

औद्योगिक क्षेत्र नीमराणा बहरोड़ शाहजहाँपुर में आर्थिक गतिविधियों का मूल्यांकन एक भौगोलिक अध्ययन

ललिता

शोधार्थी, भूगोल विभाग, राजर्षि भर्तृहरि मत्स्य विश्वविद्यालय, अलवर, राजस्थान

डॉ. जगफूल मीणा,

आचार्य, भूगोल विभाग, राजकीय स्नातकोत्तर महाविद्यालय, राजगढ़, अलवर, राजस्थान

शोध सारांश

औद्योगिक विकास अर्थव्यवस्था के विकास का अभिन अंग है। आधुनिक युग में उद्योग व्यवसायिक क्रिया का एक आवश्यक भाग है। उद्योगों का धिरे-धिरे विभिन्न रूपों में या समान प्रकृति के रूप में विस्तृत क्षेत्र में स्थापित होना औद्योगिकरण कहलाता है। दिल्ली-जयपुर राजमार्ग क्षेत्र के तीन प्रमुख केंद्रों – नीमराणा, बहरोड़ और शाहजहाँपुर में बहुत अधिक औद्योगिक गतिविधियाँ देखी जा रही हैं। औद्योगिक विकास को अपनी रीढ़ मानकर, इन उपग्रह शहरों में एक जीवंत रियल एस्टेट बाजार ने अपना आधार स्थापित कर लिया है। राजस्थान के अलवर जिले में स्थित एक छोटा सा शहर नीमराणा ने औद्योगिकीकरण के कारण एक बड़ा परिवर्तन देखा है। यह सब 1992 में नीमराणा औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना के साथ शुरू हुआ, जिसका उद्देश्य इस क्षेत्र में औद्योगिक विकास को बढ़ावा देना था। दिल्ली-जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग और दिल्ली-मुंबई समर्पित माल दुलाई गलियारे के करीब नीमराणा की रणनीतिक स्थिति ने कई बहुराष्ट्रीय कंपनियों को यहाँ अपनी विनिर्माण इकाइयाँ स्थापित करने के लिए आकर्षित किया। शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ नगरीय समुह, राजस्थान उप क्षेत्र के उत्तर-पश्चिमी भाग में स्थित है। उत्तर-दक्षिण में इसकी लम्बाई लगभग 36 किमी है तथा चौड़ाई लगभग 18 किमी है। बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र के अतिरिक्त यह क्षेत्र मुख्यतः ग्रामीण है। साथ ही इस क्षेत्र में रीको द्वारा नीमराणा एवं शाहजहाँपुर में औद्योगिक केंद्रों का विकास किया गया है अतः प्रस्तुत शोध आलेख में औद्योगिक क्षेत्र नीमराणा बहरोड़ शाहजहाँपुर में आर्थिक गतिविधियों का भौगोलिक मूल्यांकन किया गया है।

मुख्य बिन्दु :- आर्थिक गतिविधियाँ, औद्योगिक विकास, अर्थव्यवस्था विकास, नीमराणा के विकास के कारक, बेहतरीन कनेक्टिविटी, बुनियादी ढांचागत विकास, औद्योगिक विकास, बहरोड़ में रियल एस्टेट का विकास, औद्योगिक विकास का अध्ययन क्षेत्र की अर्थव्यवस्था पर भौगोलिक प्रभाव।

परिचय :-

आर्थिक गतिविधियों का भौगोलिक अध्ययन, आर्थिक भूगोल कहलाता है। यह अध्ययन बताता है कि किस प्रकार भौगोलिक कारक जैसे कि जलवायु, स्थलाकृति, और प्राकृतिक संसाधन, आर्थिक गतिविधियों को प्रभावित करते हैं। साथ ही, यह अध्ययन यह भी देखता है कि आर्थिक गतिविधियाँ, जैसे कि कृषि, उद्योग, और व्यापार, भौगोलिक स्थानों को कैसे बदलती हैं। आर्थिक भूगोल हमें ऐसे प्राकृतिक संसाधनों की स्थिति, प्राप्ति और वितरण आदि से परिचित कराता है जिनके द्वारा वर्तमान में किसी देश की आर्थिक उन्नति हो सकती है। इसके द्वारा ही हमें पता चलता है कि किसी देश में पाई जाने वाली प्राकृतिक संपत्ति का किस विधि द्वारा, कहाँ पर और किस कार्य के लिए उपयोग किया जा सकता है।

औद्योगिक विकास अर्थव्यवस्था के विकास का अभिन अंग है। आधुनिक युग में उद्योग व्यवसायिक क्रिया का एक आवश्यक भाग है। उद्योगों का धिरे-धिरे विभिन्न रूपों में या समान प्रकृति के रूप में विस्तृत क्षेत्र में स्थापित होना औद्योगिकरण कहलाता है। औद्योगिक विकास अर्थव्यवस्था के विकास का अभिन्न अंग है। जिसके माध्यम से साधनों की कुशलता में वृद्धि कर जीवन स्तर को ऊँचा उठाया जा सकता है। औद्योगिक विकास आर्थिक विकास के संतुलन का कार्य भी करना है। नीमराणा औद्योगिक क्षेत्र में (रीको द्वारा) राष्ट्रीय अन्तर्राष्ट्रीय जोन जापानी संस्था जैट्रो के साथ डण्डण् हस्तांतरित किया गया है, जिसके तहत जैट्रो के सहयोग से राजस्थान के अलवर जिले के नीमराणा औद्योगिक क्षेत्र में विभिन्न जापानी इकाईयाँ स्थापित की जायेंगी। इस प्रयास में बहु राष्ट्रीय जापानी कंपनियाँ तथा निसीन मित्सुई, डाइकिन, मित्सुबिशी एवं डाइनिची कलर आदि इकाई स्थापित करने के लिए जमीन आवंटित करवा ली है। रीकों द्वारा अब तक जापानी जोन में 45 इकाईयों को

483-41 एकड़ भूमि आवंटित की जा चुकी है। भूमि पर लगभग रु 4,222.00 करोड़ के निवेश प्रस्तावित है व लगभग 9,170 व्यक्तियों के लिए रोजगार के अवसर उपलब्ध होंगे।

यह अर्द्धशुष्कीय जलवायु की विशेषताओं का क्षेत्र है। जिसका भूमिगत जल स्तर भी अत्यधिक गहराई पर है। यह क्षेत्र मौसमी नदी-नालों से युक्त है। इस उपक्षेत्र की सबसे बड़ी नदी साबी नदी है। इसका उदगम “सेवर पहाड़ियों” से है। यह पश्चिम में अलवर जिले के बानसूर तहसील में प्रवेश करती है। इसका बहाव बानसूर, बहरोड़, मुंडावर, किशनगढ़, तिजारा, तहसीलों में होकर बहती है। इस क्षेत्र में निर्वहन प्रकार की कृषि की जाती है। ऐसे में इस क्षेत्र का विकास औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना के माध्यम से ही संबंध हो सका है। यहाँ औद्योगिक विकास का मुख्य कारण राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-8 तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का हिस्सा होना है।

