किलो मीटर की दूरी पर स्थित ग्राम जोध, हिन्नौद, सिरचौपी एवं खमऊखेड़ी में की जा रही है, यहाँ का निकटतम रेलवे स्टेशन बीना-कोटा रेलवे लाइन पर स्थित सेमरखेड़ी है, जो बीना से 14 किलो मीटर की दूरी पर है। थर्मल पावर प्रोजेक्ट कोयले पर आधारित होगा।

4.2.2 बीना पावर प्लांट के संबंध में मुख्य जानकारी

बीना पावर प्लांट के संबंध में मुख्य जानकारी निम्नानुसार है—

पावर प्लांट की जानकारी

मुख्य संयंत्र क्षेत्र	—	244.22 हेक्टेयर
विसर्जन क्षेत्र	—	322.55 हेक्टेयर
आवासीय क्षेत्र	—	82.47 हेक्टेयर
अन्य (मार्ग, रेल मार्ग एवं जलप्रदाय)	—	61.54 हेक्टेयर
कुल क्षेत्रफल	—	694.00 हेक्टेयर
अनुमानित लागत	—	2754 करोड़
प्रस्तावित उत्पादन	—	500 मेगावाट (प्रथम चरण), 750 मेगावाट (द्वितीय चरण)
प्रोजेक्ट का प्रकार	—	थर्मल पावर प्रोजेक्ट (कोयला आधारित)

संयंत्र हेतु 244 हेक्टेयर भूमि बेतवा नदी के पूर्वी किनारे पर स्थित है, जहाँ पर दो चरणों में 500 मेगावाट एवं 750 मेगावाट क्षमता का थर्मल पावर प्लांट स्थापित किया जा रहा है। थर्मल पावर प्लांट की स्थापना से निकलने वाली राख के विसर्जन के लिए लगभग 323 हेक्टेयर भूमि उपलब्ध है। प्रतिवर्ष 140 हेक्टेयर मीटर राख उत्पादित होने के आधार पर इस क्षेत्र का निर्धारण किया गया है।

पावर प्लांट में कार्यरत अधिकारी एवं कर्मचारियों हेतु आवासीय परिसर, संयंत्र से लगकर लगभग 82 हेक्टेयर भूमि में प्रस्तावित है। बीना-कंजिया मार्ग से संयंत्र क्षेत्र तक रेल्वे लाइन एवं पहुँच मार्ग विकसित हो चुका है। बीना पावर प्लांट के पूर्ण क्षमता के साथ प्रारंभ होने पर इसमें लगभग 500 कुशल एवं अकुशल कर्मचारी कार्य करेंगे तथा विभिन्न कार्यों के लिए लगभग 200 ट्रकों की आवश्यकता होगी।

4.2.3 जल प्रदाय

विभिन्न उपयोग कार्य हेतु जल की आवश्यकता लगभग 3 मिलियन गेलन प्रतिदिन अनुमानित है। इस हेतु बेतवा नदी पर बाँध का निर्माण जो कि प्लांट से लगभग 2.50 किलो मीटर दूरी पर स्थित है, किया जा रहा है। बेतवा नदी से पानी पम्प हाऊस एवं प्रस्तावित पाइप लाइन द्वारा संयंत्र क्षेत्र एवं आवासीय परिसर तक उपलब्ध होगा।

4.2.4 ईंधन

पावर प्लांट में कोयला ईंधन के रूप में उपयोग किया जावेगा, जिसकी आपूर्ति कोरवा कोलफील्ड से होगी। लगभग 2.5 मिलियन टन कोयले की खपत प्रतिवर्ष अनुमानित है, जिसका परिवहन रेल्वे द्वारा होगा।

4.2.5 पर्यावरण

थर्मल प्लांट से निकलने वाली गैस एवं अन्य उत्सर्जन हेतु 214.77 मीटर ऊँची चिमनी का निर्माण किया गया है। पर्यावरण संरक्षण एवं संतुलन की दृष्टि से थर्मल पावर प्लांट, आवासीय क्षेत्र एवं राख विसर्जन क्षेत्र के चारों तरफ 200 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है। राखड़ बाँध हेतु आरक्षित भूमि की संतप्तता के उपरांत संबंधित उद्योग इस भूमि पर सघन वृक्षारोपण करेगा।

4.3 पार्किंग

सड़क मार्ग से उत्पादन एवं अवशिष्ट का वितरण टैंकरों एवं ट्रकों से भी किया जावेगा। ट्रकों/टैंकरों के नियोजित रूप से पार्किंग हेतु बीना आगासौद मार्ग पर रिफायनरी के डिस्पेच सेक्शन के बाहर की ओर ग्राम आगासौद में 3.00 हेक्टेयर भूमि पर ट्रक पार्किंग स्थल सुविधा दुकानों एवं सेवाओं सहित प्रस्तावित है। इसी प्रकार पावर प्लांट के बाहर की ओर ग्राम जोध में 2.00 हेक्टेयर भूमि पर ट्रक पार्किंग स्थल सुविधा दुकानों एवं सेवाओं सहित प्रस्तावित है। सुविधा दुकानों एवं सेवाओं का निर्मित क्षेत्र कुल पार्किंग हेतु प्रस्तावित क्षेत्र के 2 प्रतिशत क्षेत्र से अधिक मान्य नहीं होगा।

4.4 औद्योगिक विकास केन्द्र

भारत ओमान रिफायनरी एवं बीना पावर प्लांट से प्राप्त जानकारी अनुसार सह-उद्योगों की स्थापना वर्तमान में प्रस्तावित नहीं है। भविष्य की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए ग्राम आगासौद, बम्होरी दुर्जन, महादेवखेड़ी एवं भोजपुर की लगभग 905.00 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक उपयोग हेतु प्रस्तावित है, जिसके अंतर्गत समस्त आवश्यक सेवा सुविधाओं का प्रावधान प्रस्तावित है।

4.5 नियंत्रित विकास

भारत ओमान रिफायनरी, बीना पावर प्लांट के संयंत्र क्षेत्रों, सह-उद्योगों हेतु प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र रिफायनरी एवं पावर प्लांट के आवासीय परिसर एवं ग्रामों की आबादी को छोड़कर प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र तक की भूमि विकास योजना में कृषि उपयोग हेतु प्रस्तावित है। इस कृषि उपयोग में रिफायनरी से 5 किलो मीटर की सीमा तक नियंत्रित विकास के लिए अध्याय-5 में उल्लेखित स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियों के प्रावधान लागू होंगे।



अध्याय-5 विकास नियमन

5.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमों का उद्देश्य बीना नगर के नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है, यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे।

- निवेश क्षेत्र के अन्दर समस्त विकास।
- भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उप-विभाजन तथा भूमि के व्यवसायिक उपयोग शामिल है।
- समूह आवासीय परियोजनाओं का समन्वित संस्थागत विकास।
- किसी भी प्रकार के भवन जिसमें भवन की ऊँचाई सम्मिलित है।
- ऐसे क्षेत्र में जो नगर पालिका सीमा के बाहर हो किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अन्दर हैं, में भूमि का विकास, भवनों का निर्माण/ परिवर्तन एवं तोड़ना।

5.2 क्षेत्राधिकार

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

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 लम्बाई-चौड़ाई अथवा क्षेत्रफल को नहीं नापा जाये। लम्बाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल सर्वे मानचित्र, जो 1:4000 की माप पर हो, के आधार पर नापा जाये।
6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की प्रक्रिया विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार पृथक विकास नियमन/ परिक्षेत्रिक नियमन की आवश्यकता हो सकती है। जब तक परिक्षेत्रिक योजना प्रकाशित नहीं होती हैं, उस समय तक विकास अनुज्ञा, इस अध्याय में दिये गये नियमों के प्रावधान के अंतर्गत दी जायेगी। विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार परिक्षेत्रिक योजना त्वरित गति से तैयार करना नितान्त आवश्यक है। यह कार्य नगर पालिका बीना द्वारा किया जायेगा। परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की प्रक्रिया निरंतर रूप से जारी रखा जाना अत्यावश्यक है।
7. परिक्षेत्रिक योजना/अभिन्यास में दी गई प्रत्येक उपयोग परिसर की स्थिति एवं सीमाएँ स्थल पर विद्यमान मार्ग/ड्रेन एवं अन्य भौतिक स्वरूपों में होगी।
8. सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदन प्राप्त अभिन्यास की स्वीकृति समयावधि यदि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
9. 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 जहाँ प्रतिबंध, सुरक्षा की दृष्टि से आवश्यक होंगे, इसके लिए आदेश जारी करने हेतु राज्य शासन सक्षम होगा।
11. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास पर विचार कर सकती हैं।
12. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे।
13. विकास अनुज्ञा के लिए प्रस्तुत मानचित्र में यदि सुधार आवश्यक हो तो संबंधित अधिकारी द्वारा सुधार कर पुनः प्रस्तुत करने हेतु आवेदन को वापस किया जायेगा। विकास अनुज्ञा सुधारे गये मानचित्र पर ही दी जा सकेगी।

5.3 परिभाषाएँ

उपयोग परिक्षेत्र	उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य यह है कि प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्य-कलापों में से किसी कार्य-कलाप का क्षेत्र।
अभिन्यास	अभिन्यास से तात्पर्य उस विभाजित योजना से हैं, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों।
भूमि उपयोग मानचित्र	सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र, भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।
परिक्षेत्रक 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।
एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखण्डीय विकास	अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भूखण्डों में उप-विभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिसर/संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो, ऐसे परिवार में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान हो।
नियंत्रित क्षेत्र	नाली विभाजक, तालाबों के जल ग्रहण क्षेत्र एवं परिदृश्य गुणवत्ता की संभावनाओं के आधार पर निर्धारित किया गया क्षेत्र।
अन्य परिभाषाएँ	अन्य परिभाषाएँ म.प्र., भूमि विकास नियम 1984 के अनुसार मान्य होगी।

5.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

आठ मुख्य भूमि उपयोगों के अनुरूप ही उपयोग परिक्षेत्र होंगे जो कि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, सार्वजनिक उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ, आमोद-प्रमोद, यातायात व परिवहन एवं कृषि है।

बीना : भूमि उपयोग परिक्षेत्र

5-सा-1

क्र.	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 अर्द्धसार्वजनिक	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक परिक्षेत्र
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएँ	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।

5.5 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में विभाजन

- 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।
- भू-खण्ड की चौड़ाई एवं भू-खण्ड की गहराई प्राथमिक रूप से 1:1.5 या 1:2 अधिकतम 1:3 के अनुपात में रहेगी।
- 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 निर्माणकताओं को भवन योजना हेतु आवश्यक है। आवासीय क्षेत्र के लिये सीमांत खुले क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र के प्रावधान सारणी 5-सा-2 में दिये गये हैं।
- भू-खण्ड के आकार को अनुमोदित अभिन्यास का भाग होना चाहिये एवं भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
- 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।
- 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।
- आवासीय अभिन्यासों में शासन द्वारा निर्धारित मापदण्डों एवं समय-समय पर आदेशानुसार समाज के कमजोर वर्गों हेतु भूमि/भवनों का आरक्षण किया जावेगा।
- 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।

5.5.1 आवासीय भूखण्ड विकास

अभिन्यास तैयार करने एवं भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भू-आच्छादन से संबंधित मानकों की आवश्यकता होती है। उक्त के मापदण्ड निम्न सारणी में दिए गए हैं :-

