

ब्यावरा विकास योजना (प्रारूप) 2021



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

ब्यावरा
विकास योजना (प्रारूप)
2021

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973
के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

2.7	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	18
2.8	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	21
2.9	आमोद-प्रमोद	21
2.10	यातायात एवं परिवहन	21
2.11	पर्यावरण संरक्षण एवं संवर्धन	22
2.12	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	22
अध्याय-3 वर्तमान यातायात एवं नगरीय अधोसंरचना		23-28
3.1	क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना	23
3.2	नगर परिभ्रमण संरचना	24
3.3	यातायात अवसान केन्द्र	24
3.4	परिवहन के साधन	25
3.5	नगरीय अधोसंरचना	27
3.6	विद्युत व्यवस्था	27
3.7	सेवा सुविधाएं	28

भाग दो : नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4 भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग		31-41
4.1	नगर के भावी कार्यकलाप	31
4.2	योजना उद्देश्य एवं लक्ष्य	32
4.3	योजना कालावधि	33
4.4	भावी जनसंख्या	33
4.5	अनुमानित व्यवसायिक संरचना	33
4.6	योजना अवधारणा	33
4.7	अनुमानित आवास आवश्यकता	34
4.8	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन	35
4.9	निवेश इकाईयां	36

विषय सूची

पृष्ठ क्रमांक

प्रस्तावना
योजना दल
विषय सूची
मानचित्रों की सूची
सारणी सूची

भाग एक : समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1 नगर परिचय	3-8
1.1 स्थिति	3
1.2 निवेश क्षेत्र	3
1.3 भौतिक स्वरूप एवं प्राकृतिक जल निकास	5
1.4 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि	5
1.5 जनसंख्या वृद्धि	6
1.6 नगर की आर्थिक रूप रेखा	6
1.7 व्यवसायिक संरचना	7
1.8 नगर पालिका की वित्तीय स्थिति	8
1.9 नगर के प्रमुख कार्यकलाप	8
अध्याय-2 वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास	9-22
2.1 भूमि उपलब्धता	9
2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण	10
2.3 वर्तमान भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता	10
2.4 आवासीय घनत्व	11
2.5 वाणिज्यिक	15
2.6 औद्योगिक	17

ब्यावरा विकास योजना

योजना दल

संयुक्त संचालक

राजेश नागल

सहायक संचालक

सुप्रिया पेंडके

शोभा वर्मा

कर्मचारीगण

ए.एच. राजकुमार

नसीम इनाम

जी.एल. वर्मा

पी.एस. बातव

सारिका सिंधिया

अरूण वराडपांडे

कार्तिक शेंडे

अरविंद सक्सेना

प्रतीक्षा मेश्राम

राशिदा नईम

अंसार हुसैन

अजय अग्रवाल

प्रस्तावना

ब्यावरा राजगढ़ जिले का तहसील मुख्यालय है। यह राजधानी भोपाल से 117 कि.मी. की दूरी पर 23°55' पूर्वी अक्षांश एवं 76°55' पश्चिमी देशांश पर समुद्र सतह से 466 मीटर की ऊँचाई पर स्थित है। यह नगर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 (जबलपुर-जयपुर) एवं राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 3 आगरा-मुंबई पर स्थित होने के साथ ही रेलवे लाईन से भी जुड़ा हुआ है। यह नगर कृषि एवं वनोपज के साथ ही लघु स्तरीय व्यापारिक केन्द्र भी है। यहां का 700 वर्ष पुराना चतुर्भुजनाथ जी का मंदिर दर्शनीय स्थल है।

नगर के दो राष्ट्रीय राजमार्गों के मध्य स्थित होने के साथ ही नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने से भवन पास-पास निर्मित होने के कारण सघन रूप से बसा है जिससे खुले स्थलों का अभाव है। उपरोक्त स्थिति को देखते हुए नगर का नियोजित विकास किया जाना आवश्यक है।

यह विकास योजना वर्ष 2021 की भावी जनसंख्या एक लाख को दृष्टिगत रखते हुए तैयार की गई है, जिसमें भूमि का समुचित एवं युक्तियुक्त उपयोग, नागरिकों एवं माल के समुचित परिवहन हेतु यातायात प्रणाली में सुधार, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक गतिविधियों हेतु भूमि का प्रावधान, असंगत भूमि उपयोगों का स्थानांतरण, तालाब एवं जल स्रोतों का पर्यावरण संरक्षण के साथ ही मूलभूत सेवा सुविधाओं के प्रस्ताव उपदर्शित किये गये हैं।

ब्यावरा निवेश क्षेत्र की विकास योजना का प्रारूप जन सामान्य/संस्थाओं से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रकाशित किया जा रहा है। मुझे आशा है कि नागरिक गण अपने अमूल्य सुझावों को व्यक्त करेंगे।