अध्ययन क्षेत्र :-

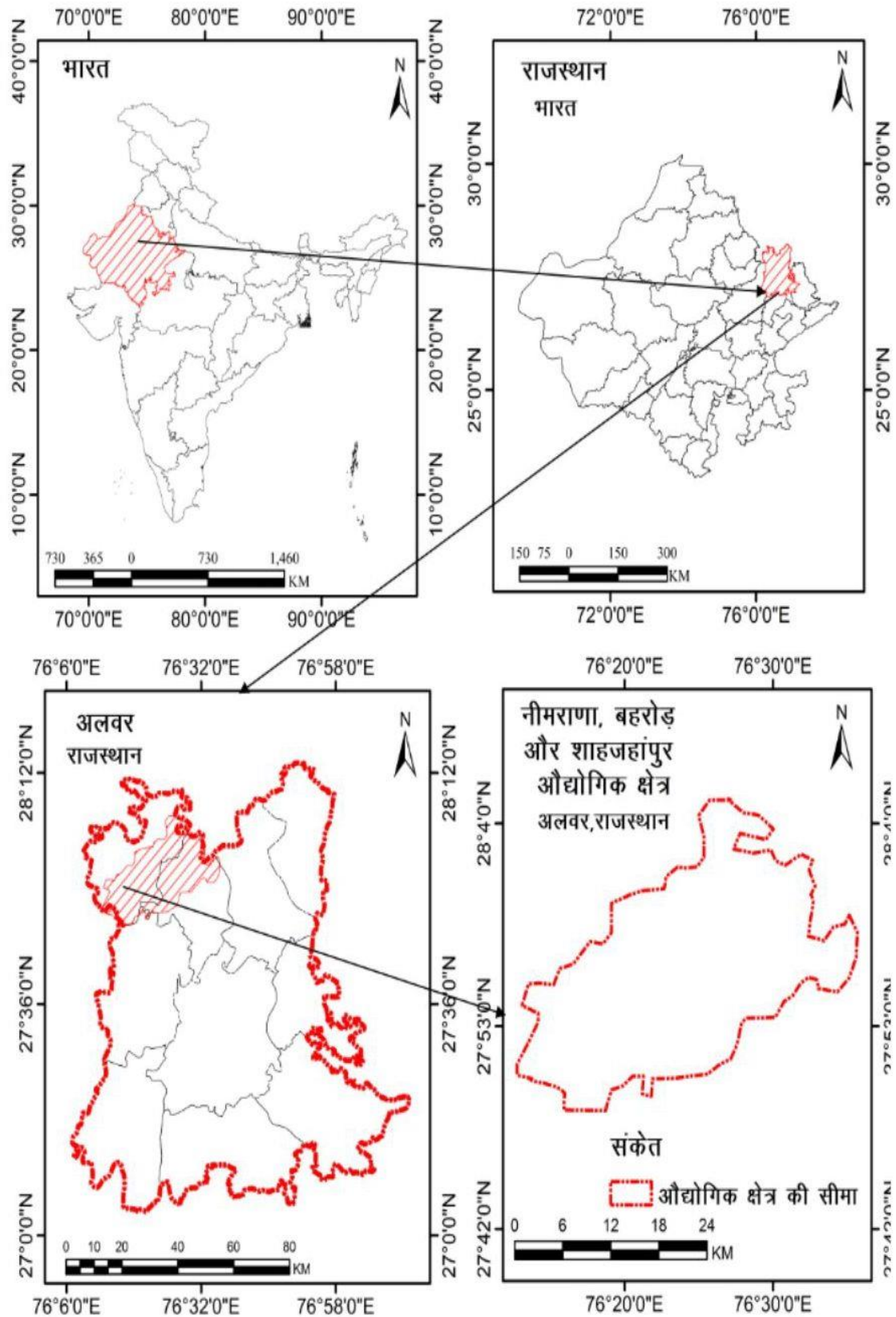
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का संघटक राजस्थान उपक्षेत्र, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के दक्षिण-पूर्वी क्षेत्र में स्थित है तथा इसमें सम्पूर्ण अलवर जिला सम्मिलित है। अध्ययन क्षेत्र 27 डिग्री 03 मिनट तथा 28 डिग्री 13 मिनट उत्तरी अक्षांश एवम् 76 डिग्री 10 मिनट तथा 77 डिग्री 14 मिनट पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। उत्तरी-दक्षिण में इसका फैलाव लगभग 160 किमी तथा पूर्व-पश्चिम में लगभग 120 किमी है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के राजस्थान उप-क्षेत्र में अलवर जिला एवं उसकी 14 तहसील यथा बहरोड़, मुंडावर, कोटकासिम, तिजारा, किशनगढ़बास, रामगढ़, अलवर, बानसरू, थानागाजी, राजगढ़, रैणी, नीमराणा, लक्ष्मणगढ़ तथा कटूमर सम्मिलित है।

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ नगरीय समूह, राजस्थान उप क्षेत्र के उत्तर-पश्चिमी भाग में स्थित है। उत्तर-दक्षिण में इसकी लम्बाई लगभग 36 किमी है तथा चौड़ाई लगभग 18 किमी है। बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र के अतिरिक्त यह क्षेत्र मुख्यतः ग्रामीण है। साथ ही इस क्षेत्र में रीको द्वारा नीमराणा एवं शाहजहाँपुर में औद्योगिक केन्द्र का विकास किया गया है।

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा (3) के तहत अधिसूचित शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ नगरीय क्षेत्र में बहरोड़ नगरपालिका क्षेत्र सहित 137 राजस्व ग्राम सम्मिलित है तथा इस नगरीय क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 550.6 वर्ग किमी. है। जनगणना 2001 के अनुसार इस नगरीय क्षेत्र की जनसंख्या 2,31,953 व्यक्ति है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 जयपुर-दिल्ली मार्ग इस क्षेत्र के मध्य से गुजरता है। राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली से इसकी दूरी लगभग 120 किमी. है तथा यह हरियाणा राज्य की सीमा से लगता हुआ है। हरियाणा राज्य में द्वारा प्रस्तावित मानेसर बावल इन्वेस्टमेंट रीजन तथा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पर दिल्ली-गुडगांव-बावल-बहरोड़ एक सतत् नगरीय क्षेत्र के रूप में विकसित हो रहा है।