बीना : आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड

5-सा-2

क्र.	भू-खण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्ग मी. में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्रानुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0x8.0	32	पंक्ति	60	1.5	0.0	0.0	0.0	1.25
2.	4.0x12.0	48	पंक्ति	60	1.5	1.5	0.0	0.0	1.25
3.	5.0x15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.25
4.	7.0x15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.25
5.	9.0x15.0	135	अर्द्धपृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.25
6.	11.10x18.0	200	अर्द्धपृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.25
7.	11.10x18.0	200	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5	1.25
8.	12.0x18.0	216	पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9.	12.0x24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
10.	15.0x24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
11.	15.0x27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
12.	18.0x30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
13.	20.0x30.0	600	पृथक्कृत	33	9.8	3.0	4.5	3.0	1.00
14.	25.0x30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

नोट :-

- उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
- 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।
- 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 इकाइयों की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे।

4. ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी के सीमांत खुला क्षेत्र, अनाच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
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 इकाइयों 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।

5.5.2 समूह आवास

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

5.5.3 बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 में निर्धारित मापदण्डों अनुसार नियंत्रित होंगे, एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात 2.0 अधिकतम मान्य होगा।

5.5.4 वन आवास

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 में निर्धारित मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

5.6 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

नगर/निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे :-
 खेरची दुकानें
 वाणिज्यिक कार्यालय
 सेवा केन्द्र
 सांस्कृति परिसर
 होटल
 भू-दृश्यीकरण घटक

कुछ परिस्थितियों में उपरोक्त सभी घटकों के लिए 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 खेरची 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-5-सा-3 के अनुसार होंगे।

बीना : वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु विकास मापदण्ड

5-सा-3

क्र.	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 भण्डार	70%	40%	1:1.00
7.	थोक बाजार	70%	40%	1:1.00

टीप :-

1. भूमि उप विभाजन उपरांत परिसर का प्रतिशत।
2. उपरोक्त इकाईयों के अभिन्यास में 50 प्रतिशत भूखण्ड एवं 50 प्रतिशत पार्किंग, खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान प्रस्तावित किया जावेगा तथा जो भूखण्ड बनेंगे उनके लिए उपरोक्त नियमन लागू होंगे।
3. वाणिज्यिक मार्गों पर अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1:2.0 तथा वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्गों पर 1:1.50 होगा। अन्य मापदण्ड, म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार रहेंगे।
4. वाणिज्यिक उपयोग में भूतल के ऊपर के तलों पर आवासीय उपयोग स्वीकार्य होगा।
5. संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी।

5.6.1 ईधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र

बीना : ईधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र के मानक

5-सा-4

क्र.	जनसंख्या T	निवेश क्षेत्र के भूखण्ड का न्यूनतम आकार		भूखंड का अग्र भाग	भूखण्ड के अग्र भाग के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर में)	मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी	अंगीकृत विकास योजना के भूमि उपयोग में अनुज्ञेयता
		केवल ईधन भराव केन्द्र	ईधन भराव केन्द्र सेवा सुविधाओं सहित				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	1.00 लाख तक	20x20	35x35	20 / 35	18	100	आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सर्वजनिक एवं
2.	1.00 लाख से ऊपर	20x20	35x35	20 / 35	24	100	अर्द्ध सार्वजनिक, कृषि

नोट :- उक्त सारणी के समस्त आकड़ें मीटर में है।

टीप :-

1. विकास योजना पुस्तिका के प्रस्तावित यातायात एवं परिवहन संरचना मानचित्र में दर्शित मार्ग संगम पेट्रोल पंप स्थापना हेतु मान्य होंगे।
2. 18 मीटर व इससे अधिक चौड़े मार्गों, जिनमें सर्विस रोड का प्रावधान है, पर पेट्रोल पंपस्थापना हेतु मार्ग संगम से दूरी का प्रावधान लागू नहीं होगा। परन्तु प्रश्नाधीन भूखण्ड के सम्मुख, पेट्रोल पंप निर्माणकर्ता को, सर्विस रोड एवं फुटपाथ का निर्माण पेट्रोल पंप के दोनों ओर 250-250 मीटर तक स्वयं के व्यय से करना होगा।
3. किसान सेवा केन्द्र हेतु ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले रिटेल आउटलेट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार कॉलम-4 के अनुसार मान्य होगा।
4. कॉलम 3 में दर्शाएँ गए भूखण्ड में वर्कशाप की अनुमति स्वीकार्य नहीं होगी।
5. कॉलम 4 में दर्शित भूखण्डों में ईंधन भराव केन्द्र में वर्कशाप एवं अन्य सेवा सुविधायें जैसे-स्नेक स्टॉल, ए.टी.एम., शौचालय (महिला-पुरुष) इत्यादि की सुविधाओं को सम्मिलित कर निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत से अधिक मान्य नहीं होगा।
6. समस्त पेट्रोल पंप में शौचालय (महिला, पुरुष) पीने का पानी, फायर फाईटिंग इत्यादि अनुशांगिक उपकरण की व्यवस्था अनिवार्य होगी।
7. दो पेट्रोल पंप के बीच की दूरी कम से कम 300 मीटर रखी जाना आवश्यक होगी। सेंटरल वर्ज वाले मार्गों के लिए एक पेट्रोल पंप के सामने मार्ग के दूसरी ओर निर्मित किये जाने वाले पेट्रोल पंप के लिए यह दूरी 100 मीटर रहेगी, परन्तु उसके दांये या बांये स्थापित किए जाने वाले पेट्रोल पंप पर भी 300 मीटर की दूरी का प्रतिबंध लागू होगा, जबकि बीना सेंटरल वर्ज वाले मार्गों के लिए सामने मार्ग के दूसरी ओर पेट्रोल पंप स्थापित करने हेतु यह दूरी 300 मीटर ही रहेगी।

5.6.2 छविगृह

छविगृह के मापदण्ड निम्नानुसार रहेंगे-

मार्ग चौड़ाई	छविगृह का भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्र	2000 वर्गमीटर या 4 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति, जो भी अधिक हो।
अच्छादित क्षेत्र	कुल क्षेत्र का 33 प्रतिशत (भूतल पर)
एफ.ए.आर.	1 : 1.25
सीमांत खुला क्षेत्र सामने	न्यूनतम 15 मीटर
आजू/बाजू	न्यूनतम 6 मीटर / 6मीटर
पीछे	न्यूनतम 6 मीटर

टिप्पणी :-

1. कुल एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत क्षेत्र सिनेमा गतिविधियों से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग हेतु उपयोग में लिया जा सकेगा।
2. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में सार्वजनिक सुविधाओं से संबंधित नियम 82, 83 एवं 84 एवं अन्य नियमों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा। पार्किंग, निकासी, सार्वजनिक सुविधाओं तथा अनुशांगिक गतिविधियों के लिए उल्लेखित नियमों का पालन करना होगा।

5.6.3 मल्टीप्लेक्स

मल्टीप्लेक्स म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के मापदण्ड अनुसार मान्य होंगे।

5.6.4 होटल हेतु मापदण्ड

नये क्षेत्र में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड पर होटल निर्माण हेतु निम्न मापदण्ड रहेंगे—

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. भूतल पर अधिकतम अच्छादित क्षेत्र | 33 प्रतिशत |
| 2. अधिकतम फर्शी हेतु अनुपात | 1.20 |
| 3. अधिकतम ऊँचाई | 12.50 मीटर |
- फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित, वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
 - अधिकतम तलघर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा। यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिए किया जाता है, तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नहीं की जावेगी।
 - वाहन विराम स्थल सारणी 5—सा—16 के अनुसार होंगे।

5.6.5 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

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

बीना : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

5-सा-5

क्र.	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटकर व्यापार, खण्ड केन्द्र, उपखण्ड केन्द्र, सुलभ शॉपिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें या मानकों में दर्शाये अनुसार सुविधा दुकानें अन्य परिसरों में अनौपचारिक दुकानें।
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकारों के लिये।
3.	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानों के लिए।
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तरों के लिए
5.	बस विराम स्थल	प्रति 1 बस स्थल के लिए दो इकाईयां
6.	विद्यालय—प्राथमिक, माध्यमिक, उच्चतर माध्यमिक, एकीकृत विद्यालय	3 से 4 इकाईयां 5 से 6 इकाईयां
7.	उद्यान—क्षेत्रीय, नगर उद्यान, निकटवर्ती उद्यान	8 से 10 इकाईयां प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाईयां
8.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
9.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
10.	रेल्वे स्टेशन/बस स्थानक	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर आधारित

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

5.7. औद्योगिक विकास मानक

5.7.1 अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे—

1. भूखण्ड का क्षेत्र अधिकतम 60 प्रतिशत
2. मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र अधिकतम 30 प्रतिशत
3. दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधाएं न्यूनतम 10 प्रतिशत

बीना : औद्योगिक क्षेत्र हेतु आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं खुले क्षेत्र

5-सा-6

क्र.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	सामने (मीटर में)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र आज/बाजू (मीटर में)	पीछे (मीटर में)	अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टेयर तक	60	3.0	3/2.5	2.5	1.00
2.	0.05 हेक्टेयर से अधिक हे. तक	55	5.0	4/2.5	2.5	0.80
3.	0.1 हेक्टेयर से अधिक हे. तक	50	9.0	4.5/3	3.0	0.75
4.	0.2 हेक्टेयर से अधिक हे. तक	45	10.0	6/4.5	3.0	0.75
5.	1.0 हेक्टेयर से अधिक हेक्टेयर तक	40	12.0	6/6	4.5	0.75
6.	2.00 हेक्टेयर से अधिक	33	15.0	6/6	4.5	0.75
7.	प्लेटेड फेक्ट्रियां न्यूनतम भूखण्ड आकार निर्मित क्षेत्र फर्शी क्षेत्र अनुपात सीमान्त खुला क्षेत्र		1500 वर्गमीटर (0.15 हेक्टेयर) 50 प्रतिशत अधिकतम 1.5 अधिकतम स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार			

नोट :-

1. 20,000 श्रमिकों के आकार वाले औद्योगिक संस्थान के विकास हेतु सुविधाओं के मापदण्ड सारणी 5-सा-7 के अनुसार होंगे।
2. औद्योगिक क्षेत्र के उप विभाजन में न्यूनतम 2.00 वर्गमीटर प्रति कामगार की दर से सुविधाओं हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जावेगा। औद्योगिक संस्थान के कामगारों का आंकलन 300 कामगार प्रति हेक्टेयर (कुल क्षेत्रफल के लिए) की दर से किया जावेगा।
3. औद्योगिक क्षेत्रों के चारों ओर न्यूनतम 15 मीटर चौड़ाई में वृक्षारोपण किया जाना आवश्यक है।

बीना : औद्योगिक क्षेत्र में सेवा-सुविधाओं हेतु अनुशंसित मापदण्ड

5-सा-7

क्र.	उपयोग परिसर	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1	2	3
1.	उप अग्नि शमन केन्द्र	0.60
2.	आरक्षी केन्द्र	1.00
3.	औद्योगिक क्षेत्र केन्द्र (वाणिज्यिक केन्द्र) औद्योगिक संपदा के लिए आवश्यक वाणिज्यिक एवं अन्य सुविधायें समाहित होंगी	1.00
4.	विद्युत उपकेन्द्र	0.50
5.	ट्रकों, टेम्पो, टेक्सी तथा तिपहिया वाहनों आदि के लिए विराम क्षेत्र	1.00