(के.सी. गुप्ता)

आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश भोपाल

4-सा-4	भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास	41
5-सा-1	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	44
5-सा-2	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	45
6-सा-1	उपयाग परिक्षेत्र/उपयोग श्रेणी	52
6-सा-2	आवासीय भूखण्ड विकास मापदण्ड	53
6-सा-3	अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान	57
6-सा-4	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड	58
6-सा-5	वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	59
6-सा-6	औद्योगिक क्षेत्र हेतु विकास मापदण्ड	64
6-सा-7	सेवाओं-सुविधाओं हेतु मापदण्ड	65
6-सा-8	सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड	66
6-सा-9	खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	68
6-सा-10	यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक	69
6-सा-11	यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड	70
6-सा-12	वाहन विराम मापदण्ड	71
6-सा-13	सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार	72
6-सा-14	निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई	73
6-सा-15	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	74
6-सा-16	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	85
6-सा-17	सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड	86
7-सा-1	विकास योजना क्रियान्वयन की लागत	90
7-सा-2	प्रथम चरण कार्यक्रम की लागत एवं अनुमानित व्यय	96

4.10	प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना	37
4.11	वाणिज्यिक	37
4.12	औद्योगिक	39
4.13	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	39
4.14	सार्वजनिक सेवा सुविधाएं	40
4.15	आमोद-प्रमोद	40
4.16	यातायात एवं परिवहन	40
4.17	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना	40
4.18	ग्राम विकास	41
अध्याय-5 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना		42-48
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	42
5.2	परिभ्रमण योजना अवधारणा	42
5.3	क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना	43
5.4	नगरीय परिभ्रमण संरचना	43
5.5	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	43
5.6	यातायात प्रणाली में सुधार	45
5.7	नगरीय अधोसंरचना	47
अध्याय-6 विकास नियमन		49-88
6.1	प्रवृत्तशीलता	49
6.2	क्षेत्राधिकार	49
6.3	परिभाषाएं	51
6.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	51
6.5	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	52
6.6	वन आवास	56
6.7	अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान	57

6.8	वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका	59
6.9	औद्योगिक विकास मानक	63
6.10	सामाजिक अधोसंरचना	64
6.11	अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन	68
6.12	यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र	69
6.13	वाहन विराम स्थल के मापदण्ड	70
6.14	उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति	73
6.15	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग गतिविधियां	76
6.16	मध्यवर्ती क्षेत्र हेतु विकास नियमन	82
6.17	वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन	84
6.18	विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	86
6.19	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू-उपयोग)	87
अध्याय-7 विकास योजना का क्रियान्वयन		89-98
7.1	विकास योजना का क्रियान्वयन	89
7.2	योजना क्रियान्वयन की नीति	90
7.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	91
7.4	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	92
7.5	योजना एवं कार्यक्रम	94
7.6	प्रथम चरण कार्यक्रम	95
7.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	96
7.8	योजना की व्याख्या	97
7.9	योजना की व्याख्या परिशिष्ट	98

सारणी सूची

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1-सा-1	निवेश क्षेत्र	2
1-सा-2	दशक जनसंख्या वृद्धि	5
1-सा-3	व्यवसायिक संरचना 2001	6
1-सा-4	नगरपालिका का आय-व्यय	7
2-सा-1	भूमि उपलब्धता	8
2-सा-2	वर्तमान भूमि उपयोग 2008	10
2-सा-3	वार्डवार आवासीय घनत्व	11
2-सा-4	आवासीय घनता	12
2-सा-5	गंदी बस्तियां	13
2-सा-6	आवासों की कमी	14
2-सा-7	दुकानें एवं व्यापारिक प्रतिष्ठान	15
2-सा-8	प्रमुख औद्योगिक प्रतिष्ठान	16
2-सा-9	महाविद्यालय एवं तकनीकी संस्थान	17
2-सा-10	उच्चतर माध्यमिक/मा./प्राथमिक विद्यालय	18
2-सा-11	वर्तमान स्वास्थ्य सेवायें	19
2-सा-12	वर्तमान कार्यालय	19
2-सा-13	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	21
3-सा-1	क्षेत्रीय यातायात (बस)	22
3-सा-2	यातायात दुर्घटनाएं	24
3-सा-3	विद्युत खपत	27
4-सा-1	अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता	34
4-सा-2	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन	35
4-सा-3	प्रस्तावित निवेश इकाईवार भूमि विभाजन	36