यह दिल्ली-मुम्बई औद्योगिक गलियारे (डीएमआईसी) और दिल्ली-मुम्बई फ्रंट रेल गलियारा का हिस्सा होने के कारण यहाँ रीको हब बनता जा रहा है। यहाँ निर्यात सर्वोद्भूत औद्योगिक पार्क माजरा कांठा में जेट्रो एवं जापानी जोन मुख्य है। करीब 1200 एकड़ में फैले इस जापानी जोन के लगभग 70 प्रतिषत जापानी उद्यमियाँ अपनी इकाई लगाई जा चुकी है। डाइकन ऐयर कंडीशन निषांन इंडिया प्राईवेट, डिस्किंग मित्सुबिसी डिकी कलर, टीकुकी हॉवेल्स आदि उद्योग है।

अध्ययन क्षेत्र मानचित्र



नीमराणा रीको में नीमराणा फेज प्रथम और फेज द्वितीय के बाद घीलोट में फेज तृतीय में भी कई बड़े उद्योग आ रहे हैं। यहाँ की कृषि योग्य भूमि पर धीरे-धीरे उद्योग एवं आवासों में तब्दील होती जा रही है। उद्योगों, जनसंख्या, अधिक कृषि उत्पादन से रसायनों शहरी एवं नगरीय अपशिष्टों से मृदा प्रदूषण बढ़ा है। इसके कारण विभिन्न स्वास्थ्य सम्बन्धी बीमारियाँ पनपती जा रही हैं।

नीमराणा, बहरोड़ व शाहजहाँपुर अर्द्धशुष्कीय जलवायु की विशेषताओं का क्षेत्र है। जिसका भूमिगत जल स्तर भी अत्यधिक गहराई पर है। यह क्षेत्र मौसमी नदी-नालों से युक्त है। इस उपक्षेत्र की सबसे बड़ी नदी साबी नदी है। इसका उदगम "सेवर पहाड़ियों" से है। यह पश्चिम में अलवर जिले के बानसूर तहसील में प्रवेश करती है। इसका बहाव बानसूर, बहरोड़, मुंदावर, किशनगढ़, तियारा, तहसीलों में होकर नीमराणा, बहरोड़ व शाहजहाँपुर में बहती हुई राजस्थान हरियाणा की सीमा पर धारुहेड़ा के पास से हरियाणा में प्रवेश करती है। इस क्षेत्र में निर्वहन प्रकार की कृषि की जाती है। ऐसे में इस क्षेत्र का विकास औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना के माध्यम से ही संबंध हो सका है। यहाँ औद्योगिक विकास का मुख्य कारण राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-8 तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का हिस्सा होना है।

उद्देश्य :-

- 1 औद्योगिक क्षेत्र नीमराणा बहरोड़ शाहजहाँपुर में आर्थिक गतिविधियों का मूल्यांकन करना
- 2 अध्ययन क्षेत्र में औद्योगिक विकास के प्रभावों का अध्ययन करना ।

परिकल्पना :-

- 1 अध्ययन क्षेत्र में औद्योगिक विकास के परिणाम स्वरूप आर्थिक गतिविधियों को बढ़ावा मिल रहा है ।

आँकड़ों का संग्रहण :-

प्रस्तुत शोध पत्र में प्राथमिक और द्वितीयक आँकड़ों का उपयोग किया गया है। प्राथमिक आँकड़ों का संकलन प्रश्नावली, अनुसूची, व्यक्तिगत संपर्क, डायरी, पत्रिकाओं, समाचार पत्रों और विभिन्न वेबसाइटों और पुस्तकों के माध्यम से किया गया है। द्वितीयक आँकड़ों का संकलन जन गणना प्रतिवेदन जिला अलवर, कार्यालय जिला कलेक्टर, जिला सांख्यिकीय विभाग, अलवर, जिला उद्योग कार्यालय, बहरोड़ कोटपूतली से प्राप्त किया गया है।

औद्योगिक क्षेत्र नीमराणा बहरोड़ शाहजहाँपुर में आर्थिक गतिविधियों का मूल्यांकन :-

दिल्ली-जयपुर राजमार्ग क्षेत्र के तीन प्रमुख केंद्रों - नीमराणा, बहरोड़ और शाहजहाँपुर में बहुत अधिक औद्योगिक गतिविधियाँ देखी जा रही हैं । औद्योगिक विकास को अपनी रीढ़ मानकर, इन उपग्रह शहरों में एक जीवंत रियल एस्टेट बाजार ने अपना आधार स्थापित कर लिया है। नीमराणा विशेष रूप से राजस्थान सरकार का बहुत अधिक ध्यान आकर्षित कर रहा है और यह लोकप्रिय पर्यटन शहर अब एक पसंदीदा निवेश क्षेत्र के रूप में उभर रहा है।

दिल्ली से लगभग 120 किलोमीटर की दूरी पर स्थित नीमराणा राजस्थान के अलवर जिले में आता है। निवेशकों के बीच इसकी लोकप्रियता में योगदान देने वाले कारकों में दिल्ली-जयपुर राजमार्ग पर इसका रणनीतिक स्थान, यहाँ होने वाला औद्योगिक विकास और राजसी हेरिटेज होटल और किले के कारण यह एक लोकप्रिय पर्यटन स्थल है।

ग्लोबल सिटी और विशेष आर्थिक क्षेत्रों की स्थापना और प्रस्तावित कुंडली-मानेसर-पलवे एक्सप्रेसवे के बाद नीमराणा में रियल्टी बाजार में तेजी आई है, जो पूरा होने पर छ 8 से जुड़ जाएगा। शहर में मुख्य रूप से आवासीय अपार्टमेंट, प्लॉट और स्वतंत्र घर उपलब्ध हैं। इस बेल्ट में आवासीय प्लॉटों की कीमत 2,400 - 3,200 रुपये प्रति वर्ग फीट और आवासीय प्लॉट की कीमत 500 से 1000 रुपये प्रति वर्ग गज के बीच है।

नीमराणा के विकास के कारक

नीमराणा में रियल एस्टेट बाजार आशाजनक दिख रहा है, क्योंकि प्रस्तावित परिवहन लिंक से शहर की दिल्ली/एनसीआर से कनेक्टिविटी बेहतर होगी, औद्योगिक गतिविधियाँ बढ़ेंगी और नए डेवलपर्स बाजार में प्रवेश करेंगे। आने वाले वर्षों में नीमराणा को एक आकर्षक प्रॉपर्टी डेस्टिनेशन बनाने के लिए निम्नलिखित विकास किए जा रहे हैं।

नीमराणा रियल एस्टेट के बारे में त्वरित तथ्य

प्रस्तावित कार्गो एयरपोर्ट: अजरका और कोटकासिम के मध्य नीमराणा के पास कार्गो एयरपोर्ट बनाया जाएगा। इससे नीमराणा, शाहजहाँपुर, भिवाड़ी और बहरोड़ में स्थित उद्योगों के तैयार उत्पादों के कार्गो परिवहन में सुविधा होगी।