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

5.7.2 औद्योगिक इकाई की पुनर्स्थापना के बाद औद्योगिक स्थल के पुनः उपयोग हेतु मापदण्ड

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

5.8 सामाजिक अधोसंरचना

5.8.1 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक –

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार है-

बीना : जनसुविधाओं/सेवाओं के लिए आच्छादित क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात

5-सा-8

क्र.	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र (प्रतिशत)	फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक		
	अ- पूर्व प्राथमिक शाला	40	1.25
	ब- प्राथमिक शाला	33	1.25

1	2	3	4
	स- उच्च माध्यमिक शाला द- महाविद्यालय इ- शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	30 25 20	1.25 1.25 1.00
2.	स्वास्थ्य अ- स्वास्थ्य केन्द्र / नर्सिंग होम ब- प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र स- अस्पताल	33 33 33	1.25 1.25 1.25
3.	सेवा एवं सुविधायें अ- आरक्षी चौकी ब- आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित स- सामुदायिक कक्ष द- उप अग्निशमन केन्द्र इ- अग्निशमन केन्द्र फ- डाक व तार ग- विद्युत भवन	35 25 30 25 25 30 30	0.80 1.25 1.25 0.80 0.80 1.25 1.25
4.	धार्मिक भवन	30	1.25
5.	शासकीय / अर्द्ध शासकीय भवन	25	1.50
6.	आध्यात्मिक योग केन्द्र	25	0.80

टीप :- उपरोक्त सारणी में जो सुविधायें सम्मिलित नहीं हैं, उनका आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.25 से अधिक नहीं होगा।

5.8.2. जन सेवा-सुविधाओं हेतु विकास मानक

सेवाओं एवं सुविधाओं को स्थापित करने हेतु विकास मानक निम्न सारणी में दिये गये हैं। निम्न मानकों का पालन यंत्रीकृत साधनों की आवश्यकता को कम किये जाने की दृष्टि से किया जाना चाहिये।

बीना : जनसेवा सुविधाओं के विकास मानक

5-सा-9

सुविधाएँ/सेवाएँ	अनुशासित अधिकतम पैदल दूरी (कि.मी.)
1	2
झूलाघर / नर्सरी विद्यालय	0.30
प्राथमिक शालाएं	0.80
उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	1.50
टाट लाट	0.30
नेबरहुड खेल मैदान एवं उद्यान	0.30

1	2
पार्क एवं खेल मैदान	0.50
दुकानें व खेल मैदान	0.50
स्वास्थ्य केन्द्र	0.50
डाकघर	0.50
सामुदायिक भवन, वाचनालय	0.50
स्थानीय क्लब इत्यादि	0.75

बीना : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

5-सा-10

क्र.	सेवा/सुविधाएँ	व्यवस्था का मानक (आवश्यक जनसंख्या)	प्रति सुविधा हेतु अनुशंसित क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक सुविधाएँ		
	नर्सरी, प्राथमिक शाला, झूलाघर	2500 से 3000	0.05 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	माध्यमिक शाला	3000 से 4000	0.20 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	उच्चतर माध्यमिक शाला	7000 से 10000	0.80 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	महाविद्यालय	0.80 से 1.00 लाख	ए.आई.सी.टी.आई./ यू.जी.सी. के मानकों के अनुसार
	इंजीनियरिंग महाविद्यालय	10 लाख	ए.आई.सी.टी.आई.के मानकों के अनुसार
	चिकित्सा महाविद्यालय	10 लाख	एम.सी.आई. के मानकों के अनुसार
	तकनीकी / व्यवसायिक / शिक्षा महाविद्यालय	10 लाख	ए.आई.सी.टी.आई.के मानकों के अनुसार
	विश्वविद्यालय परिसर	10 से 15 लाख	यू.जी.सी. के मानकों के अनुसार
2.	स्वास्थ्य सुविधाएँ		
	हास्पिटल-(100 बिस्तर+)	1.00 लाख	4.0 से 6.00 हेक्टेयर
	हास्पिटल-(30-100 बिस्तर)	1.00 लाख	3.00 से 5.00 हेक्टेयर
	हास्पिटल-(0-30 बिस्तर)	0.50 लाख	2.00 से 4.00 हेक्टेयर
	नेचरोपेथी सेंटर	1.00 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर

1	2	3	4
	हेल्थ सेंटर	0.50 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	नर्सिंग होम	0.50 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	पेट क्लीनिक	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
	ब्लड बैंक / पैथालॉजी सेंटर इत्यादि	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
	फिजियोथेरेपी	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
3.	वाणिज्यिक सुविधाएँ जिसमें दुकानदारी सम्मिलित है-		
	सुविधाजनक विक्रय केन्द्र	4000 जनसंख्या पर 10 दुकानें	0.05 से 0.1 हेक्टेयर
	स्थानीय विक्रय केन्द्र	16000 जनसंख्या पर 20 दुकानें	0.4 हेक्टेयर
	सुविधाजनक विक्रय केन्द्र क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र	80000 जनसंख्या के लिए 80 से 100 दुकानें	2.5 हेक्टेयर
4.	संचार साधन सुविधाएँ तथा अनिवार्य सेवा		
	उप डाकघर	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	100 वर्गमीटर
	डाक और तार कार्यालय तथा डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनों का टेलीफोन एक्सचेंज भी सम्मिलित है	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	1.0 हेक्टेयर
	विद्युत उपकेन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रों में 1	12x12 मीटर
	पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 50000 जनसंख्या पर 1	0.8 हेक्टेयर
	पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 20000 जनसंख्या पर 1	0.4 हेक्टेयर
	दमकल कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 5 किलो मी. परिधि की दूरी पर 1	0.8 हेक्टेयर
5.	धार्मिक भवन सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएँ		
	धार्मिक भवन	प्रत्येक 15000 जनसंख्या पर एक धार्मिक भवन	0.8 हेक्टेयर सड़कों प्रतिच्छेदन (जंक्शन) तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो।
	कम्युनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.3 हेक्टेयर

1	2	3	4
	सिनेमा घर	प्रति 25000 जनसंख्या पर एक	0.3 हेक्टेयर, क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र कारोबार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र, जो आवासीय क्षेत्र में न हो, जहां वाहन खड़े करने का स्थान भी होगा।
6.	औद्योगिक क्षेत्र के लिए सुविधाएं		
	श्रमिक कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हेक्टेयर पर एक	0.2 हेक्टेयर
	सुविधाजनक दुकानें/ बस अड्डे	प्रत्येक 10 वर्गमीटर की 5 दुकानें	0.2 हेक्टेयर
	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हेक्टेयर पर एक	0.6 हेक्टेयर
	डाकघर		0.04 हेक्टेयर
	टेलीफोन एक्सचेंज		0.06 हेक्टेयर
	बैंक		200 वर्गमीटर
	पेट्रोल पंप तथा सर्विस स्टेशन		म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान अनुसार
	पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित		0.4 हेक्टेयर
	दमकल केन्द्र कर्मचारी आवास गृहों सहित		0.8 हेक्टेयर

बीना : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

5-सा-11

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टेयर) प्रति हजार	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टेयर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्तखण्ड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30

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

5.9 यातायात एवं परिवहन मानक

5.9.1 यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

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

बीना : यातायात/मैकेनिक नगर के मानक

5-सा-12

क्र.	कार्य का प्रकार	इकाई प्रति 100 ट्रक	अनुशासित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमी.
1	2	3	4
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-450
2.	कलपुर्जा की दुकानें	10-15	9-72
3.	यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशाप	15-25	7.5-135
4.	टायर ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढाबा	5-7	30-90
6.	चाय नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7.	पान सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8.	नाई, सिलाई दुकान	1	10-15

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

सुविधाएँ-

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

बीना : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड

5-सा-13

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

टीप :-

1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टेयर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र।
2. परिभ्रमण तंत्र
 - अभिन्यास से प्रमुख मार्ग 18 मीटर चौड़े
 - द्वितीयक मार्ग 9-12 मीटर चौड़े
 - खुले क्षेत्रों के ओर के मार्ग 12-18 मीटर चौड़े
(वाहन विराम एवं मरम्मत हेतु)
3. पार्किंग एवं खुले स्थल
36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग वे या खुले यार्ड के रूप में।

5.9.2 मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

नगर मार्ग तंत्र के विभिन्न स्तरों के मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई अध्याय-तीन में दी गई है। आवासीय क्षेत्रों में कल्डीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7.5 से 9 मीटर अनुशंसित है। उच्च आय वर्ग के आवासीय क्षेत्र, जहां निजी वाहनों की संख्या अधिक होती है, में इन मार्गों की चौड़ाई 9 से 12 मीटर रखी जा सकती है। निकास मार्गों की अनुशंसित चौड़ाई निम्नानुसार है-

बीना : निकास मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई

5-सा-14

मार्ग/वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभ्युक्ति
1	2	3
लूप मार्ग	9	अधिकतम लंबाई 500 मीटर
कल्डीसेक	7.5	अधिकतम लंबाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
गली (सामान्य आवासीय क्षेत्र)	6	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
गली (निम्न आय वर्ग आवासीय क्षेत्र)	3	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लंबाई 5 से 20 मीटर
साइकिल पथ	2-5	-
सामान्य पादचारी मार्ग	1.5-4.5	-

5.9.3 मंदगति वाहनों हेतु मानक

साइकिल पथ का निर्माण उन मार्गों के साथ किया जाना चाहिये जहाँ मोटर वाहनों की संख्या 200 प्रति घण्टे से अधिक हो। प्रत्येक साइकिल पथ की न्यूनतम चौड़ाई 2.00 मीटर होना चाहिये तथा प्रत्येक अतिरिक्त लेन की चौड़ाई 1.00 मीटर होना चाहिये। इन साइकिल पथों का रूपांकन ऐसा हो जिससे अन्य वाहनों से यह सुरक्षित रहे। इस दृष्टिकोण से मार्ग संगम स्थलों पर इनके रूपांकन पर विशेष ध्यान दिया जाना चाहिये। साइकिल पथों की चौड़ाई भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार होगी।

5.9.4 सेवा सुविधाओं हेतु विकास मानक

सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं को स्थापित करने हेतु विकास मानक निम्न सारणी में दिये गये हैं। निम्न मानकों का पालन यंत्रीकृत साधनों की आवश्यकता को कम किये जाने की दृष्टि से किया जाना चाहिये।

बीना : सड़कों के किनारे कार विराम हेतु स्थल का आकार

5-सा-15

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई	कर्व लाइन से समानान्तर नापी गई प्रत्येक कार के लिए लंबाई की आवश्यकता (मीटर में)
1	2	3
समानांतर	2.50	5.90
30°	4.66	5.00
45°	5.31	3.54
60°	5.58	2.89
90°	5.00	2.50

टीपः— 1. मार्ग चौड़ाई 20 मीटर से अधिक के लिए।

2. मार्ग मध्य से पेडस्टल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस द्वारा अनुशासित मानक के अनुरूप होगी।

5.9.5 वाहन विराम हेतु मानक

बीना : वाहन विराम मानक

5-सा-16

उपयोग/अधिवास	मानक
1	2
बहु पारिवारिक आवासीय	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 4 आवासीय इकाईयाँ जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर है। 240 वर्गमीटर पर एक कार स्पेस।