मानचित्र सूची

मानचित्र क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1.1	निवेश क्षेत्र	4 (अ)
1.2	बसाहट	4 (ब)
2.1	वर्तमान भूमि उपयोग	10 (अ)
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	24 (अ)
4.1	विकास योजना	36 (अ)
4.2	निवेश इकाई	36 (अ)
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	44 (अ)
7.1	प्रथम चरण	96 (अ)

भाग - एक
समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1 नगर परिचय

1.1 स्थिति

ब्यावरा नगर मध्यप्रदेश के राजगढ़ जिले का तहसील मुख्यालय है। यह राजधानी भोपाल से लगभग 117 किलोमीटर की दूरी पर 23⁰-55' पूर्वी अक्षांश एवं 76⁰-55' पश्चिमी देशांतर के मध्य समुद्र सतह से 466 मीटर ऊंचाई पर स्थित है तथा यह नगर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 (जबलपुर-जयपुर) एवं राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 3 आगरा-मुम्बई के साथ ही रेलवे लाइन से जुड़ा है।

1.2 निवेश क्षेत्र

नगर के भावी सुनियोजित विकास एवं नियंत्रण के लिए मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13 के अंतर्गत ब्यावरा निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2229-2646-बत्तीस भोपाल दिनांक 20 जुलाई 1978 के द्वारा किया गया उक्त गठित निवेश क्षेत्र को अधिसूचना क्रमांक एफ-3-43- 2006/बत्तीस भोपाल दिनांक 27 मई 2006 के द्वारा संशोधित किया गया है।

ब्यावरा निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 6725.04 हेक्टर एवं 2001 की जनगणना के अनुसार जनसंख्या 49110 है। निवेश क्षेत्र में सम्मिलित नगर पालिका परिषद क्षेत्र एवं ग्रामों के संबंध में जानकारी सारणी 1-सा-1 में दर्शायी गई है।

ब्यावरा : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्रमांक	ग्राम का नाम	निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों का क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2001
1	2	3	4
1.	मोई	545.12	1017
2.	हबीपुरा	551.74	1362
3.	मोया	421.43	1006
4.	खुरी	389.26	1508
5.	लोधीपुरा	292.73	938

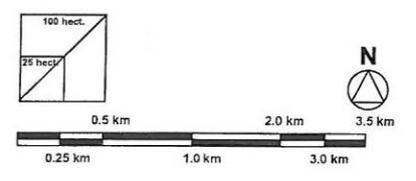
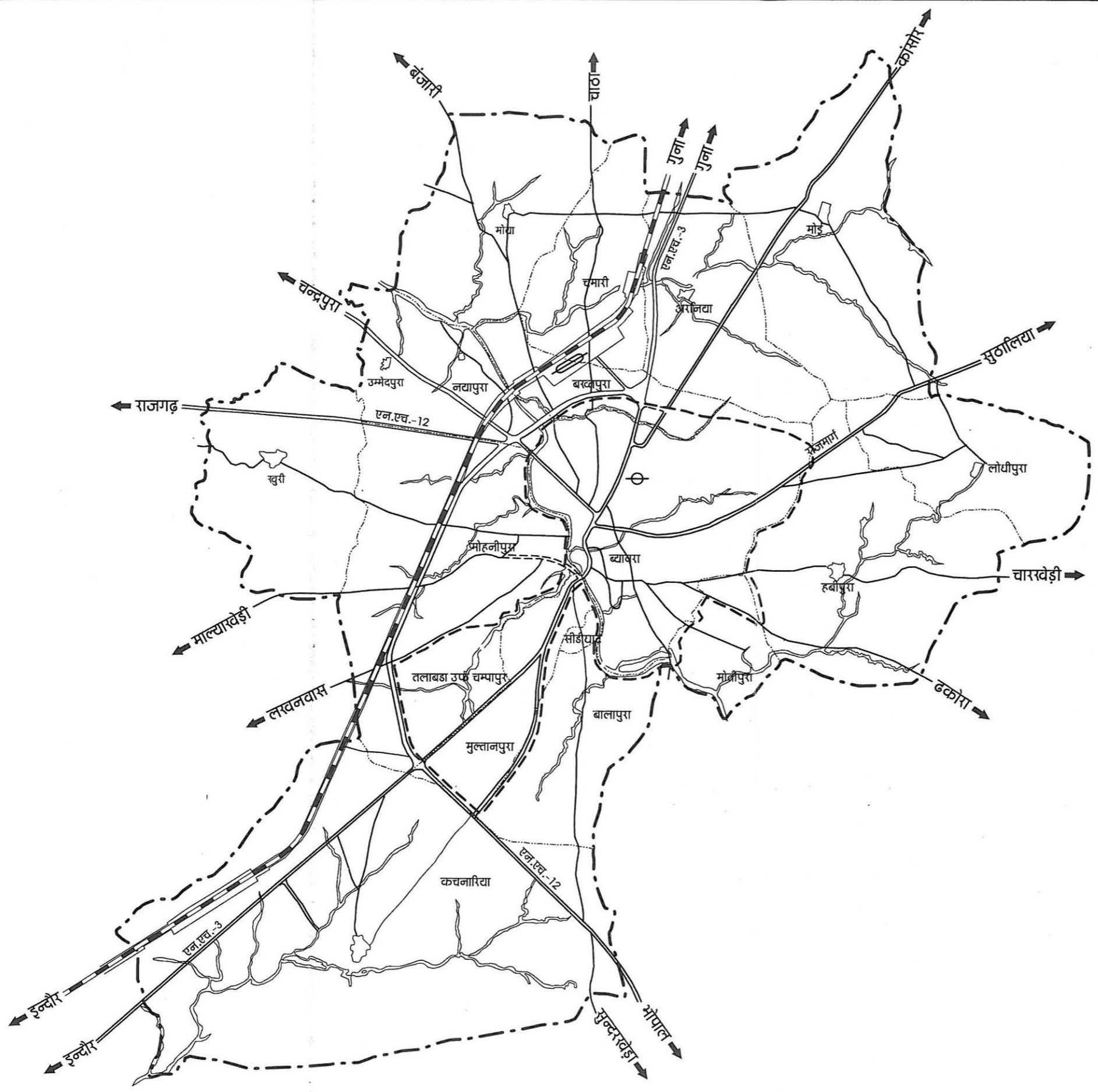
क्रमांक	ग्राम का नाम	निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों का क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2001
1	2	3	4
6.	कचनारिया	1386.36	2664
7.	मोतीपुरा	229.93	214
8.	बालापुरा	261.30	36
9.	नयापुरा	146.21	265
10.	सीड़ीघाटा	13.23	वीरान
11.	चमारी	174.83	562
12.	अरनिया	331.99	593
13.	मोहनीपुरा	505.00	821
14.	उम्मेदपुरा	68.36	199
15.	तलावड़ा उर्फ चंपापुर	151.30	वीरान
16.	मुल्तानपुरा	14.11	न.पा. में सम्मिलित
17.	बख्तपुरा	40.16	न.पा. में सम्मिलित
18.	ब्यावरा	177.00	न.पा. में सम्मिलित
	योग (अ) –	5700.06	11185
	योग नगरपालिका क्षेत्र (ब)	1024.98	37925
	योग (अ)+(ब)	6725.04	49110