मानेसर और नीमराणा को जोड़ने वाले फ्लाईओवर: वर्तमान में, नीमराणा तक पहुँचने के लिए छम्-8 ही एकमात्र रास्ता है। लेकिन भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (NHAI) ने IMT मानेसर से नीमराणा तक हर 5 किलोमीटर पर 14 फ्लाईओवर का निर्माण शुरू कर दिया है। इससे दिल्ली और नीमराणा के बीच यात्रा का समय कम हो जाएगा। क्षेत्र की कनेक्टिविटी को बेहतर बनाने के लिए राजमार्ग के समानांतर एक सुपर एक्सप्रेसवे हाईवे की भी योजना बनाई गई है।



डी.एम.आई.सी. और दिल्ली-मुंबई फ्रेट: नीमराणा दिल्ली-मुंबई औद्योगिक गलियारे (डी.एम.आई.सी.) और दिल्ली-मुंबई फ्रेट गलियारे का हिस्सा है। इससे इस क्षेत्र की महत्वपूर्ण स्थलों से कनेक्टिविटी बेहतर होगी, जिससे इसकी कीमत और लोकप्रियता बढ़ेगी। अलवर जिला, जहां नीमराणा स्थित है, जल्द ही हाई-स्पीड ट्रेन के माध्यम से दिल्ली से जुड़ जाएगा।

बुनियादी ढांचागत विकास

ग्लोबल सिटी का विकास: शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में 40,000 एकड़ भूमि पर एक ग्लोबल सिटी बनाई जाएगी, जिसमें करीब दस लाख लोग रहेंगे। इस मेगा सिटी में साइबर सिटी, मेडिसिटी, नॉलेज सिटी, एंटरटेनमेंट सिटी, एसईजेड सिटी, वर्ल्ड ट्रेड सिटी, बायो-डायवर्सिटी पार्क, ड्राई पोर्ट सिटी और एक एयरपोर्ट सुविधा सहित उप-शहर होंगे। ये सभी आवासीय, वाणिज्यिक, खुदरा और मनोरंजन स्थानों के मामले में आत्मनिर्भर होंगे।

नीमराणा एक शिक्षा केंद्र के रूप में: कुल 38 विश्वविद्यालयों को नीमराणा में अपने संस्थान खोलने की मंजूरी मिल गई है। इससे शिक्षाविदों के लिए रोजगार के अवसर पैदा होंगे और उच्च शिक्षा के लिए गुडगांव और एनसीआर से बड़ी संख्या में छात्र नीमराणा की ओर आकर्षित होंगे।

विशेष आर्थिक क्षेत्र: नीमराणा में बहुत से निजी बिल्डर अपने विशेष आर्थिक क्षेत्र स्थापित कर रहे हैं। रिलायंस समूह को रेवाड़ी के पास एनएच 8 पर 2,500 एकड़ भूमि पर अपने बहु-उत्पाद विशेष आर्थिक क्षेत्र स्थापित करने की मंजूरी मिल गई है। अंसल एपीआई भी 2,500 एकड़ क्षेत्र में 6500 करोड़ रुपये से अधिक की लागत से अपना विशेष आर्थिक क्षेत्र स्थापित करने की परियोजना लेकर आया है।

औद्योगिक विकास

नीमराणा में जापानी कंपनियाँ नीमराणा चरण III – औद्योगिक केंद्र: राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास और निवेश निगम (RIICO) नीमराणा चरण III को एक औद्योगिक केंद्र के रूप में स्थापित कर रहा है, जिसमें 2000 एकड़ में फैले औद्योगिक एस्टेट होंगे। राजस्थान सरकार ने एक बड़े औद्योगिक एस्टेट के लिए टप्पे को 1,100 एकड़ जमीन भी मंजूर की है, जिसमें शैक्षणिक, चिकित्सा और मनोरंजन क्षेत्रों के साथ एक आवासीय कॉलोनी भी होगी।

Japanese Companies in Neemrana

Daikin Airconditioning India Pvt. Ltd.
Dainichi Color India Pvt. Ltd.
Imasen Manufacturing India Pvt. Ltd.
Mikuni India Pvt. Ltd.
Mitsui Prime Advanced Composites India Pvt. Ltd.
Mytux Polymers India Pvt. Ltd.
Nissin Brake India Pvt. Ltd.
NTT Communications India Pvt. Ltd.
Takata India Pvt. Ltd.
Toyota Gosei India Pvt. Ltd.
TPR Autoparts Mfg. India Pvt. Ltd.

जापानी पार्क का विकास: रीको ने जापान एक्सटर्नल ट्रेड ऑर्गनाइजेशन के साथ समझौता किया है, जिसके कारण कई जापानी कंपनियों ने नीमराणा औद्योगिक क्षेत्र में अपनी औद्योगिक इकाइयाँ स्थापित की हैं। इससे क्षेत्र में बहुत सारे व्हाइट कॉलर और साथ ही श्रमिक नौकरियाँ पैदा हुई हैं। नतीजतन, प्रीमियम आवासीय जीवन और किफायती आवास दोनों की मांग में काफी वृद्धि हुई है।

नीमराणा में कोरियाई क्षेत्र: मार्च 2013 में रीको और दक्षिण कोरियाई व्यापार संवर्धन एजेंसी के बीच एक समझौते पर हस्ताक्षर किए गए हैं और कई ऑटोमोबाइल और इलेक्ट्रॉनिक कंपनियों द्वारा नीमराणा में अपना आधार स्थापित करने की उम्मीद है। विशेष कोरियाई क्षेत्र 250 एकड़ भूमि में फैला होगा और इसे नीमराणा के घिलोट में स्थापित किया जा रहा है।

स्वदेशी और बहुराष्ट्रीय औद्योगिक समूह: नीमराणा लिबर्टी व्हाइटवेयर, हीरो होंडा, पल्लवी कॉपर पाइप्स, एएमडी मेटप्लास्ट, पार्ले, गिन्नी, प्रेना सिंटेक्स और रोची ब्रुअरीज जैसी कंपनियों का घर है। तीन जापानी लॉजिस्टिक्स कंपनियाँ नीमराणा में 75 एकड़ जमीन पर परिचालन स्थापित करने जा रही हैं।

नीमराणा में निवेश लाभदायक

नीमराणा में निवेश को लाभदायक बनाने वाले कारकों में वहनीयता, राज्य और शहरी मंत्रालय दोनों द्वारा इसे औद्योगिक केंद्र के रूप में विकसित करने पर ध्यान केंद्रित करना, रोजगार सृजन के अवसर जो इस क्षेत्र में कई लोगों के लिए खुलते हैं और यह तथ्य कि इस उपग्रह शहर का एक महान प्राचीन और ऐतिहासिक महत्व है, जो इसे पर्यटकों के बीच काफी लोकप्रिय बनाता है। नव-आधुनिकीकृत टाउनशिप, आवासीय परिसरों, आईटी हब, कॉर्पोरेट घरानों के साथ, यह एक रियल एस्टेट हब के रूप में विकसित होने के लिए मजबूत आर्थिक चालक है।

