साउथ की ओर विकास

आने वाले पांच वर्षों में बरकतउल्ला विश्वविद्यालय से मिसरोद तक एमपी नगर से पांच गुना बड़ा व्यावसायिक जोन विकसित होगा। इसके चलते जहां मौजूदा व्यावसायिक क्षेत्रों में दबाव कम होगा, वहीं शहर में रोजगार के अवसर बढ़ेंगे।

होशंगाबाद रोड नया कमर्शियल जोन

कुलदीप सिंगोरिया भोपाल

बहुराष्ट्रीय कंपनियों के ऑफिस, शॉपिंग मॉल, मैकेनाइज्ड पार्किंग, चौड़ी सड़कें और आधुनिक ट्रांसपोर्ट सिस्टम। आने वाले पांच सालों में बीयू से मंडीदीप तक होशंगाबाद रोड पर कुछ ऐसी ही तस्वीर होगी। वजह है यहां तेजी से विकसित हो रहा ऑर्गेनाइज्ड कमर्शियल जोन। यहां करीब एक हजार करोड़ रुपए से बड़े बिजनेस सेंटर का निर्माण हो रहा है, जबकि करीब दो हजार करोड़ रुपए का निवेश अगले दो सालों में किया जाएगा। इसके चलते होशंगाबाद रोड पर एमपी नगर से भी बड़ा नया कमर्शियल जोन बन रहा है। इससे शहर की लाइफस्टाइल बदलने ही साथ रोजगार के अवसर भी बढ़ेंगे।

भोपाल विकास प्राधिकरण (बीडीए) विद्या नगर फेस-टू और फेस थ्री स्कीम तैयार कर रहा है। ये दोनों स्कीमें कमर्शियल हैं। विद्या नगर फेस- थ्री की 27 एकड़ जमीन के लिए टेंडर हो चुके हैं। बीडीए के सीईओ कुमार पुरुषोत्तम के मुताबिक जल्द ही यहां काम शुरू होगा। दोनों स्कीम में करीब 70 एकड़ क्षेत्र में कमर्शियल जोन विकसित होगा। इसमें ज्यादा पार्किंग और इंटरनल सड़कें भी 24 मीटर की रखी गई हैं। यहां हाई राइज के लिए इंफ्रास्ट्रक्चर पर ज्यादा जोर दिया गया है।

वहीं निजी डेवलपर यहां अलग- अलग इलाकों में बड़े कमर्शियल सेंटर का निर्माण कर रहे हैं। भोपाल बिल्डर्स एसोसिएशन के पूर्व अध्यक्ष व चिनार इन्फ्यूज के एमडी सुनील मूलचंदानी बताते हैं कि बागसेवनिया थाने से मिसरोद तक अभी निजी क्षेत्र के पांच बड़े प्रोजेक्ट पर काम चल रहा है, जबकि करीब 10 लाख वर्ग फुट के प्रोजेक्ट पाइपलाइन में हैं। अगले छह महीने में ये प्रोजेक्ट भी लॉन्च हो जाएंगे। इस तरह पांच साल में यहां 20 से 25 लाख वर्गफुट का ऑफिस स्पेस उपलब्ध होगा। यह एमपी नगर से चार गुना ज्यादा होगा।

क्रेडाई के उपाध्यक्ष मनोज सिंह मीक का कहना है कि भोपाल साउथ का विकास पिछले दो दशक में सबसे ज्यादा हुआ है। यहां नॉर्थ भोपाल के मुकाबले इंफ्रास्ट्रक्चर भी बेहतर है। इसी वजह से कोलार और होशंगाबाद रोड दोनों में बड़ी आबादी की बसाहट हुई है। इसकी जरूरतों को पूरा करने के लिए शॉपिंग मॉल, स्ट्रीट शॉपिंग, क्लब, मैरिज गार्डन, हॉस्पिटेलिटी और ऑफिस स्पेस की बहुत ज्यादा जरूरत है। इसे पूरा करने के लिए दो साल बाद मिसरोद से मंडीदीप के बीच भी बड़े बिजनेस सेंटर आने वाले हैं। इनकी प्लानिंग भी शुरू हो चुकी है।

पेसिफिक बिजनेस सेंटर के एमडी समीर सभरवाल बताते हैं कि लोग बाजार या ऑफिस कॉम्प्लेक्स में पार्किंग की समस्या से तंग आ चुके हैं, लेकिन होशंगाबाद रोड पर ऑर्गेनाइज्ड कमर्शियल जोन होने के कारण पार्किंग और अन्य सुविधाओं पर ज्यादा जोर दिया जा रहा है। इसी वजह से बहुराष्ट्रीय कंपनियां इस एरिया को बेस्ट लोकेशन मान रही हैं। पेसिफिक बिजनेस सेंटर में भी सात लाख वर्गफीट क्षेत्र में से 2.5 लाख वर्ग फुट सिर्फ पार्किंग के लिए रखा गया है।