- टीप :
1. ग्राम मोहनीपुरा (भाग), तलावड़ा, मुल्तानपुरा, बख्तपुरा (भाग), ब्यावरा का शेष भाग नगरपालिका क्षेत्र में सम्मिलित है।
 2. म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 1 (4) के प्रावधानानुसार रेल्वे की भूमि पर यह अधिनियम प्रभावशील नहीं है।
 3. जनसंख्या भारत की जनगणना 2001 के अनुसार।
 4. नगरपालिका परिषद् ब्यावरा से प्राप्त जानकारी के अनुसार।

ब्यावरा

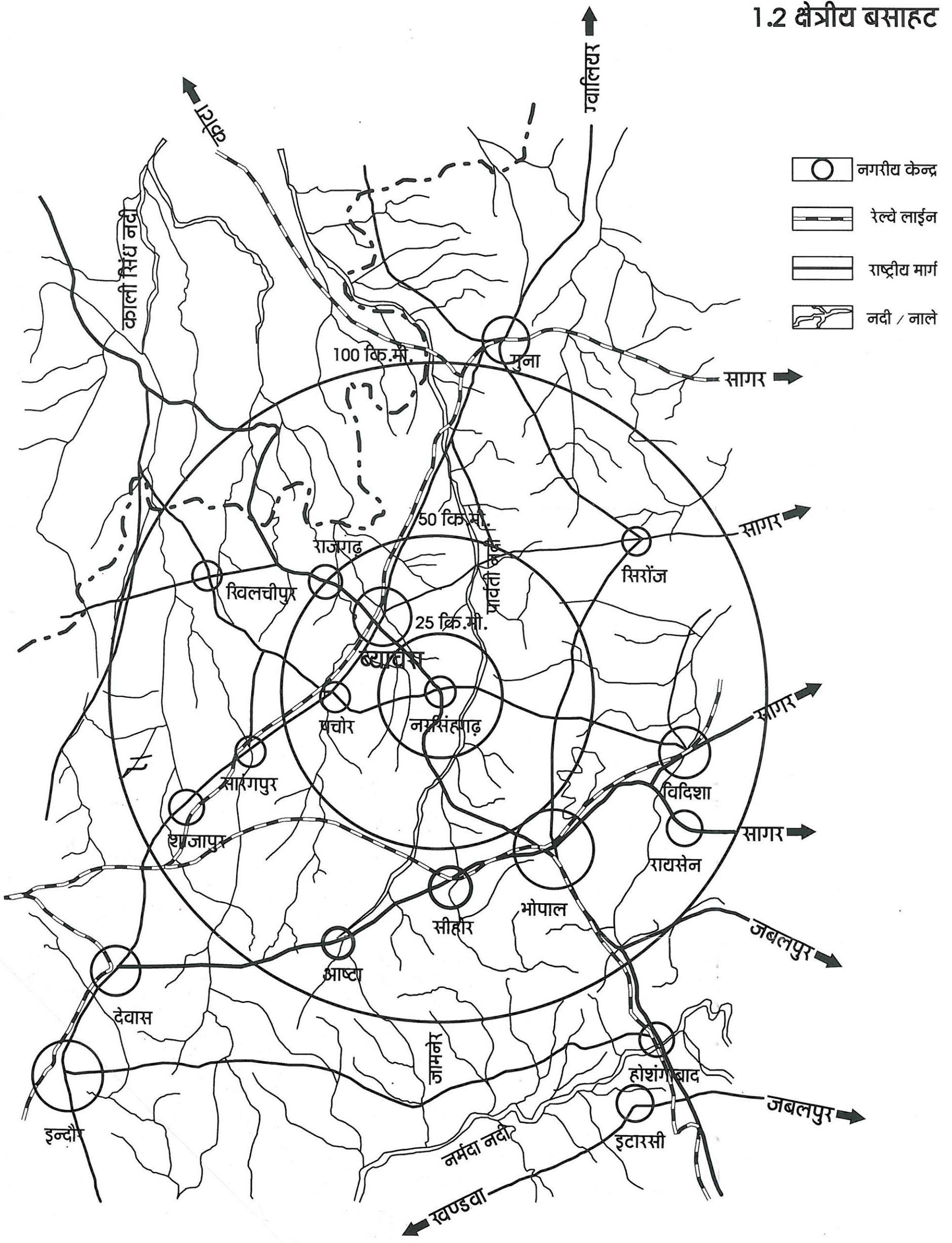
1.1 निवेश क्षेत्र

निवेश क्षेत्र सीमा	
नगर पंचायत सीमा	
ग्राम सीमा	
रेल्वे स्टेशन	
रेल्वे लाईन	
नदी / नाले	



ब्यावरा

1.2 क्षेत्रीय बसाहट



1.2.1 नगर पालिका क्षेत्र

नगर पालिका ब्यावरा राजगढ़ दरबार द्वारा सन् 1903-04 में स्थापित की गई तथा नगर पालिका के गठन में नगर के कुछ चुनिंदा व्यापारियों को शामिल किया गया एवं नगरपालिका के प्रारंभिक काल में तत्समय पदस्थ मजिस्ट्रेट को नगरपालिका के प्रशासकीय कार्यों को संपादित करने के लिए अध्यक्ष के रूप में तथा स्वास्थ्य सहायक को नगर पालिका के सचिव के रूप में पदस्थ किया गया। सन् 1916 से नगर पालिका का कार्य राज्य नगर पालिका अधिनियम 1916 के अंतर्गत शासित हुआ तथा नगर वर्ष 1967 तक 7 वार्डों