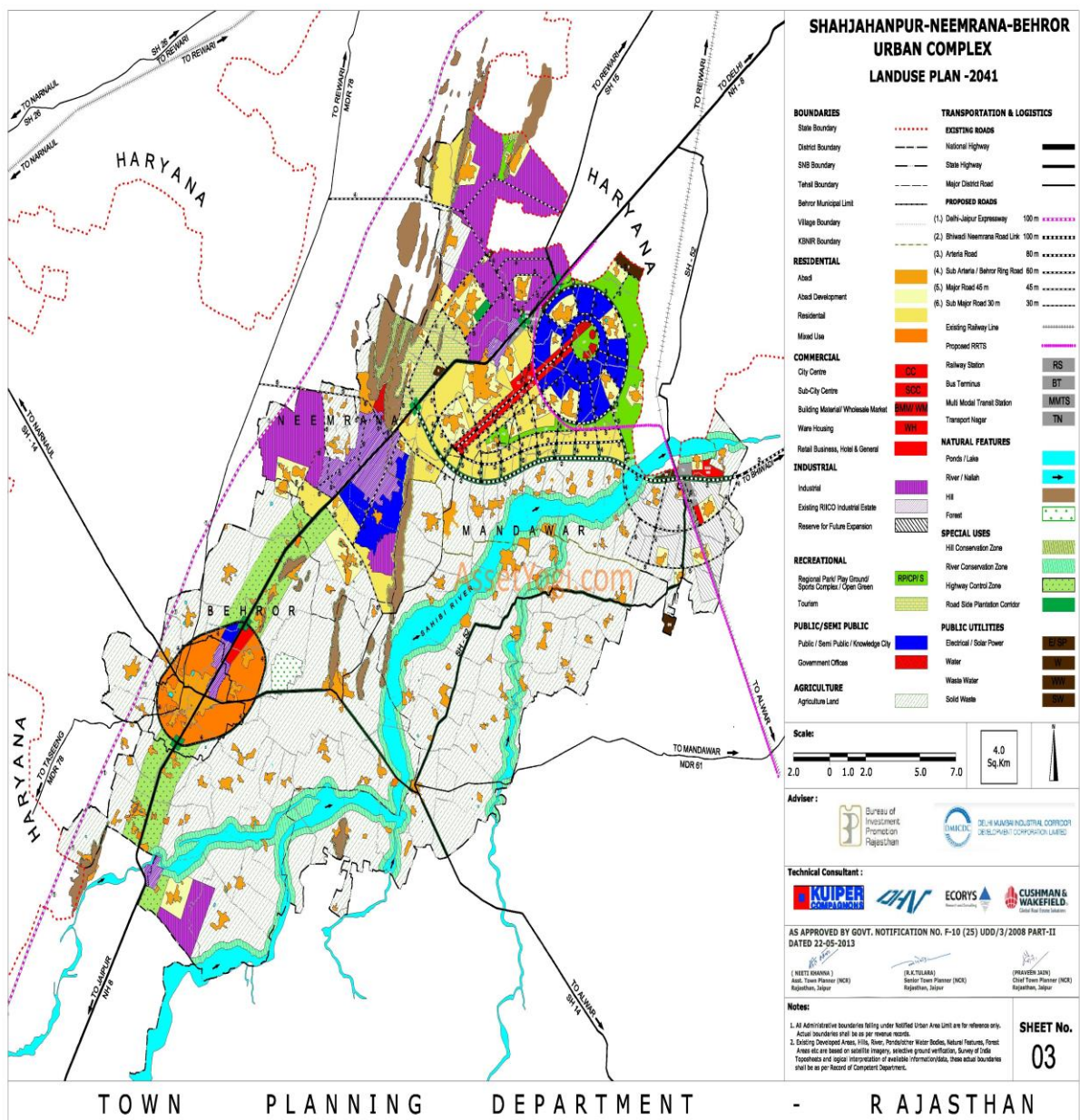
“नीमराणा में वे सभी तत्व मौजूद हैं जो इसे एक लाभदायक निवेश बनाते हैं। यहाँ कई उद्योग हैं, एनसीआर क्षेत्रों से बेहतर कनेक्टिविटी के लिए परिवहन लिंक सहित आगामी बुनियादी ढाँचागत विकास है और यह धारुहेड़ा और भिवाड़ी के अलावा दिल्ली-जयपुर राजमार्ग पर किफायती क्षेत्रों में से एक है,” गुडगांव के प्रॉपर्विडो के निदेशक राजन कुमार हंस ने पुष्टि की।

नीमराणा में सामाजिक बुनियादी ढांचा

नीमराणा तब चर्चा में आया जब ग्लोबल सिटी और एसईजेड जैसे बुनियादी ढांचे के विकास की घोषणा की गई। इस सैटेलाइट शहर में एवलॉन, आशियाना, एल्डेको, अनंत राज ग्रुप, एम-टेक डेवलपर्स, कोनिचिवा और कुछ स्थानीय खिलाड़ियों सहित डेवलपर्स की परियोजनाएं हैं। यहां विकास को देखते हुए कई अन्य लोगों ने लाइसेंस के लिए आवेदन किया है।

नीमराणा में नई परियोजनाएं और डेवलपर्स

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ (एसएनबी) शहरी परिसर मास्टर प्लान 2031 व 2041 के अनुसार प्रस्तावित विकास यह प्रस्तावित है कि वर्ष 2031 तक एसएनबी शहरी परिसर में लगभग दस लाख लोग रहेंगे। इस आबादी को एसएनबी परिसर के कुल क्षेत्र में समायोजित करने का प्रस्ताव है, जिसे शहर समूहों में विभाजित किया जाएगा।



नीमराणा में प्रस्तावित शहर क्लस्टर

रियल एस्टेट विशेषज्ञ इस बात की पुष्टि करते हैं कि नीमराणा एक लाभदायक निवेश गंतव्य है, लेकिन लंबी अवधि में। 5-7 साल से पहले यहां से अच्छे रिटर्न की उम्मीद नहीं करनी चाहिए। नीमराणा में मौजूदा बड़े कार्यबल के साथ-साथ आने वाले वर्षों में यहां आने वाले अतिरिक्त जनशक्ति की भी मांग होगी। शाहजहाँपुर-नीमराणा-बेहरोड़ शहरी परिसर मास्टर प्लान 2031 में बताए गए इस क्षेत्र में नियोजित बुनियादी ढाँचागत पहल इस शहर के एक प्रमुख रियल एस्टेट नोड के रूप में विकास को और बढ़ावा देगी। इस उप-बाजार के लिए औद्योगिक विकास एक आकर्षण कारक के रूप में कार्य कर रहा है, नीमराणा के विभिन्न क्षेत्रों में रियल एस्टेट विकास में वृद्धि होगी।