1	2
व्यवसायिक	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 50 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर से अधिक हो या उच्च आय वर्ग में हो। 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य क्षेत्रों में 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र जब दुकानों का आकार 10 वर्गमीटर से कम हो। अन्य वाहन : अतिरिक्त 100 प्रतिशत
होटल एवं लॉज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 75 वर्गमीटर
रेस्टोरेंट (उपाहार गृह)	एक कार पार्किंग स्थल प्रति भोजनालय क्षेत्र का 50 वर्गमीटर (विलासिता होटल) भोजनालय क्षेत्र का 100 वर्गमीटर अन्य होटलों में।
शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं निजी कार्यालय एवं व्यापार गृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 100 वर्गमीटर क्षेत्र
छविगृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 150 कुर्सी, स्कूटर : एक प्रति 20 कुर्सी, साइकिल : एक प्रति 12 कुर्सी
शैक्षणिक	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र प्रथम 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, अन्य वाहन : अतिरिक्त 100 प्रतिशत
नर्सिंग होम चिकित्सालय	एक कार पार्किंग स्थल प्रति : 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाईयों में। 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाईयों में एक चिकित्सा वाहन क्षेत्र 10x4 मीटर, चिकित्सालयों में 100 से अधिक बिस्तरों पर।

5.10 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

5.10.1 आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियाँ-

- (अ) मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आवासीय भूखण्ड या प्लेट में अन्य उपयोग गतिविधियों की अनुज्ञा।
- (ब) परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने शहर एवं प्रस्तावित विकास क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्नानुसार किया जाना चाहिये-
 - (1) स्वीकार्य मिश्रित उपयोग के कारण अतिरिक्त यातायात भार से संबंधित मार्ग में वहन करने की क्षमता का विश्लेषण किया जावेगा।

- (2) मिश्रित उपयोग के कारण नगरीय सेवायें एवं क्षेत्र विशेष की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिपेक्ष्य में आवश्यकता के अनुरूप विश्लेषण किया जावेगा।
- (3) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में मुक्त पदयात्री मार्ग/क्षेत्र एवं एकांकी मार्गीय यातायात व्यवस्था आंकलन कर निर्धारण किया जावेगा।

ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिपेक्ष्य में स्वीकृति दी जाती है तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियंत्रित होगी :-

- (1) स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर 12 मीटर अथवा इससे अधिक चौड़े मार्ग पर ही मान्य होगी, जो कि स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल में मार्ग चौड़ाई की गहराई तक ही सीमित होगी।
- (2) उपरोक्त मिश्रित उपयोग अंतर्गत निम्न गतिविधियाँ निषिद्ध होगी :-
 - (क) फुटकर दुकानें – भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी का उत्पाद, लोहा, स्टील और रेत, जलाऊ कोयला)
 - (ख) मरम्मत की दुकानें – ऑटोमोबाइल्स, रिपेयर एवं कर्मशाला
 - (ग) सेवा दुकानें, बैंक
 - (घ) उपचार गृह (नर्सिंग होम)
 - (ङ) गोदाम, भण्डागृह, भण्डारण
 - (च) निर्माण इकाइयाँ (गृह उद्योग को छोड़कर)
 - (छ) कबाड़खाना
- (द) ऐसे प्रकरणों में जहाँ मिश्रित भू-उपयोग विचारणीय होगा, आवेदक को सामने से सेटबैक को बिना शर्त स्थानीय संस्था को मार्गाधिकार एवं पार्किंग हेतु देना होगा। ऐसे क्षेत्र का अभिन्यास (स्थल मानचित्र) निम्न बिन्दुओं के साथ सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करेगा।
 - (अ) मानक क्षमता के अनुरूप पार्किंग सुविधा
 - (ब) अन्य सेवा-सुविधाएं
 - (स) भू-दृश्यीकरण
 - (द) निर्धारित सड़क राइट आफ वे।
 - (इ) उपयोग गतिविधि में परिवर्तन हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क दिया जावेगा :-

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

5.10.2 उद्देशित मिश्रित भू-उपयोग-

आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थल पर ऐसे भूखण्ड समूह प्रावधानित किये जावे जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकानें एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल पर आवास प्रस्तावित हो।

5.10.3 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह, लॉजिंग गृह, छात्रावास

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

(ब) धर्मशाला, मंगल भवन, बारात घर एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भू-खण्ड आकार	800 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	1.00
अधिकतम ऊंचाई	12 मीटर
सामने की सड़क की चौड़ाई	12 मीटर

(स) नर्सिंग होम (आवासीय उपयोग के अंतर्गत)

न्यूनतम भू-खण्ड आकार	1000 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊंचाई	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	1.00
अन्य नियंत्रण	
सामने की सड़क की चौड़ाई	12 मीटर

5.11 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 है। वे सारणी 5-सा-17 में दर्शाये गये हैं -

बीना : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

5-सा-17

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह लॉजिंग गृह एवं बोर्डिंग गृह, धर्मशाला, बारातघर, सामुदायिक हाल, मंगल भवन, 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, अर्द्धशासकीय कार्यालय, स्थानीय दुकानें, पेट्रोल पम्प, सर्विस स्टेशन, हल्के वाहनों की मरम्मत दुकानें, खुला रंगमंच, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कलावीथिका, पैकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भण्डार, कम्प्यूटर केन्द्र, म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट-जे भाग-८ एवं ८ में सम्मिलित उद्योग, प्रयोगशालाएं।
2.	वाणिज्यिक		
(अ)	सामान्य वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, उपहार गृह, होटल, सुविधाजनक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवाएं एवं सुविधाएं, छात्रावास,	धर्मशाला, बरात घर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय, प्रयोगशाला, मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, पेट्रोल पम्प, आवासीय फ्लेट, कम्प्यूटर आधारित प्रिंटिंग प्रेस, भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38(1) के परिशिष्ट-जे-भाग II एवं III में सम्मिलित उद्योग।
(ब)	विशेषीकृत वाणिज्यिक	थोक व्यापार, गोदाम, होटल, छविगृह, सेवाकेन्द्र, कार्यशाला, कबाड़-खाना, मण्डी, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवाएं, बस टर्मिनल, धार्मिक परिसर	शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला, पेट्रोल पम्प

1	2	3	4
3.	औद्योगिक		
(अ)	सेवा उद्योग	हल्के उद्योग जैसे आरा मशीन, दाल मिल, तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन, उपहार गृह।	पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा करकट स्थान, शोरूम दुकानें, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण।
(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, रेलवे 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 विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, विद्यालय, विविध शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोग शालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशालाएँ, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं, सुधार गृह, अनाथालय।	धर्मशाला, आश्रम गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पंप, विश्राम गृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपहार गृह, खेल के मैदान, आवास गृह।

1	2	3	4
5.	आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल जैसे क्रीड़ा-स्थल, क्रीड़ांगण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, खुला रंगमंच, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण	अग्निशमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडफार्म, 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 स्टेण्ड, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र, सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम, हवाई पट्टी सेवा।	अग्नेषण अभिकरण, माल गोदाम, शीत गृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह, भोजनालय, मोटल, सर्विस स्टेशन।
7.	कृषि (रिफायनरी परिसर के चारों ओर 5.0 किलो मीटर दूरी के पश्चात्)	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत आते हैं, कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड, विद्युत/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो।	माल गोदाम एवं गोदाम, पेट्रोल पंप, कब्रिस्तान, श्मशान, ट्रेनिंग ग्राउण्ड, साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, चारागाह एवं वृक्षारोपण, एल.पी.जी.गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएं, पेट्रोल डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, ग्रामीण आबादी विस्तार हेतु 200 मीटर तक, शासन/स्थानीय संस्था द्वारा सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक तथा सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाओं के उपयोग के तहत विकसित की जाने वाली गतिविधियाँ शासकीय अर्द्धशासकीय विभाग द्वारा अनुमोदित व्यवसायिक, स्वास्थ्य एवं तकनीकी शैक्षणिक पाठ्यक्रम, दुग्ध डेयरी, शीतगृह, मोटल, ढाबा।

1	2	3	4
	(रिफायनरी परिसर के चारों ओर 5.0 किलो मीटर की दूरी तक)	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत आते हैं, कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड, विद्युत/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो।	कब्रिस्तान, श्मशान, ट्रेनिंग ग्राउण्ड, मल शोधन केन्द्र, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, ग्रामीण आबादी का विस्तार 200 मीटर तक, शासन/स्थानीय संस्था द्वारा सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक तथा सार्वजनिक सेवायें एवं सुविधाओं के उपयोग के तहत विकसित की जाने वाली गतिविधियाँ, साप्ताहिक बाजार।

टीप :-

1. विकास योजना में उपदर्शित विभिन्न भू-उपयोग के लिए निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे।

5.12 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

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

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला हरित/वृक्षारोपण का क्षेत्र कम से कम (9/15 मीटर) क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में नदी-नालों व तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल सत्रातों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियाँ जो भूमि कटाव करती है को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।
- तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में अच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी, बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गयी हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे एवं कम से कम 30 मीटर का हरित क्षेत्र रखा जावे।
- हवाई अड्डा/हवाई पट्टी के प्रतिबंधित नियंत्रित क्षेत्र में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में उल्लेखित अनुसार उड्डयन विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक है।

5.13 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 आधिपत्य में ही क्यों न हों ।

प्रतिबंधित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड से संचालित नहीं होंगे ।

प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊँचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिये ।

मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, कोर्टयार्ड, जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिये एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिए ।

प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास कार्य स्वीकार्य होगा जिसमें परिवेश से मिलाजुला वृक्षारोपण, पहुंच, परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी ।

5.14 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

बीना प्रदेश के संवेदनशील भूकम्प क्षेत्र से बाहर होकर बी.आई.एस. जोन-2 के अंतर्गत आता है। फिर भी प्राकृतिक परिसंकट से सुरक्षा की दृष्टि से भवनों का निर्माण भारतीय मानक संस्थान द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप होना चाहिए। सभी प्रकार के भवनों चाहे वे शासकीय, अर्द्ध शासकीय अथवा निजी हों, में निर्माण/पुनर्निर्माण की भवन अनुज्ञा देते समय म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (संशोधन 2005) एवं म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 84 के संरचनात्मक डिजाईन मानकों के अनुरूप हर स्थानीय संस्था द्वारा सुनिश्चित किया जावेगा तथा शासन द्वारा समय-समय पर हुए संशोधनों का कड़ाई से पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।

5.15 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियाँ

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

- (2) **आवासीय भू-खण्ड** :- समूह आवास, आवासीय फ्लेट, कन्फेक्शनरी की फुटकर दुकानें, किराना एवं सामान्य व्यापार, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, दवाई, नाई, धोबी-लान्डी, दर्जी, सब्जी दुकान (भूतल पर प्रत्येक हेतु 15 वर्गमीटर क्षेत्रफल के साथ)
- (3) **आवासीय फ्लेट** :- आवास, व्यवसायिक गतिविध (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) **बेडिंग बूथ** :- वितरण बूथ (बेडिंग बूथ)
- (11) **सुवधाजनक दुकानें** :- फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपहार 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 एक्सटेन्शन काउन्टर, नर्सिंग होम्स एवं अतिथिगृह।
- (13) **साप्ताहिक बाजार** :- साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय, शीतल पेय, स्नेक्स स्टाल (सभी संरचनाएं गतिमान या अस्थायी स्वरूप की होंगी 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** :- भण्डारण गोदाम एवं भण्डार गृह, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक), केयर टेकर कार्यालय।
- (16) **शीतगृह** :- शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय।
- (17) **गैस गोदाम** :- गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), केयर टेकर कार्यालय।