पार्किंग और अन्य सुविधाओं पर ज्यादा जोर

होशंगाबाद रोड के दोनों ओर कई बड़े कमर्शियल प्रोजेक्ट विकसित होना है।

ये हैं वजहें

- मास्टर प्लान में यहां सबसे ज्यादा कमर्शियल लैंडयूज दिया गया है।
- एमपीनगर को लुभाने के लिए आधुनिक निर्माण। साथ ही इनके कर्मचारियों के लिए पास में ही पर्याप्त रेसीडेंशियल क्षेत्र।
- एम्स के कारण पूरे एरिया में जबरदस्त ग्रोथ की संभावना।
- होशंगाबाद रोड पर बुधनी तक बड़ी इंडस्ट्री विकसित हो गई हैं। इनके अधिकारियों व कर्मचारियों के लिए होशंगाबाद रोड पर ही रेसीडेंशियल व मार्केट क्षेत्र चाहिए।
- शहर के अन्य इलाकों के बजाए होशंगाबाद रोड और कोलार रोड पर अपर तक आवश्यक इलाका विकसित। अब मार्केट क्षेत्र की बारी।
- बड़े नेताओं और नौकरशाहों की जमीन इसी रोड पर ज्यादा है, इसलिए इंफ्रास्ट्रक्चर अन्य इलाकों के अपेक्षा बेहतर।
- एमपी नगर और न्यू मार्केट में कमर्शियल स्पेस खत्म होना। होशंगाबाद रोड से एमपी नगर काफी महंगा पड़ता है।

मास्टर प्लान में और बढ़ाया जाएगा कमर्शियल जोन

टीएंडसीपी के उपसंचालक शुभाशीष बनर्जी ने बताया कि मास्टर प्लान 2031 के लिए तैयार किए जा रहे मसौदे में भी होशंगाबाद रोड के लिए विशेष प्रावधान किए जा रहे हैं। मिसरोद का उपनगर के रूप में विकसित करने का प्रावधान किया गया है। इसके तहत यहां ज्यादा जमीन का लैंडयूज कमर्शियल किया जाएगा। साथ ही इंटर लिंक रोड, आरओबी व अन्य सुविधाओं का भी प्रावधान मसौदे में किया जाएगा।

बीआरटीएस के कारण मिलेगा ज्यादा एफएआर

बीआरटीएस के आसपास बैरागढ़, लालघाटी और एमपी नगर में विकास पहले ही पूरा हो चुका है, इसलिए अब सिर्फ होशंगाबाद रोड पर ही बीआरटीएस के आसपास विकास की संभावना है। ऐसे में नगर निगम के यहां ज्यादा फ्लोर एरिया रेशो (एफएआर) का सबसे ज्यादा फायदा मिलेगा।

इन प्रोजेक्ट पर चल रहा है काम

प्रोजेक्ट	एरिया (वर्ग फुट)	पूरा होगा
चिनार इनवयूब	दो लाख	मार्च 2013
मेपल टी	दो लाख	दो साल
सी -21	3.5 लाख	सितंबर
पेसिफिक सेंटर	सात लाख	दो साल

अभी इतनी कीमत

होशंगाबाद रोड पर मिसरोद तक कमर्शियल प्लॉट की दर 5 हजार से लेकर 10 हजार रु. प्रति वर्ग फुट तक है। जबकि एमपी नगर में 40 हजार रु. प्रति वर्ग फुट है।

सिंगापुर के आर्किटेक्ट ने तैयार की डिजाइन

टीएंडसीपी के सूत्रों के मुताबिक मिसरोद से मंडीदीप के बीच निजी डेवलपर्स सक्रिय हैं। यहां पर एक बड़ी डेवलपर कंपनी सिंगापुर की तर्ज पर मॉडर्न कंस्ट्रक्शन के लिए यहीं के आर्किटेक्ट से अपने प्रोजेक्ट की डिजाइन तैयार करवा रहा है। यह बीडीए के बाद होशंगाबाद रोड का सबसे बड़ा प्रोजेक्ट होगा।

ये हैं फायदे और सुविधाएं

- बीआरटीएस के कारण तेज परिवहन सुविधा।
- चौड़ी रोड व सर्विस रोड होने से ट्रैफिक जाम की झंझट नहीं।
- बिजनेस सेंटर्स में ज्यादा पार्किंग की सुविधा।
- नर्मदा प्रोजेक्ट में यहां पानी के लिए विशेष प्रावधान।
- घर के पास ही ऑफिस होने से लंबी दूरी तय नहीं करना होगा।
- डेवलपमेंट बढ़ने से रोजगार की अवसर बहुत ज्यादा होना।

ये हैं दिक्कतें

- कोलार रोड और होशंगाबाद को जोड़ने के लिए लिंक रोड नहीं।
- रेलवे क्रॉसिंग पार करने के लिए आरओबी नहीं।
- भेल क्षेत्र के अवधपुरी - कटारा और मिसरोद को जोड़ने के लिए सीधी रोड नहीं।
- पानी के लिए अभी तक नर्मदा से कनेक्शन नहीं मिलना।