में विभाजित रहा। वर्तमान में मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 12 अगस्त 1994 में प्रकाशन अनुसार नगर पालिका ब्यावरा के वार्डों की संख्या 18 है जिसका क्षेत्रफल 1024.98 हेक्टर एवं वर्ष 2001 की जनसंख्या 37925 है।

1.3 भौतिक स्वरूप एवं प्राकृतिक जल निकास:

ब्यावरा नगर राजगढ़ जिले के उत्तर-पश्चिम क्षेत्र में अजनार नदी के किनारे स्थित है। नगर के मध्य से गंदा नाला गुजरता है जो नगर को दो भागों में विभाजित करता है।

नगर का समस्त जल-मल प्रवाह गटर एवं नालियों का गंदा पानी, वर्षा का जल नगर के मध्य बहने वाले उक्त नाले से होते हुए अन्ततः अजनार नदी में मिलता है।

1.3.1 जलवायु

उष्ण कटिबंधीय प्रदेश के इस नगर में मार्च से जून तक ग्रीष्म ऋतु जुलाई से सितम्बर तक वर्षा ऋतु एवं अक्टूबर से फरवरी तक शीत ऋतु का मौसम रहता है। औसत वार्षिक वर्षा 99.22 मि.मी. तथा वर्ष 1974-75 से 2005-06 के मध्य सबसे अधिक वर्षा 1603 मि.मी., वर्ष 1996-97 में तथा सबसे कम वर्षा 631.9 मि.मी. वर्ष 2002-03 में हुई। अधिकतम तापमान 32⁰ सेल्सियस तथा न्यूनतम तापमान 18.4 डिग्री सेल्सियस है। वायु प्रवाह की दिशा अधिकांश समय दक्षिण-पश्चिम से उत्तर-पूर्व की ओर रहती है।