- (18) **तेल डिपो** :- तेल एवं गैस डिपो, आवासीय इकाई (निगरानी एवं रखरखाव कर्मचारियों हेतु), प्रशासकीय कार्यालय।
- (19) **कबाड़खाना** :- कबाड़खाना, निगरानी आवास, विक्रय कार्यालय।
- (20) **वाणिज्यिक कार्यालय** :- वाणिज्यिक कार्यालय, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपहार गृह, बैंक, डाक एवं तार घर।
- (21) **बैंक** :- बैंक, प्रबंधक आवास (20 वर्ग मीटर तक), एवं निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक), वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पाहार गृह, ए.टी.एम.।
- (22) **मोटर गैरिज एवं कर्मशाला** :- मोटर गैरिज, फुटकर दुकान, शीतल पेय एवं उपहार गृह।
- (23) **छविगृह** :- छविगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, शीतल पेय एवं उपहार गृह, खेरची दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक)।
- (24) **पेट्रोल पम्प** :- पेट्रोल पम्प, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, आटो मोबाइल मरम्मत दुकान।
- (25) **उपाहार गृह (रेस्टोरेंट)** :- उपाहार गृह, ए.टी.एम.।
- (26) **होटल** :- होटल, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 5: तक प्रतिबंधित)
- (27) **मोटल** :- मोटल।
- (28) **सेवा केन्द्र** :- फुटकर, मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसा कि पृथक् से दिया गया है, गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय।
- (29) **हल्के औद्योगिक भू-खण्ड** :- हल्की उद्योग इकाई, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की सूची अनुसार, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र, निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5: या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के आवासीय प्लेट (निगरानी हेतु)
- (30) **पार्क (उद्यान)** :- पार्क (उद्यान), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल (एक हेक्टेयर या अधिक क्षेत्रफल के उद्यान हेतु), वाहन विराम एवं सार्वजनिक शौचालय आदि।
- (31) **खेल मैदान** :- खेल मैदान।
- (32) **आउटडोर स्टेडियम, इन्डोर स्टेडियम एवं शूटिंग रेन्ज** :- स्टेडियम, स्थानीय शासन कार्यालय (रख-रखाव), निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय प्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकान, उपहार गृह (रेस्टोरेंट)।
- (33) **आंतरिक खेल हाल** :- आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- (34) **तरण पुष्कर** :- तरण पुष्कर, निगरानी/रखरखाव कर्मचारी आवास, उपाहार गृह।

- (35) आमोद-प्रमोद क्लब :- आमोद-प्रमोद क्लब, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख-रखाव के कर्मचारियों हेतु), तरण पुष्कर, आंतरिक एवं बाह्य खेल सुविधाएँ।
- (36) ऐतिहासिक स्मारक :- ऐतिहासिक स्मारक एवं स्मारक से संलग्न खुला क्षेत्र (अहाते के भीतर)।
- (37) अल्पाहार गृह :- अल्पाहार गृह (रेस्टोरेन्ट)।
- (38) जलपान गृह (केन्टीन) :- जलपान गृह।
- (39) रेलमाल गोदाम :- रेलमाल गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), देखरेख कार्यालय।
- (40) रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय :- रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय, भण्डारण।
- (41) पार्किंग :- पार्किंग (वाहन विराम)।
- (42) बस टर्मिनल :- बस डिपो, कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, प्रशासकीय कार्यालय, लॉजिंग, बोर्डिंग, सार्वजनिक शौचालय, अति आवश्यक दुकानें।
- (43) बस डिपो :- बस डिपो, कर्मशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), हल्के पये एवं स्नेक्स स्टॉल, प्रशासकीय कार्यालय।
- (44) सार्वजनिक सुविधा परिसर :- ओव्हर हेड टैंक, भू-गर्भीय टैंक, आक्सीडेशन पॉन्ड सेप्टिक टैंक, मल पंपिंग स्टेशन, सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय, विद्युत उपकेन्द्र, ढलाव एवं कचरादानी, धोबीघाट।
- (45) केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय :- केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), औषधि की फुटकर दुकान, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, कन्ज्यूमर स्टोर, (भूतल पर 15 वर्गमीटर तक प्रत्येक दुकान हेतु), अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, डाकघर विस्तार काउण्टर।
- (46) न्यायालय :- न्यायालय निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकानें (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), ग्रन्थालय, प्रशासकीय कार्यालय, बैंक, डाक व तार घर, पुलिस चौकी, अधिवक्ताओं के चेम्बर।
- (47) चिकित्सालय :- चिकित्सालय आवासीय इकाई (कर्मचारियों एवं सेवा व्यक्तियों हेतु) संस्थागत छात्रावास, चिकित्सा महाविद्यालय, फुटकर दुकान, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी।
- (48) स्वास्थ्य केन्द्र एवं नर्सिंग होम :- स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक), औषधि दुकान (15 वर्ग मीटर तक)।

- (49) औषधालय :- औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- (50) क्लीनिक :- क्लीनिक/चिकित्सा केन्द्र।
- (51) उपचार प्रयोगशाला :- उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- (52) स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा :- स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, अल्पाहार गृह।
- (53) क्रेच एवं डे केयर केन्द्र (झूलाघर एवं दिवस केयर केन्द्र) :- क्रेच एवं डे केयर केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)।
- (54) नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय :- नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)।
- (55) प्राथमिक विद्यालय :- प्राथमिक विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- (56) उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय :- उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान, औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, जलपाल गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, डाकघर काउण्टर सुविधा।
- (57) एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यवसायिक महाविद्यालय सहित) :- विद्यालय एवं महाविद्यालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), संस्थागत छात्रावास, 15 वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, डाकघर काउण्टर सुविधा।
- (58) व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान :- व्यवसायिक प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास (शासकीय केन्द्रों के प्रकरणों में), पुस्तकें एवं स्टेशनरी, दुकानें (15 वर्ग मीटर तक), अल्पाहार गृह, ग्रन्थालय।
- (59) सामाजिक कल्याण केन्द्र :- सामाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक बिस्तार काउण्टर, ग्रन्थालय, डाक घर काउण्टर सुविधा।
- (60) 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।
- (61) ग्रन्थालय :- निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी एवं कलावीथिका, सभागृह।

- (62) तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र :- तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, डाकघर, काउण्टर सुविधा।
- (63) वाणिज्यिक एवं सचिवीय स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र :- वाणिज्यिक एवं सचिव स्तरीय प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह।
- (64) संगीत, नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र :- संगीत, नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, सभागृह।
- (65) खेल प्रशिक्षण केन्द्र :- खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय प्रकोष्ठ (रख-रखाव हेतु), फुटकर दुकानें (कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय), छात्रावास, बैंक, डाकघर, अल्पाहार गृह, आऊट डोर स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान।
- (66) मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र :- मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- (67) बाल यातायात पार्क :- बाल यातायात पार्क, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, संग्रहालय, सभागृह।
- (68) संग्रहालय प्रदर्शनी केन्द्र एवं कला वीथिका, सभागृह एवं खुला रंगमंच :- संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कला वीथिका, सभागृह एवं ओपन-थियेटर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह।
- (69) सामुदायिक हाल :- सामुदायिक हाल, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- (70) मेला मैदान :- मेला मैदान, आवासीय इकाई (रख-रखाव 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।
- (71) सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र :- सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, सभागृह (200 व्यक्तियों की बैठने की क्षमता तक), ग्रंथालय, प्रदर्शनी एवं कलावीथिका।
- (72) सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान :- सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, सभागृह, ग्रंथालय, नृत्य, संगीत एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र तथा कलावीथिका।
- (73) सुधार गृह एवं अनाथालय :- सुधार गृह एवं अनाथालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 वर्गमीटर तक)।
- (74) धार्मिक परिसर/भवन :- मंदिर, मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों का देवालय, आश्रम, स्नानघाट, गौशाला, दरगाह, धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रंथालय।

- (75) 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 स्टॉल।
- (76) पुलिस चौकी :- पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास।
- (77) पुलिस थाना :- पुलिस थाना, आवश्यक कर्मचारी आवास।
- (78) जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक केन्द्र :- जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक केन्द्र, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, खेल मैदान।
- (79) फॉरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला :- फॉरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला।
- (80) जेल :- जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिए)।
- (81) अग्निशमन केन्द्र :- अग्निशमन केन्द्र, आवासी इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), सेवा कर्मशाला।
- (82) डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर :- डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह।
- (83) दूरभाष केन्द्र :- दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहारगृह, ग्रन्थालय।
- (84) दूरसंचार केन्द्र :- दूरसंचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह।
- (85) दूरसंचार केन्द्र तथा वैधशाला एवं मौसम कार्यालय :- दूरसंचार केन्द्र एवं उपग्रह केन्द्र, वैधशाला एवं मौसम कार्यालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), अल्पाहार गृह, अनुसंधान प्रयोगशाला।
- (86) कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सीमेट्री एवं विद्युतदाह गृह :- कब्रिस्तान, शवगृह, शवदाह गृह, सीमेट्री एवं विद्युतदाह गृह, लकड़ी, फूल एवं संबंधित सामग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)।
- (87) बाग (ओरचर्ड) :- बाग, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होगी।
- (88) नर्सरी :- नर्सरी, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होगी।
- (89) वन :- वन।
- (90) डेयरी फार्म :- डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होगी।
- (91) मुर्गी पालन फार्म :- मुर्गी पालन फार्म, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी।

5.16 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 वृत्तखण्ड 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:-

बीना : वर्तमान आवासीय क्षेत्र नियमन

5-सा-18

भूखण्ड का क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3
90 वर्गमीटर से कम	80 प्रतिशत	1.50
90 से 180 वर्गमीटर तक	70 प्रतिशत	1.25
180 वर्गमीटर से अधिक	70 प्रतिशत	1.25

टीप :- मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भूखण्डों के लिये फर्शी क्षेत्रानुपात 1.50 तक अनुज्ञेय होगा।

(ब) आवासीय विकसित कॉलोनियों हेतु मापदण्ड

जिन कॉलोनियों में किसी मार्ग पर 75 प्रतिशत 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 लिए नवीन आवासीय क्षेत्र के लिये निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे।

(स) वाणिज्यिक क्षेत्र

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में भू-तल एवं अन्य ऊपरी तलों पर वाणिज्यिक, आवासीय गतिविधियाँ सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत की जा सकेगी। इन मार्गों पर अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 2.0 मान्य होगा तथा स्वीकृत योग्य निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा :-

बीना : वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र नियमन

5-सा-19

1.	भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर तक	80 प्रतिशत
2.	भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर से अधिक एवं 400 वर्गमीटर तक	प्रत्येक 100 वर्गमीटर भू-खण्ड क्षेत्र के 80 प्रतिशत में से 5 प्रतिशत प्रति भू-खण्ड निर्मित क्षेत्र कम किया जायेगा।
3.	भू-खण्ड का 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 सेटबैक वाहन विराम हेतु छोड़ना पड़ेगा।
2. वाणिज्यिक मार्गों पर तलघर का उपयोग भण्डारण 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 30 मीटर गहराई, जो भी कम होगा, स्वीकार्य होगा।
4. वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल के ऊपर के तलों पर आवासीय उपयोग स्वीकार्य होगा।
5. अधिकतम निर्मित क्षेत्र 50 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्रानुपात 1.5 रहेगा।