City cluster	Area in hectares
Knowledge City (education)	534
Cyber City	732
Medi City	361
Entertainment City	240
Media City	290
World Trade City (Commercial)	441
Residential City	3602
Industrial City	2065
State City	204
Bio-tech City	644
Logistic & Dry Port City (Warehousing and Godowns)	375
Highway Corridor Zone	860
Transport Node	118
City Level Park	52
Airport facility zone	-

Project	Location	Units details	Price details	Status
Avalon Ridgeview	Japanese Zone	2, 3 bhk apartments	Rs 30.50 onwards	Possession expected by December 2016
Eldeco Eden Park	NH - 8	Villas; 1, 2, 3 bhk apartments; Studio	Rs 16.60 lakh onwards	Possession expected by December 2016
Eldeco Hillside	Japanese Zone	High-rise 2, 3 bhk apartment; Low rise floor; Studio	Rs 15.60 lakh onwards	Possession expected by December 2015
Anant Raj Aashray	NH - 8	1bhk apartments	Rs 12.50 lakh onwards	Possession expected by December 2014
Camellia Valley by M-tech developers	Nh - 8	Plots and Villas	Rs 9 lakh onward	Possession expected by December 2016
THD Royal Court	Behror	1, 2 bhk apartments	Rs 17 lakh onwards	Possession expected by December 2015
Habitech Wishtown	Behror	Residential plots	Rs 4 lakh onwards	Ready to move



औद्योगिक क्रांति ने निस्संदेह आधुनिक समाज का चेहरा बदल दिया है। इसने विनिर्माण, प्रौद्योगिकी और बुनियादी ढांचे में अभूतपूर्व प्रगति की है, जिससे महत्वपूर्ण आर्थिक विकास हुआ है। भारत के राजस्थान राज्य में स्थित दो शहरों नीमराणा और बहरोड़ ने इस औद्योगिक क्रांति के परिणामस्वरूप उल्लेखनीय रियल एस्टेट विकास देखा है। इस ब्लॉग में, हम इन शहरों पर औद्योगीकरण के प्रभाव का पता लगाएंगे और रियल एस्टेट क्षेत्र के विकास और वृद्धि पर चर्चा करेंगे।

औद्योगिक क्रांति और नीमराणा:

राजस्थान के अलवर जिले में स्थित एक छोटा सा शहर नीमराणा ने औद्योगिकीकरण के कारण एक बड़ा परिवर्तन देखा है। यह सब 1992 में नीमराणा औद्योगिक क्षेत्र (छप) की स्थापना के साथ शुरू हुआ, जिसका उद्देश्य इस क्षेत्र में औद्योगिक विकास को बढ़ावा देना था। दिल्ली-जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग और दिल्ली-मुंबई समर्पित माल दुलाई गलियारे के करीब नीमराणा की रणनीतिक स्थिति ने कई बहुराष्ट्रीय कंपनियों को यहाँ अपनी विनिर्माण इकाइयाँ स्थापित करने के लिए आकर्षित किया।

उद्योगों के आगमन के साथ, रोजगार के अवसरों में वृद्धि हुई, जिसके परिणामस्वरूप आवास और बुनियादी ढांचे की मांग में वृद्धि हुई। रियल एस्टेट डेवलपर्स ने संभावना को पहचाना और नीमराणा में आवासीय और वाणिज्यिक परियोजनाओं में निवेश करना शुरू कर दिया। परिणामस्वरूप, नीमराणा में रियल एस्टेट बाजार में उछाल आया, जिससे संभावित खरीदारों को कई तरह के विकल्प मिले।



औद्योगिक क्रांति ने न केवल रोजगार के अवसर पैदा किए, बल्कि इसने नीमराणा में सामाजिक और नागरिक बुनियादी ढांचे के विकास को भी बढ़ावा दिया। बढ़ती आबादी की जरूरतों को पूरा करने के लिए स्कूल, अस्पताल, शॉपिंग कॉम्प्लेक्स और मनोरंजन सुविधाएं स्थापित की गईं। इसने आवासीय और निवेश गंतव्य के रूप में नीमराणा की अपील को और बढ़ा दिया।

बहरोड़ में रियल एस्टेट का विकास:

नीमराणा के बाद, बहरोड़ में भी रियल एस्टेट सेक्टर में इसी तरह का विकास हुआ। नीमराणा में औद्योगिक विकास का बहरोड़ पर भी असर पड़ा, जिससे यह उद्योगों और निवासियों दोनों के लिए एक आकर्षक विकल्प बन गया। नीमराणा औद्योगिक क्षेत्र के करीब स्थित बहरोड़ औद्योगिक क्षेत्र ने व्यवसायों के लिए अनुकूल माहौल बनाया।

जैसे-जैसे बेहरोर में फैक्ट्रियाँ और विनिर्माण इकाइयाँ बढ़ती गईं, आवास की माँग भी बढ़ती गई। रियल एस्टेट डेवलपर्स ने इस अवसर का लाभ उठाया और बढ़ती आबादी की जरूरतों को पूरा करने के लिए आवासीय परियोजनाओं में निवेश करना शुरू कर दिया। बेहरोर में किफायती आवास विकल्पों की उपलब्धता ने बड़ी संख्या में लोगों को आकर्षित किया, जिनमें नीमराणा में काम करने वाले लोग भी शामिल थे, जो इस क्षेत्र में बसने के लिए आकर्षित हुए।

सामाजिक बुनियादी ढांचे के विकास ने भी बेहरोर में रियल एस्टेट बाजार के विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई। शैक्षणिक संस्थान, स्वास्थ्य सेवा सुविधाएं और मनोरंजन क्षेत्र निवासियों के लिए एक समग्र जीवन अनुभव प्रदान करने में सिद्ध हुए। इसके साथ ही जयपुर और गुड़गांव जैसे नजदीकी शहरों से बेहतरीन कनेक्टिविटी ने बेहरोर को घर खरीदने वालों और निवेशकों के लिए एक आदर्श विकल्प बना दिया।

एनएच-48, जिसे दिल्ली-जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग के नाम से भी जाना जाता है, एक प्रमुख परिवहन गलियारा है जो दिल्ली और जयपुर के दो प्रमुख शहरों को जोड़ता है। यह राजमार्ग नीमराणा और बहरोड़ सहित कई कस्बों और शहरों से होकर गुजरता है, जो इसे रियल एस्टेट निवेश के लिए एक प्रमुख स्थान बनाता है।

एनएच-48 के किनारे स्थित अतुल्यम रेजिडेंस कमर्शियल एंड रेजिडेंशियल टाउनशिप जैसी संपत्तियों में निवेश करने से कई लाभ मिलते हैं:

1. बेहतरीन कनेक्टिविटी:

एनएच-48 दिल्ली, गुडगांव और जयपुर जैसे महत्वपूर्ण शहरों और औद्योगिक केंद्रों से बेहतरीन कनेक्टिविटी प्रदान करता है। इसका मतलब है कि नौकरी के अवसरों, शैक्षणिक संस्थानों, स्वास्थ्य सुविधाओं और मनोरंजन के विकल्पों तक आसान पहुँच। कनेक्टिविटी की सुविधा एनएच-48 के किनारे स्थित संपत्तियों को आवासीय और व्यावसायिक दोनों उद्देश्यों के लिए बेहद वांछनीय बनाती है।

2. औद्योगिक विकास:

एनएच-48 के किनारे स्थित नीमराणा और बहरोड़ में औद्योगिक क्षेत्रों की स्थापना के साथ तेजी से औद्योगिक विकास हुआ है। इसने एक मजबूत नौकरी बाजार बनाया है और इन क्षेत्रों में बड़ी संख्या में कर्मचारियों को आकर्षित किया है। एक संपन्न औद्योगिक क्षेत्र में आवासीय या वाणिज्यिक संपत्तियों में निवेश करने से उच्च किराये की उपज और संभावित पूंजी वृद्धि सुनिश्चित होती है।



3. बुनियादी ढांचे का विकास:

एनएच-48 के विकास से सड़क, राजमार्ग, प्लाईओवर और परिवहन सुविधाओं जैसे सहायक बुनियादी ढांचे का निर्माण भी हुआ है। यह बुनियादी ढांचा विकास जीवन की गुणवत्ता को बढ़ाता है और रोजमर्रा की सुविधाओं तक आसान पहुँच सुनिश्चित करता है।

4. किफायती विकल्प:

एनएच-48 के साथ रियल एस्टेट बाजार किफायती आवास विकल्पों की एक श्रृंखला प्रदान करता है। अतुल्यम रेजिडेंस कमर्शियल और रेजिडेंशियल टाउनशिप एक ऐसा उदाहरण है जो प्रतिस्पर्धी कीमतों पर वाणिज्यिक और आवासीय स्थानों का मिश्रण प्रदान करता है। ये किफायती विकल्प इसे अंतिम उपयोगकर्ताओं और निवेशकों दोनों के लिए आकर्षक बनाते हैं।

5. भविष्य की आशाजनक संभावनाएँ:

औद्योगिकीकरण की निरंतर वृद्धि और एनएच-48 के साथ सहायक बुनियादी ढाँचे के विकास से रियल एस्टेट निवेश के लिए भविष्य की आशाजनक संभावनाएँ दिखती हैं। पूंजी वृद्धि और किराये की आय की उच्च संभावना है, जो इसे एक आकर्षक दीर्घकालिक निवेश विकल्प बनाती है।

औद्योगिक विकास का अध्ययन क्षेत्र की अर्थव्यवस्था पर भौगोलिक प्रभाव :-

नीमराणा-बहरोड़ क्षेत्र में औद्योगिक विकास का अर्थव्यवस्था पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ा है। इससे रोजगार के अवसर बढ़े हैं, रियल एस्टेट में उछाल आया है, और क्षेत्र में शहरीकरण को बढ़ावा मिला है। नीमराणा में जापानी और कोरियाई औद्योगिक क्षेत्रों के विकास से विदेशी निवेश आकर्षित हुआ है, जिससे आर्थिक गतिशीलता बढ़ी है।

रोजगार सृजन :-

नीमराणा-बहरोड़ क्षेत्र में औद्योगिक विकास ने विभिन्न उद्योगों, जैसे विनिर्माण, इंजीनियरिंग, और ऑटोमोबाइल में हजारों नौकरियाँ पैदा की हैं, जिससे स्थानीय लोगों को रोजगार के अवसर मिले हैं।

रियल एस्टेट में उछाल :-

औद्योगिक विकास के कारण, क्षेत्र में आवासीय और वाणिज्यिक संपत्तियों की मांग बढ़ी है, जिससे रियल एस्टेट बाजार में तेजी आई है।

शहरीकरण :-

औद्योगिक क्षेत्रों के विकास के साथ, नीमराणा और बहरोड़ में शहरीकरण की प्रक्रिया तेज हुई है, जिससे जनसंख्या घनत्व बढ़ा है और शहरी सुविधाएँ विकसित हुई हैं।

विदेशी निवेश :-

नीमराणा में जापानी और कोरियाई औद्योगिक क्षेत्रों की स्थापना से विदेशी निवेश आकर्षित हुआ है, जिससे क्षेत्र की आर्थिक विकास दर में वृद्धि हुई है।

आर्थिक विकास :-

औद्योगिक विकास ने क्षेत्र की अर्थव्यवस्था को मजबूत किया है, जिससे सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) में वृद्धि हुई है और राजस्व में भी बढ़ोतरी हुई है।

आधारभूत संरचना का विकास :-

औद्योगिक विकास के साथ, क्षेत्र में सड़कों, बिजली, पानी, और संचार जैसी आधारभूत संरचनाओं का भी विकास हुआ है, जिससे औद्योगिक गतिविधियों को बढ़ावा मिला है।

कौशल विकास :-

औद्योगिक विकास के कारण, स्थानीय लोगों को विभिन्न कौशलों को सीखने और विकसित करने के अवसर मिले हैं, जिससे उनकी रोजगार क्षमता में वृद्धि हुई है।

सामाजिक प्रभाव :-

औद्योगिक विकास ने सामाजिक जीवन को भी प्रभावित किया है, जैसे कि जीवनशैली में बदलाव, शिक्षा और स्वास्थ्य सुविधाओं में सुधार, और जीवन स्तर में वृद्धि। कुल मिलाकर, नीमराणा-बहरोड़ क्षेत्र में औद्योगिक विकास ने क्षेत्र की अर्थव्यवस्था को एक नई दिशा दी है और इसे विकास के पथ पर अग्रसर किया है।

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक विकास का अर्थव्यवस्था पर सकारात्मक और नकारात्मक दोनों प्रभाव पड़ रहे हैं। सकारात्मक प्रभावों में उत्पादन में वृद्धि, रोजगार के अवसर, जीवन स्तर में सुधार, और आर्थिक विकास शामिल हैं, जबकि नकारात्मक प्रभावों में प्रदूषण, संसाधनों का अत्यधिक उपयोग, और सामाजिक असमानता शामिल हैं।

सकारात्मक प्रभाव :-

उत्पादन में वृद्धि:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक विकास से बड़े पैमाने पर वस्तुओं का उत्पादन संभव होता है, जिससे उपलब्धता और उपयोगिता बढ़ती है।

रोजगार के अवसर:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में नए उद्योगों की स्थापना से रोजगार के अवसर बढ़ते हैं, जिससे बेरोजगारी कम होती है।