1.4 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि

ब्यावरा नगर अजनार नदी के किनारे आगरा-मुंबई मार्ग पर बसा हुआ है। इसके निकटस्थ रेलवे स्टेशन शुजालपुर, रूठियाई और भोपाल हैं। यह राज्य का एक प्रमुख व्यापारिक केन्द्र है। प्राचीन समय में जबकि रेलवे लाइन नहीं थी, आगरा-मुंबई रोड पर आने-जाने वाले माल और मुख्य रूप से अफीम के व्यापार की दृष्टि से इसका महत्व और भी अधिक था। यह नगर पुराना और नया दो भागों में बसा हुआ है। पुराना ब्यावरा प्राचीन समय से बसा हुआ है। किसी समय यहां खीचियों का राज्य था और उन्होंने यहाँ पर एक गढ़ी बनवाई थी, जहां पर वर्तमान में रियासत की कचहरियां और जेल हैं। यहां पर लगभग सात सौ वर्ष पुराना चतुर्भुजनाथ जी का मंदिर है, जो मेडलवाल वैश्यों का बनवाया हुआ कहा जाता है। मंदिर की छत के नीचे एक कोने में तत्संबंधी एक शिलालेख भी है। मुसलमान काल में इस मंदिर पर भी अतिक्रमण हुए थे और यही कारण है कि मंदिर में अनेक खंडित मूर्तियां पाई जाती हैं। इसके अतिरिक्त प्राचीन नरसिंहजी का मंदिर, वैष्णव मंदिर एवं जैन मंदिर भी है।

1.5 जनसंख्या वृद्धि

ब्यावरा नगर की वर्ष 1901 की जनसंख्या 5607 थी जो वर्ष 2001 में बढ़कर 37925 हो गई। अपितु 1921 में जनसंख्या में 9.29 प्रतिशत की कमी आई। तदुपरांत नगर जनसंख्या में लगातार वृद्धि हुई। इसका मुख्य कारण नगर मुख्य सड़क मार्गों के साथ रेल मार्ग से जुड़े होने तथा व्यापारिक गतिविधियों में वृद्धि होने एवं रोजगार के पर्याप्त अवसर प्राप्त होने की संभावना के कारण नगर जनसंख्या में आब्रजन प्रवृत्ति के फलस्वरूप उत्तरोत्तर वृद्धि हुई है। वर्ष 1991-2001 के दशक में 33.48 प्रतिशत वृद्धि होना पाई गई। नगर में स्त्री-पुरुष का अनुपात वर्ष 2001 की जनगणना अनुसार 885 स्त्रियां प्रति हजार पुरुष है जबकि वर्ष 1991 में यह अनुपात 864 था।

ब्यावरा : दशक जनसंख्या वृद्धि

1-सा-2

वर्ष	जनसंख्या नगरपालिका	दशक वृद्धि/कमी
1901	5607	-
1911	6663	+18.83
1921	6044	-9.29
1931	6475	+7.13
1941	7214	+11.41
1951	8445	+17.06
1961	10133	+19.99
1971	13011	+21.40
1981	19201	+47.58
1991	28412	+47.97
2001	37925	+33.48

स्रोत : जनगणना 2001.

1.6 नगर की आर्थिक रूपरेखा

नगर का आर्थिक स्वरूप प्रमुख रूप से कृषि उत्पाद गतिविधियों पर आधारित है। प्रशासनिक वर्ग को छोड़कर अधिकांश लोग कृषि उत्पाद तथा व्यापार वाणिज्यिक गतिविधियों में संलग्न हैं। कृषि उत्पाद में प्रमुखतः गेहूं, ज्वार, मक्का, चना, तुवर, सोयाबीन तथा अन्य दालें गन्ना, सब्जी, फल, मिर्च, तिलहन, धनिया, कपास आदि हैं। खेती के अतिरिक्त छोटे उद्योग के साथ ही पशुधन भी आर्थिक आधार है।