(द) ग्राम विकास

बीना 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 है, उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आसपास 200 मी. की परिधि में किया जा सकेगा।

5.17 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन-पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न की जाना आवश्यक होगी-

1. मध्यप्रदेश, भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17 के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण, खसरा पंचशाला, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
3. भूमि का विवरण स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमाएँ।

4. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हो, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हो, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे।
5. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित जानकारी।
6. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही पहुँच मार्ग, भूमि के आसपास के वर्तमान भू उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन दर्शाये गये हों।
7. 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे—नाले, गड्ढे, पहाड़ियाँ, वृक्ष, यदि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाइन, राइट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग, विद्युत एवं टेलीफोन के खम्बे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामन्जस्य करने हेतु आवश्यक हो।
8. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शातायोजना/ मानचित्र।
9. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
10. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए।
11. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए।
12. मध्यप्रदेश 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।
13. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण योजना, जहाँ आवश्यक हो, वहाँ की यातायात/ परिवहन योजना, जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा।

टीप :-

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जावे।

2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिए।

5.18 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया

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

1. निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र।
2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हो।
3. अद्यतन खसरा पंचशाला एवं खसरा खतौनी।
4. जब आवश्यक हो, भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत किया जावेगा।



विकास योजना का क्रियान्वयन

बीना विकास योजना 2011 का क्रियान्वयन अपेक्षानुरूप न होने का मूल कारण विकास से संबंधित स्थानीय निकाय एवं अन्य संस्थाओं द्वारा योजनकाल की समयबद्धता के परे अन्य कार्य करना है। जिसके फलस्वरूप जन-साधारण से संबंधित मूलभूत अधोसंरचना का विकास प्रस्ताव अनुरूप नहीं हो सका। योजना क्रियान्वयन का ठोस प्रयास न केवल नगरीय विकास बल्कि नगरीय जीवन स्तर के उन्नयन एवं आर्थिक विकास हेतु अति आवश्यक है जिसके सफल क्रियान्वयन हेतु समयबद्ध नीति अनुसार अमलीकरण आवश्यक है।

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

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

6.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना 2021 के क्रियान्वयन पर रूपये 97148.18 लाख का व्यय आंकलित है, जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है—

बीना : योजना क्रियान्वयन की लागत-2021

6-सा-1

(क्षेत्र हेक्टेयर में तथा रूपये लाखों में)

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्र			भूमि अर्जन प्रति हेक्टेयर रूपये लाख की दर से	अर्जित की गई भूमि से 60 प्रतिशत भूमि पर विकास व्यय			कुल लागत रूपये (6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि जो अर्जित की जाना है		क्षेत्र	विकास दर (रूपये)	लागत (रूपये)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	900.00	153.11	746.89	4481.34	448.13	100.00	44813.00	49294.34
2.	वाणिज्यिक	95.00	18.40	76.60	459.60	45.96	160.00	7353.60	7813.20
3.	औद्योगिक	48.00	48.00	—	—	—	—	—	—
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	152.00	54.61	97.39	584.34	58.43	110.00	6427.30	7011.64
5.	आमोद-प्रमोद	185.00	0.84	184.16	1104.96	110.50	50.00	5525.00	6629.96
6.	यातायात एवं परिवहन	260.00	56.16	203.84	1223.04	122.30	120.00	14676.00	15899.04
7.	रेल्वे ओवर ब्रिज	7 No.	—	7 No.	—	7 No.	1500	10500.00	10500.00
	योग :-	1640.00	331.12	1308.88	7853.28	785.33	—	89294.90	97148.18

6.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

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

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

उपरोक्त उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्र में किया जाना प्रस्तावित है—

- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम।

- (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।
- (स) राज्य आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के अंतर्गत भूमि विकास।
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन-पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जायेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
 8. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रानिक व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे।
 9. आवासीय प्रक्षेत्र में भू-खण्ड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 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।

6.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

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

6.3.1 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दु के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय हैं—

1. जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह को राकने हेतु प्रभावी कदम।
2. जल फैलाव क्षेत्रों में "स्टापडेम" द्वारा भूमि क्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध।
3. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण।
4. सभी जल स्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था।

6.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

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

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

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व

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

6.4.1 नियंत्रित विकास

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

6.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

6.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

वार्षिक योजना/ वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा, जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिए जाने वाले क्षेत्रों के लिए विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 6.6 के संदर्भ में रहेगा।

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

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

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

6.4.4 विकास नियमन व्यापक दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ-साथ आधुनिक भूमि उपयोग प्रबंधन की नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि विकास नियमनों को पुनर्भाषित किया जाये। भारतीय जीवन शैली के अनुरूप विकास को नियंत्रित एवं निर्देशित करने के उद्देश्य से अध्याय-5 में विकास नियमन वर्णित किए गए हैं।

6.5 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए तीन चरणों में प्रावधान है। प्रथम चरण सन् 2015 तक की आवश्यकताओं, द्वितीय चरण 2015 से 2018 तथा तृतीय चरण 2018 से 2021 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्त्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्त्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।
- (स) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिए नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जाएगा।

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

6.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशन सिद्धांत निम्नानुसार है—

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

6.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

1. निवेश इकाई क्र.1 एवं 2 में 320.00 हेक्टेयर का आवासीय विकास।
2. निवेश इकाई क्र.1 में यातायात नगर का विकास एवं निर्माण।
3. निवेश इकाई क्र.2 में वर्तमान कृषि उपज मण्डी का विस्तार।
4. निवेश इकाई क्र.2 में थोक सब्जी मण्डी एवं फल मण्डी तथा किराना मण्डी का विकास एवं निर्माण।
5. निवेश इकाई क्र.1 एवं 2 में सामान्य वाणिज्यिक उपयोग का विकास एवं निर्माण।
6. निवेश इकाई क्र.2 में नवीन महाविद्यालय का विकास एवं निर्माण।
7. निवेश इकाई क्र.1 में नवीन चिकित्सालय भवन का विकास एवं निर्माण।
8. निवेश इकाई क्र.1 एवं 2 में सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग का विकास एवं निर्माण।
9. निवेश इकाई क्र.1 में खेल संकुल एवं उद्यान उपयोग का विकास एवं निर्माण।
10. निवेश इकाई क्र.2 में मेला मैदान एवं प्रदर्शनी स्थल का विकास एवं निर्माण।
11. निवेश इकाई क्र.2 ग्राम महूटा में रीजनल पार्क एवं पिकनिक स्पॉट का विकास एवं निर्माण।
12. निवेश इकाई क्र.2 में प्रस्तावित नवीन बस स्टेण्ड का विकास एवं निर्माण।
13. प्रस्तावित बायपास/वृत्तीय मार्ग के भाग का निर्माण (अ) आगासौद मार्ग एवं कुरवाई मार्ग के मध्य का भाग (ब) कुरवाई मार्ग एवं सागर मार्ग के मध्य का भाग।
14. निवेश इकाई क्र.1 एवं 2 में सेक्टर मार्गों का विकास एवं निर्माण।
15. प्रस्तावित बायपास /वृत्तीय मार्ग के भाग, कुरवाई मार्ग एवं सागर मार्ग के मध्य ग्राम रूपरू में बीना-भोपाल रेल्वे लाईन पर रेल्वे ओवर ब्रिज का निर्माण।

6.6.1 प्रथम चरण लागत

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में भूमि उपयोग के अंतर्गत लगभग 504.50 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित कर विकसित किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित

बीना विकास योजना (प्रारूप) 2021

क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग 35931 लाख होगी।

विकास योजना प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत का विस्तृत विवरण आगामी सारणी में दिया गया है—

बीना : प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत

6-सा-2

क्र.	कार्य का विवरण	भू-अर्जन का भौतिक लक्ष्य		अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत क्षेत्र का विकास व्यय			कुल लागत (रु. लाख में) 4+7
		हेक्टेयर में	भू-अर्जन व्यय (रु. लाख में)	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	विकास दर (रु. लाख प्रति हेक्टेयर)	लागत (रु. लाख में)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	320.00	1920.00	192.00	100.00	19200.00	21120.00
2.	वाणिज्यिक	38.00	228.00	22.80	160.00	3648.00	3876.00
3.	औद्योगिक	—	—	—	—	—	—
4.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	24.00	144.00	14.40	110.00	1584.00	1728.00
5.	आमोद—प्रमोद	36.00	216.00	21.60	50.00	1080.00	1296.00
6.	यतायात एवं परिवहन						
(अ)	बस स्टेण्ड	0.50	3.00	—	—	200.00	203.00
(ब)	मार्ग	86.00	516.00	51.60	120.00	6192.00	6708.00
(स)	ओव्हर ब्रिज	1 No.	1 No.	1 No.	1000.00	1000.00	1000.00
	योग :-	504.50	3027.00	302.40	—	32904.00	35931.00

6.6.2 संसाधन गतिशीलता

नगर नियोजन वास्तव में संसाधन के उत्सर्जन, संसाधन विकास एवं प्रबंधन का अभ्यास है। वर्तमान में नगर विकास निवेश हेतु अलग-अलग प्रयास किये गये हैं जिसके परिणामस्वरूप संसाधन का अपव्यय होता है अन्यथा नियोजन में निवेश के एकीकृत दृष्टिकोण के माध्यम से गतिशील व्यवस्था की जा सकती थी। नगरीय भूमि स्वयं में एक महत्वपूर्ण संसाधन है। वर्तमान में भूमि का उपयोग कर नगर विकास में निवेश के प्रयास तदर्थ एवं पृथक-पृथक रहे हैं, जिसमें उपलब्ध बहुल अवसरों एवं क्षमता को बीना जैसे नगर के लिए नगरीय वृद्धि एवं नगरीकरण के परिप्रेक्ष्य में कार्यरत भूमि बाजार को नियंत्रित करते हुए गतिशीलता दी जा सकती है। स्थानीय राजस्व को सृजित करने के लिए एक निश्चित तंत्र की

आवश्यकता है जो कि नगर में कार्यरत नगर भूमि बाजार को नियंत्रित करने में मदद कर सकती है। इस संसाधन गतिशीलता के लिए संभावित निम्न उपाय हो सकते हैं।

बेटरमेंट शुल्क, भूमि उपयोग व्यपवर्तन शुल्क, स्वीकार्य गतिविधियों की अनुमति हेतु शुल्क (आवासीय के अलावा), हस्तांतरण शुल्क, लीज शुल्क, खुले क्षेत्रों के उपयोग का शुल्क आदि। इस तरह से संकलित की गई राशि का उपयोग आलोच्य क्षेत्रों में अधोसंरचना में निवेश कि लिए ही केवल उपयोग किया जाना चाहिए।

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

6.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

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

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

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

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

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करता है। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ

विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरांत तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

6.8 नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मुख्यतः बीना नगर पालिका परिषद का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएँ एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः अन्य क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97 दिनांक 20.01.98 एवं संशोधन आदेश क्रमांक एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.08.1998 एवं आदेश क्रमांक एफ-3-45/92/2010 दिनांक 15.4.2010 द्वारा जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश के आदेश क्रमांक 2876 दिनांक 15.05.98 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी। बीना नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के गठन होने तक यह दायित्व नगर पालिका परिषद बीना वहन करेगा।

6.8.1 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

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

6.9 योजना की व्याख्या

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

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना प्रतिवेदन में उल्लेखित विषय वस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 5 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड स्तर तथा खण्ड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियाँ जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लेण्ड यूज जोन) में परिभाषित नहीं है, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेगी किन्तु जो

स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में शामिल है, वे भू उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे।

4. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय, स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा।
5. आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा जारी आदेशों/निर्देशों का पालन करना अनिवार्य होगा।



नियम-17

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

प्रति,

महोदय,

मैं, एतद् द्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर-----मोहल्ला,बाजार सड़क -----बस्ती मार्ग-----में भवन क्रमांक-----अथवा प्लॉट क्रमांक-----में पर तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 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, अनुज्ञापति क्रमांक (नाम स्पष्ट अक्षरों में)-----जो उस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित रेखांक और विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ :-

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

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

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

तारीख.....