जीवन स्तर में सुधार:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक विकास से लोगों की आय बढ़ती है, जिससे जीवन स्तर में सुधार होता है।

आर्थिक विकास:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक विकास से अर्थव्यवस्था में तेजी आती है और सकल घरेलू उत्पाद (GDP) में वृद्धि होती है।

तकनीकी प्रगति:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक विकास से तकनीकी प्रगति को बढ़ावा मिलता है, जिससे नई और बेहतर तकनीकों का विकास होता है।

नकारात्मक प्रभाव :-

प्रदूषण:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक विकास से प्रदूषण, विशेष रूप से वायु और जल प्रदूषण, बढ़ सकता है।

संसाधनों का अत्यधिक उपयोग:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक गतिविधियों से प्राकृतिक संसाधनों का अत्यधिक उपयोग हो सकता है, जिससे संसाधनों की कमी हो सकती है।

सामाजिक असमानता:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक विकास से कुछ लोगों को अधिक लाभ हो सकता है, जिससे सामाजिक असमानता बढ़ सकती है।

शहरीकरण:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक विकास से शहरीकरण को बढ़ावा मिलता है, जिससे शहरों पर जनसंख्या का दबाव बढ़ सकता है।

पारिस्थितिक असंतुलन:

शाहजहाँपुर-नीमराणा-बहरोड़ में औद्योगिक विकास से पारिस्थितिक तंत्र पर नकारात्मक प्रभाव पड़ सकता है, जिससे जैव विविधता में कमी हो सकती है।

औद्योगिक विकास के अर्थव्यवस्था पर प्रभाव को संतुलित करने के लिए, सतत विकास और पर्यावरण संरक्षण को प्राथमिकता देना आवश्यक है।

निष्कर्ष :-

उपरोक्त अध्ययन से स्पष्ट है कि उद्योगों के आगमन के साथ, रोजगार के अवसरों में वृद्धि हुई, जिसके परिणामस्वरूप आवास और बुनियादी ढांचे की मांग में वृद्धि हुई। रियल एस्टेट डेवलपर्स ने संभावना को पहचाना और नीमराणा में आवासीय और वाणिज्यिक परियोजनाओं में निवेश करना शुरू कर दिया। परिणामस्वरूप, नीमराणा में रियल एस्टेट बाजार में उछाल आया, जिससे संभावित खरीदारों को कई तरह के विकल्प मिले। एनएच-48 के किनारे की संपत्तियों में निवेश करना, विशेष रूप से अतुल्यम रेजिडेंस कमर्शियल और रेजिडेंशियल टाउनशिप जैसी परियोजनाओं में, बेहतरीन कनेक्टिविटी, औद्योगिक विकास, किफायती विकल्प और भविष्य की आशाजनक संभावनाओं का संयोजन प्रदान करता है। ये कारक इसे रियल एस्टेट क्षेत्र में निवेश करने के इच्छुक व्यक्तियों के लिए एक आदर्श विकल्प बनाते हैं। औद्योगिक क्रांति ने न केवल रोजगार के अवसर पैदा किए, बल्कि इसने नीमराणा में सामाजिक और नागरिक बुनियादी ढांचे के विकास को भी बढ़ावा दिया। बढ़ती आबादी की जरूरतों को पूरा करने के लिए स्कूल, अस्पताल, शॉपिंग कॉम्प्लेक्स और मनोरंजन सुविधाएं स्थापित की गईं। इसने आवासीय और निवेश गंतव्य के रूप में नीमराणा की अपील को और बढ़ा दिया।

सन्दर्भ ग्रन्थ सूची

1. Choudhary] Kamlu 1989 'Industrialiation] SurÜvid and Envirment-The INTACH Environment series New Delhi
2. प्रसाद, राजेन्द्र (2002) परिवर्तित भूमि उपयोग साहिबी नदी अप्रकाशित प्रबन्धन, राज विश्वविद्यालय जयपुर ।
3. अलवर जिले की आर्थिक एवं सामाजिक समीक्षा वर्ष (2015-16) मूक्तानन्द अग्रवाल, डा. ओमप्रकाश बैरवा, सुरेन्द्र कुमार शर्मा ।
4. स्टेटिस्टिकल विवरण- आर्थिक एवं सांख्यिकी निदेशालय जयपुर
5. मास्टर प्लान, 2041 (शाहजहापुर नीमराणा-बहरोड़)
6. Agrawal S-N 1977 Tata McGrew Hill] New Delhi- PIndia*s Population problemsP
7. Ahuuja R 2004 Social ResearchP Rawat Publication] Jaipur] India-
8. Chandra Shekhar, 1964 'Population factor development" Population Review, Vol&08- in economic
9. Hino, M. 2004. Location pattern of sales branches of large companies in India and its relationship to the hierarchical diereintiation of cities. Annual Report of Research Center for Regional Geography 13, 1-26. (JE)
10. Okahashi, H. and Tomozawa, K. 1997. Industrial development policy and industrial growth center in Madhya Pradesh, India: with a special emphasis on a case of Pithampur Industrial Growth Center. Okahashi, H. ed. Newly development of industrialization and regional change in India: a case study of Pithampur Industrial Growth Center in Madhya Pradesh. Research Center for Reiogal Geography, Hiroshima University. (JE)
11. Tomozawa, K. 1999. Agglomeration and spatial structure of the automobile industries in the Delhi Capital Region: a case study of the Noida and Greater Noida Area. Annals of the Japan Association of Economic Geographers 45, 1-20. (JE)
12. Tomozawa, K. 2007. Rivalry between Honda's two two-wheeler companies in India and their concentrated supplier networks in the national capital region of Delhi. Geographical Sciences 62, 1-20. (JE)

13. Tomozawa, K. 2008. Strategy for developing industry and locating factories in an economically backward state of India: focusing on an "industrial belt" in Uttarakhand. e Hiroshima University Studies. Graduate School of Letters 68, 57–76. (JE)
14. Tomozawa, K. 2012. Spatial dynamism of Indian automobile components industry during rapid growth of -rst decade of 2000s. Journal of Contemporary India Studies: Space and Society, Hiroshima University 2, 17–33. (JE)
15. Tomozawa, K. 2014. Industrialization and the development of regional economies in the State of Uttarakhand. Journal of Urban and Regional Studies on Contemporary India 1(2), 9–20. (E)
16. Sharma 2010. Structure and growth of mega city: an inter-industry analysis. Concept Publishing (P) Ltd. New Delhi. (E)
17. Majumdar] Maya 2001 Protecting our womenP Duminant Publishers New Delhi
18. P-V- Young 1960 "Scientific social suvery and research" Publishing House Bombay
19. Sing] J and Singh K 2003 PAarthik Bhoogol Ke Mool Tantra" Radha Publication New Delhi
20. Arora G-1983 Social economic Determintants of Fentillity" Journal