1.7 व्यावसायिक संरचना

किसी भी नगर की आत्मनिर्भरता एवं आर्थिक स्थिति का अनुमान वहां के व्यवसायिक संरचना एवं सहभागिता दर से किया जा सकता है। जनगणना आंकड़ों के आधार पर ब्यावरा नगर में प्रति एक हजार जनसंख्या के पीछे श्रमिकों की संख्या (सहभागिता दर) वर्ष 1991 में 292 थी, जो वर्ष 2001 में बढ़कर 320 हो गई। वर्ष 2001 में प्राथमिक क्षेत्र में 4.8 प्रतिशत श्रमिक, द्वितीयक एवं तृतीयक क्षेत्रों में क्रमशः 3.6 प्रतिशत तथा 91.6 प्रतिशत श्रमिक पाए गए। यह नगर की आर्थिक दशा का परिचायक है। सारणी 1-सा-3 में ब्यावरा नगर की व्यवसायिक संरचना दर्शाई गई है।

ब्यावरा : व्यवसायिक संरचना 2001

1-सा-3

वर्ग/प्रकार	कार्यशील व्यक्ति/ श्रमिक	1000 श्रमिकों के पीछे विभाजन	प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिक
1	2	3	4
(अ) प्राथमिक क्षेत्र			
1. कृषक	411	34	11
2. कृषि श्रमिक	172	14	4
योग	583	48	15
(ब) द्वितीयक क्षेत्र			
3. गृह उद्योग	442	36	12
योग	442	36	12
(स) तृतीयक			
4. अन्य कार्य करने वाले	11135	916	293
योग	11135	916	293
महायोग (अ+ब+स)	12160	1000	320

स्रोत : भारत की जनगणना 2001

1.7.1 थोक व्यापार एवं कृषि उपज

नगर की आर्थिक उन्नति का प्रमुख आधार यहां के कृषि उत्पाद एवं उनका व्यापार है। कृषि उपज का थोक व्यापार नगर की महत्वपूर्ण गतिविधि है। दूरस्थ ग्रामों एवं क्षेत्रों से कृषक अपना उत्पाद विक्रय करने यहां स्थित कृषि उपज मंडी में लाते हैं। यहां के प्रमुख कृषि उत्पाद में गेहूं, चना, अरहर, सोयाबीन, धनिया आदि हैं। यहां की कृषि मंडी सुठालिया मार्ग पर स्थित है। जिसका क्षेत्रफल लगभग 9.59 हेक्टेयर है एवं मंडी प्रांगण विस्तार हेतु अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता है। कृषि उपज मंडी

ब्यावरा से प्राप्त आंकड़ों के अनुसार वर्ष 2000-01 में 5910 टन कृषि उपज मंडी में विक्रय हेतु लाई गई तथा वर्ष 2005-06 में 7445 टन आवक हुई, जो उक्त अवधि में लगभग 26 प्रतिशत की वृद्धि दर्शाते हुए नगर के व्यापार व्यवसाय में बढोत्तरी एवं आर्थिक उन्नति को प्रकट करता है।

1.8 नगर पालिका की वित्तीय स्थिति

किसी भी नगर की आर्थिक क्षमता का अनुमान उस नगर में कार्यरत स्थानीय संस्थाओं के आय-व्यय ब्यौरे के अध्ययन से किया जा सकता है। नगर पालिका परिषद ब्यावरा से प्राप्त जानकारी सारणी 1-सा-4 में दर्शाई गई है। जिसके अवलोकन से ज्ञात होता है कि विगत 9 वर्षों में नगर पालिका की आय एवं व्यय में क्रमशः 33.96 एवं 34.70 प्रतिशत की वृद्धि हुई है, जो नगर के विकसित स्वरूप को दर्शाती है।

ब्यावरा : नगरपालिका का आय-व्यय

1-सा-4

क्रमांक	वर्ष	कुल आय (रूपये करोड़ में)	कुल व्यय (रूपये करोड़ में)
1	2	3	4
1.	2000-01	3.18	3.17
2.	2001-02	3.66	3.82
3.	2002-03	2.87	2.94
4.	2003-04	2.37	2.47
5.	2004-05	3.04	2.82
6.	2005-06	4.26	4.27
7.	2006-07	3.96	3.73
8.	2007-08	4.72	4.14
9.	2008-09	5.60	5.72

स्रोत : नगरपालिका ब्यावरा।

1.9 नगर के प्रमुख कार्यकलाप

नगर के मुख्य कार्यकलाप राष्ट्रीय राज्यमार्ग-12 एवं 3 के साथ ही रेल्वे लाईन होने के कारण परोक्ष या अपरोक्ष रूप से संबंधित गतिविधियों के साथ यह नगर राजगढ़ जिले का तहसील मुख्यालय भी है। तहसील मुख्यालय होने के कारण तहसील स्तर के समस्त कार्यालय यहां स्थापित हैं। नगर कृषि का थोक व्यापार केन्द्र के साथ-साथ यहां व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हैं। यहां पर साहूकार भी अधिक संख्या में निवासरत हैं।