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

नियम-49(3) देखिये

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी-----

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद् द्वारा नगर-----मोहल्ला/बाजार-----बस्ती/कालोनी/
गली-----भूखण्ड क्रमांक-----खसरा क्रमांक-----की भूमि के
विकास/ पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ। क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/ परिक्षेत्रिक विकास
योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिए 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।

भू-स्वामी के हस्ताक्षर.....

भू-स्वामी का नाम.....

(स्पष्ट अक्षरों में).....

भू-स्वामी का पता.....

स्थान-----

दिनांक-----

नाम :- नगर/नगर निगम/नगर पालिका/विकास प्राधिकरण/नगर निवेश अधिकारी

परिशिष्ट-3

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग-2 दिनांक 2 नवम्बर, 1973 में प्रकाशित

मध्यप्रदेश शासन

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 1 अक्टूबर, 73

क्रमांक-2441/1-65/तैंतीस/73 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अनुसरण में उक्त अधिनियम के प्रयोजनों के लिए राज्य शासन, एतद् द्वारा बीना क्षेत्र का गठन करता है जिसकी सीमायें नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई है।

अनुसूची

बीना नगर निवेश क्षेत्र की सीमाएँ

1. उत्तर में :- बरदोरा, कलरावनी तथा किर्रोद की उत्तरी सीमा तक
2. पश्चिम में :- किर्रोद, कालूखेड़ी, मुड़ियानायक, मिलावली, किरविदा, रूपऊ, नौपुरा तथा करई की पश्चिम सीमा तक।
3. दक्षिण में :- करई, मेवली, हिंगटी तथा दुरूवा की दक्षिणी सीमा तक।
4. पूर्व में :- दुरूवा, मालखेड़ी, फुटेरा तथा बरदोरा की पूर्वी सीमा तक।

मध्यप्रदेश से राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता/-

विशेष सचिव

मध्यप्रदेश शासन

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग-2(1) दिनांक 12.02.1982 में प्रकाशित
कार्यालय उप संचालक, नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन
क्षेत्रीय कार्यालय, 7 सिविल लाइन्स, सागर
सूचना

म.प्र. 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 एवं ग्रामीण नियोजन विभाग द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट बीना निवेश क्षेत्र में की भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तदनुसार अंकीकृत किये जाते हैं। इस सूचना की प्रति उक्त अधिनियम की धारा 15(4) के अनुसरण में म.प्र. राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजी जा रही है जो इस बात का निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

अनुसूची
बीना नगर निवेश क्षेत्र की सीमाएँ

1. उत्तर में :- बरदौरा, कलरावनी तथा किरौद की उत्तरी सीमा तक
2. पश्चिम में :- किरौद, कालूखेड़ी, मुड़िया नायक, भिलावली, किरावदा, रूपउ, एवं करई ग्राम की पश्चिमी सीमा तक।
3. दक्षिण में :- करई, मेवली, हिंगटी तथा दुरुवा की दक्षिणी सीमा तक।
4. पूर्व में :- दुरुवा, मालखेड़ी, फुटेरा तथा बरदौरा की पूर्वी सीमा तक।

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 01.02.82 से 06.02.82 तक नगर पालिका बीना के कार्यालय में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर खुला रहेगा।

हस्ता/-

(यू.सी.शाह)
उप संचालक

नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन
क्षेत्रीय कार्यालय, सागर

परिशिष्ट-5

मध्यप्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्रमांक 539 दिनांक 01.10.1997 में प्रकाशित
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 1 अक्टूबर, 1997

क्रमांक एफ-3-157-बत्तीस-96 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (2)(क) के अधीन राज्य शासन, एतद् द्वारा, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए बीना निवेश क्षेत्र जो इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2441-1-65-बत्तीस-73, भोपाल दिनांक 1 अक्टूबर 1973 द्वारा गठित किया गया था, की सीमाओं में परिवर्तन करती है। जिसकी पुनरीक्षित सीमाएँ निम्न अनुसूची में परिनिश्चित की गई है-

अनुसूची

1. उत्तर :- ग्राम लखाहर, हिन्नौद, जौध एवं लहटवास की उत्तरी सीमा तक।
2. पूर्व :- ग्राम लहटवास, बिलाखाना, निवोदा, चकरघई, कचनोदा, देहरी, कलरावनी, बरदौरा, फुटेरा,मालखेड़ी, कुरुवा एवं दुरुवा की पूर्वी सीमा तक।
3. दक्षिण :- ग्राम दुरुवा, हींगटी, मेवली, करई, नौपुरा, रूपउ एवं गोदना की दक्षिणी सीमा तक।
4. पश्चिम :- ग्राम गोदना, हडकलखाती, पार, बमोरीकला, पुराराना, पटुकई, हासलखेड़ी, बण्डोरा (जिला-विदिशा, तहसील कुरवाई) महूटा, डिमरौली, हांसुवा, धरमपुर, बेसराकसोई, बाधारूपा, दाना एवं लखाहर की पश्चिम सीमा तक।

मध्यप्रदेश से राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता/-

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग-3(1) पृष्ठ 682 दिनांक 24.04.1998 में प्रकाशित
कार्यालय, संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय, सागर

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अनुसरण में सर्व-साधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3/157/32-96/भोपाल दिनांक 01.10.97 द्वारा बीना निवेश क्षेत्र में शामिल किये गये अतिरिक्त ग्रामों के वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र एवं रजिस्टर सम्यक् रूप से अंगीकृत किये जाते हैं, इस सूचना की प्रति अधिनियम की धारा 15(4) के अनुसरण में म.प्र. राजपत्र में प्रकाशित की जा रही है जो इस बात की निश्चायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक् रूप में तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

अनुसूची

बीना निवेश क्षेत्र में शामिल किये गये अतिरिक्त ग्रामों की सूची

1. आगासौद 2. भाकरई 3. दोनमढ़ी 4. नहरोन 5. मुंडरी 6. बम्होरी कला 7. हड़कल खाती 8. विल्धई बुजुर्ग 9. चक आगासौद 10. कठाई 11. पार 12. हिन्नौद 13. सिरचौपी 14. जोध 15. बम्होरी दुर्जन 16. खमऊ खेड़ी 17. देहरी 18. लहटवास 19. बिलाखाना 20. निवोदा 21. सेमरखेड़ी 22. कचनोदा 23. मनऊ 24. वेरखेड़ी टाडा 25. गोदना 26. पुराराना 27. सरगोली 28. पटकुई 29. हासलखेड़ी 30. पिपरिया पूरन 31. धनोरा 32. मनमती 33. ढिमरोली 34. महुटा 35. हासुवा 36. पुरैना 37. धरमपुरा 38. बेसरा कसोई 39. बाधारूपा 40. ढाना 41. लखाहर 42. भोजपुर 43. महादेव खेड़ी 44. चकरघई 45. बंडोरा (जिला-विदिशा)

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 20.04.98 से 30.04.98 तक नगर पालिका परिषद् बीना तथा संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश सागर के कार्यालय में शासकीय कार्य दिवसों में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु उपलब्ध रहेंगे।

हस्ता/-

आर.के.चौधरी

उप-संचालक

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 15.04.2010

क्रमांक एफ-3-45/32/2010 : राज्य शासन के आदेश क्रमांक एफ-3-130/32/97 दिनांक 20.1.1998, आदेश क्रमांक एफ-3-55/32/98 दिनांक 12.8.1998 एवं आदेश क्रमांक एफ-3-130/32/97 दिनांक 3 मई 2000 के द्वारा अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" को एतद् द्वारा निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :-

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर | अध्यक्ष |
| 2. सांसद संबंधित क्षेत्र | सदस्य |
| 3. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण | सदस्य |
| 4. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत | सदस्य |
| 5. महापौर, संबंधित नगर पालिका निगम | सदस्य |
| 6. निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले विधानसभा क्षेत्रों के विधायक | सदस्य |
| 7. अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका | सदस्य |
| 8. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत | सदस्य |
| 9. मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 10. संबंधित आयुक्त, नगर पालिक निगम /मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगरपालिका/ नगर पंचायत | सदस्य |
| 11. लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 12. लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 13. म.प्र. विद्युत मण्डल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 14. संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी | सदस्य |

15. संयुक्त संचालक/उप संचालक/सहायक संचालक, नगर तथा सदस्य सचिव
ग्राम निवेश, संबंधित जिला कार्यालय

(अ) इस समिति की बैठक प्रत्येक छः माह में आयोजित किया जाना अनिवार्य होगा।

(ब) सदस्य सचिव विकास योजना के विभिन्न घटकों की प्राथमिकता का सकारण निर्धारण कर वार्षिक योजना समिति के समक्ष प्रस्तुत करेंगे।

(स) क्रियान्वयन संस्थाएँ अपना वार्षिक बजट समिति द्वारा अनुमोदित वार्षिक योजना के आधार पर तैयार करेगा।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
सही / -
(वर्षा नावलेकर)
उप सचिव,
मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
- आदेश -

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी 1998

क्र. एफ-3/130/32/97 राज्य शासन एतद् द्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनायें अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये निम्नानुसार "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति का गठन करता है :-

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता/-
(जी.व्ही.उपाध्याय)
उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

- संशोधन -

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त 1998

क्र. एफ-3/55/32/98 राज्य शासन एतद् द्वारा नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97 दिनांक 20.01.1998 द्वारा संभागायुक्त/ कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है :-

- (1) समिति में निम्नलिखित भी सदस्य के रूप में शामिल किये जाते हैं :-
1. सांसद, संबंधित क्षेत्र
 2. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण
 3. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत
 4. अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका निगम
 5. अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका
 6. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता/-

(जी.व्ही.उपाध्याय)
उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग

अनुसूची-1

परिसरों की परिभाषायें

1. **आवासीय भू-खण्ड भू-खण्डीय आवास**
एक या अधिक आवासीय इकाईयों का ऐसा परिसर जिसमें मुख्य भवन खण्ड तथा एक गैरेज/गैरेजेस, सेवक आवास हेतु एक अतिरिक्त खण्ड सम्मिलित हो।
2. **आवासीय भू-खण्ड समूह आवास**
न्यूनतम 5000 वर्गमीटर का परिसर, जिसमें मूलभूत सेवा सुविधायें जैसे वाहन विराम स्थल, उद्यान, सुविधाजनक दुकानें, सार्वजनिक सुविधायें आदि के साथ आवासीय प्रकोष्ठ स्थित हों।
3. **आवासीय प्लेट**
एक परिसर के लिए आवासीय इकाई जो कि समूह आवास का भाग या स्वतंत्र हो।
4. **आवासीय-सह-कार्य भू-खण्ड**
एक परिवार में एक परिवार के लिए उपलब्ध आवासीय जगह हो तथा जिसका कार्य स्थल भूतल तक सीमित हो, ऐसे परिसर केवल सार्वजनिक आवासीय परियोजनाओं में मान्य होंगे।
5. **आवासीय परिसर-विशेष क्षेत्र**
विशेष क्षेत्र नियमन में दिये अनुसार मिश्रित उपयोग रहित या सहित विशेष क्षेत्र में आवासीय स्थान।
6. **छात्रावास (होस्टल)**
दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।
7. **अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह**
अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्ध शासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर।
बोर्डिंग हाऊस वह परिसर जिसमें कमरों को छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों।
8. **धर्मशाला एवं इसके समकक्ष**
वह परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अल्पावधि के लिए अस्थाई रहवासी जगह उपलब्ध हो।
9. **बारात घर**
सार्वजनिक संस्था द्वारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यों के उपयोग हेतु स्थान।
10. **रैन-बसेरा (नाइट शेल्टर)**
ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय या स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो।
11. **फुटकर दुकानें**

- आवश्यक भण्डारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर।
12. **मरम्मत दुकान**
गृह सामग्री, इलेक्ट्रानिक सामान, आटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।
 13. **व्यक्तिगत सेवा दुकान**
फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवायें उपलब्ध हो।
 14. **बेडिंग बूथ**
यांत्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसर जो कि एक बूथ के स्वरूप में हो।
 15. **सुविधाजनक दुकान केन्द्र**
लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह।
 16. **स्थानीय दुकान केन्द्र**
लगभग 15 हजार जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह।
 17. **साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई**
बाजार में सप्ताह में एक बार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र। यह बाजार सप्ताह में विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित हो।
 18. **थोक व्यापार**
ऐसा परिसर जहां से वस्तुयें एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुँचाई जाती हों।
 19. **स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण**
ऐसा परिसर जहां केवल विशेष रूप से संबंधित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुरूप सामग्री एवं वस्तुओं के भण्डारण का उपयोग किया जाता हो।
 20. **कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)**
आवश्यक तापमान बनाये रखने हेतु यांत्रिकी एवं विद्युत उपकरणों के उपयोग के साथ ऐसी बंद जगह जहां शीघ्र नष्ट होने वाली वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हो।
 21. **गैस गोदाम**
ऐसा परिसर जहां खाना पकाने की गैस के सिलेण्डर या अन्य गैस सिलेण्डरों का भण्डारण किया जाता है।
 22. **तेल डिपो**
संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर।
 23. **कबाड़खाना**
अतिशेष वस्तुयें एवं सामग्री के क्रय-विक्रय के साथ बंद, अर्द्धबंद एवं खुला भण्डारण परिसर।
 24. **वाणिज्यिक कार्यालय**
लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।

25. **बैंक**
ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों के कार्यालय स्थित हों।
26. **मोटर गैरेज एवं कार्यशाला**
वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।
27. **छविगृह**
दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह जहां चलचित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।
28. **पेट्रोल पंप**
ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।
29. **रेस्टॉरेंट/ उपहार गृह**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यावसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिए किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बंद या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।
30. **होटल**
ऐसा परिसर, जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।
31. **मोटल**
ऐसा परिसर, जो कि मुख्य राजमार्ग के समीप एवं नगरीय सीमा के बाहर हो तथा जिसका उपयोग सड़क से यात्रा करने वाले व्यक्तियों के सुलभ भोजन व्यवस्था हेतु किया जाता हो।
32. **फ्लैटेड समूह उद्योग**
ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक लघु उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो, यह इकाईयों बहुमंजिला भवन में हो सकती है।
33. **सेवा केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युतीय उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थित हों, ताकि पड़ोसी आवासीय क्षेत्रों को आवश्यक सेवा प्रदाय हो सके।
34. **औद्योगिक भूखण्ड-हल्के उद्योग**
अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।
35. **औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग**
ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रानिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।

36. उद्यान (पार्क)

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

37. क्रीडागंन

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

38. बाह्य खेल स्टेडियम

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

39. आंतरिक खेल स्टेडियम

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

40. आंतरिक खेल हाल

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

41. शूटिंग रेंज

ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाली के अभ्यास एवं खेल की सुविधायें उपलब्ध हों।

42. तरण पुष्कर

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

43. आमोद-प्रमोद क्लब

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

44. ऐतिहासिक स्मारक

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

45. प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय

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

46. पक्षी अभ्यारण

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

47. वनस्पति उद्यान

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

48. पिकनिक हट/ केम्पिंग साइट

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

49. फ्लाइंग क्लब

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

50. माल एवं टिकट घर

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

51. रेल माल गोदाम

ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भण्डारण हेतु किया जाता हो।

52. रेल टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेल्वे टिकट घर के रूप में किया जाता हों।

53. सड़क परिवहन टिकट घर

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

54. वाहन विराम

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

55. टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक

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

56. बस अवसान केन्द्र

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

57. बस स्थानक

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

58. सार्वजनिक उपयोगिता परिसर

1. **पानी की टंकी** :- ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।

2. **भूमिगत टंकी** :- ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
3. **आक्सीकरण पौंड** :- ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
4. **सेप्टिक टैंक** :- ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हो।
5. **जल-मल पंपिंग स्टेशन** :- ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल-मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो।
6. **सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय** :- ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो, इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी।
7. **विद्युत उपकेन्द्र** :- ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रान्सफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो।
8. **घूरा एवं कचराघर** :- ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्डों को भरने हेतु लदान किया जाता हो।
9. **धोबीघाट** :- ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो।
59. **केन्द्र शासन के कार्यालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग केन्द्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
60. **स्थानीय शासन के कार्यालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो।
61. **सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अर्थात् अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
62. **न्यायालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
63. **शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)**
शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।
64. **चिकित्सालय**
ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो।
65. **स्वास्थ्य केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें बाह्य रोगियों एवं आंतरिक रोगियों (30 बिस्तर तक) की चिकित्सा सुविधा उपलब्ध हो। स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबंधन सार्वजनिक एवं धर्मार्थ संस्था द्वारा गैर-व्यवसायिक आधार पर किया जाता है। इसमें कल्याण केन्द्र भी सम्मिलित है।

66. **उपचार केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आंतरिक बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा हो। जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यवसायिक आधार पर किया जा सकता है।
67. **औषधालय**
ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाईयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो।
68. **क्लीनिक/ चिकित्सा केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो। पाली क्लीनिक की दश में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा।
69. **उपचार प्रयोगशाला**
ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो।
70. **स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा**
ऐसा परिसर जिसमें स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा रक्त बैंक एवं बाह्य रोगियों के चिकित्सा की सुविधा हो। यह सेवा धर्मार्थ उद्देश्य से अस्थाई कैम्प द्वारा भी उपलब्ध कराई जा सकती है।
71. **झूलाघर एवं दिवस देख-रेख केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देखरेख की सुविधा हो। यह केन्द्र व्यक्तिगत अथवा व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकती है।
72. **पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल**
ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हो।
73. **प्राथमिक शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो।
74. **माध्यमिक शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 10 तक के छात्रों के पढ़ने, खेलने की सुविधा हो। इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा 8 तक की माध्यमिक शालायें सम्मिलित हैं।
75. **उच्चतर माध्यमिक शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 10 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।
76. **एकीकृत शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हों।
77. **एकीकृत आवासीय शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो तथा छात्रों के लिए बोर्डिंग सुविधा हो। इसमें अध्यापकों के आवास भी हो सकते हैं।
78. **महाविद्यालय**
ऐसा परिसर जिसमें विश्वविद्यालय के स्नातक एवं स्नातकोत्तर तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो। इसमें सभी व्यवसायिक शिक्षण शामिल है।

79. व्यवसायिक प्रशिक्षण केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें कम अवधि के शिक्षण पाठ्यक्रम तथा कतिपय विशेष व्यवसाय व व्यापार से संबंधित रोजगार हेतु प्रशिक्षण सुविधा हो। ये सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्था द्वारा गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित होना चाहिये। इसमें प्रशिक्षण सह कार्य केन्द्र शामिल है।

80. सामाजिक कल्याण केन्द्र

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

81. अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

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

82. पुस्तकालय

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

83. तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

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

84. वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण

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

85. संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र

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

86. खेल प्रशिक्षण केन्द्र

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

87. वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र

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

88. बाल यातायात उद्यान

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

89. संग्रहालय

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

90. कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल

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

91. **सभागृह (ऑडीटोरियम)**
ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।
92. **खुला रंगमंच**
ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिए दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो।
93. **सामुदायिक भवन**
ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक, सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।
94. **मेला मैदान**
ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधाये हों।
95. **सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधाये हों।
96. **सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था**
ऐसा परिसर जिसमें गैर-वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधाये हों।
97. **सुधार गृह**
ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो।
98. **अनाथालय**
ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो। यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है।
99. **धार्मिक**
ऐसा परिसर जिसमें धार्मिक प्रवृत्ति के कार्यों को करने की सुविधा उपलब्ध हो।
100. **योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र**
ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधाये शामिल हों।
101. **पुलिस चौकी**
पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थाई स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर।
102. **पुलिस स्टेशन**
ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।
103. **जिला पुलिस कार्यालय**
अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधा युक्त परिसर।

104. **नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक**
आंतरिक सुरक्षा के नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर।
105. **न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला**
ऐसा परिसर जहां न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा प्राप्त हो।
106. **जेल**
ऐसा परिसर जहां कानून के अंतर्गत कारावास/बंदीगृह एवं अपराधियों के सुधार की व्यवस्था हो।
107. **अग्निशमन पोस्ट**
ऐसा परिसर जहां अल्प स्तर अग्निशमन व्यवस्था हो। अग्नि प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्नित की जा सकती है।
108. **अग्निशमन पोस्ट**
एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।
109. **डाकघर**
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर।
110. **डाक एवं तार घर**
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।
111. **मुख्य डाकघर**
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।
112. **टेलीफोन एक्सचेंज**
ऐसा परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो।
113. **रेडियों एवं दूरदर्शन स्टेशन**
समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों का संबंधित माध्यमों द्वारा प्रचार, प्रसार, रिकार्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर। जिसमें अतिथि कलाकारों के लिए होस्टल व्यवस्था तथा प्रचार (ट्रांसमिशन) के लिए टावर जैसे सुविधायें भी सम्मिलित हो सकती है।
114. **ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिए टावर निर्माण हेतु किया जाता हो।
115. **उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र**
ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधा उपलब्ध हो।
116. **वैधशाला एवं मौसम कार्यालय**
ऐसा परिसर जहां मौसम के आंकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना दिये जाने की सुविधा उपलब्ध हो।
117. **बाग (ओरचर्ड)**
सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है।

118. डेरी फार्म

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

119. कुक्कुट फार्म

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

120. सुअर पालन

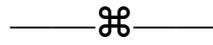
सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें सुअरों के लिए अस्थायी स्वरूप के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

121. ग्रामीण केन्द्र

एक निश्चित संख्या के ग्रामों हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर।

122. मल्टीप्लेक्स

म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 90(क) के अनुसार दो या उससे अधिक सिनेमा के साथ दुकानों, आमोद-प्रमोद की गतिविधियों, कार्यालय, शोरूम, होटल, रेस्टोरेन्ट शापिंग मॉल संबंधी परिसर।



परिशिष्ट

परिभाषाएं