अध्याय-2

वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

किसी नगर का आकार एवं विकास की दशा उसके भौतिक स्वरूप एवं भौतिक विकास, मानवीय विकास से विकसित होता है। व्यावरा नगर के मध्य से गंदा नाला नगर को दो भागों में विभाजित करता है, जो नगर के भौतिक विकास में बाधक है। फिर भी नाले के उत्तरी एवं दक्षिणी भाग में नगर का विकास परिलक्षित होता है। इसका प्रमुख कारण यह है कि लगभग सभी कार्य केन्द्र जैसे- तहसील कार्यालय, नगरपालिका, शैक्षणिक संस्था एवं अन्य राज्य सरकार के कार्यालय गंदे नाले के उत्तर एवं दक्षिणी भाग में स्थापित हैं। नगर से रेल्वे लाइन (इन्दौर से ग्वालियर) एवं नई प्रस्तावित रेल्वे लाईन रामगंज मंडी से भोपाल के साथ ही राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 12 एवं 3 के साथ ही बायपास मार्ग गुजरने से व्यावसायिक दृष्टि से इसका महत्व और बढ़ जाता है। इन मार्गों के किनारे-किनारे विकास में वृद्धि होती जा रही है तथा अधिकांश नई कालोनियां भी इन्हीं क्षेत्रों में विकसित हो रही हैं।

2.1 भूमि की उपलब्धता

व्यावरा निवेश क्षेत्र का क्षेत्रफल 6725.04 हेक्टर है जिसमें नगर पालिका का 1024.98 हेक्टर क्षेत्र भी शामिल है। निवेश क्षेत्र में 5987.22 हेक्टर भूमि भावी विकास हेतु उपलब्ध है। जिसका विवरण निम्न सारणी में दर्शित है -

व्यावरा : भूमि उपलब्धता

2-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित क्षेत्र	496.82	7.39
2.	अनुपयुक्त भूमि		
	अ- जलाशय/नदी	123.00	1.83
	ब- अन्य	118.00	1.75
4.	कृषि व अन्य उपयोगी भूमि	5987.22	89.03
	योग-	6725.04	100.00

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण ।

2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

नगर में विभिन्न गतिविधियों के अनुरूप भूमि उपयोग का निर्धारण भिन्न-भिन्न उपयोग में होता है, जिसका नगर की गतिविधियों से सीधा संबंध होता है। अतः भूमि उपयोगों का आपसी सहसंबंध एवं उपयोगिता का अध्ययन आवश्यक है ताकि असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का चयन किया जा सके। नगर में विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि उपलब्धता को दृष्टिगत रखते हुए भूमि उपयोगों का वर्गीकरण निम्न वर्गों में किया गया है :-

1. आवासीय
2. वाणिज्यिक
3. औद्योगिक
4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
5. सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें
6. आमोद-प्रमोद
7. यातायात एवं परिवहन
8. कृषि/अन्य उपयोगी भूमि
9. जलाशय/नदी।

उपरोक्त भूमि वर्गीकरण का उपयोग नगर के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र तैयार कर वैधानिक रूप से प्रकाशन भी किया गया है।

2.3 वर्तमान भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता

किसी भी नगर के भावी स्वरूप का अनुमान एवं नगर की भावी विकास योजना तैयार करने के लिए उसके वर्तमान भूमि उपयोग का अध्ययन आवश्यक है। अतः ब्यावरा निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र का मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15 की उपधारा (1) के अंतर्गत वैधानिक प्रक्रिया का पालन करते हुए दिनांक 22 फरवरी 2007 को प्रकाशन एवं तदनुसार धारा 15(4) के अंतर्गत अधिसूचना क्रमांक 246 दिनांक 18 अप्रैल 2007 को सम्यक रूप से अंगीकृत किया गया है, जिसका प्रकाशन म.प्र. राजपत्र दिनांक 4 मई 2007 में किया गया है। जिसका विवरण सारणी 2-सा-2 में दर्शाया गया है।

ब्यावरा : वर्तमान भूमि उपयोग 2006

2-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत	विकसित क्षेत्र		भूमि उपयोग दर
				क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	112.31	1.67	112.31	22.60	1.87
2.	वाणिज्यिक	63.90	0.95	63.90	12.86	1.06
3.	औद्योगिक	44.39	0.66	44.39	8.93	0.74
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	71.29	1.06	71.29	14.35	1.19
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें	13.43	0.20	13.43	2.71	0.22
6.	आमोद-प्रमोद	2.50	0.04	2.50	0.51	0.04
7.	यातायात एवं परिवहन	189.00	2.81	189.00	38 ⁰ 4	3 ⁰ 15
8.	जलाशय/नदी	123.00	1.83	—	—	—
9.	अन्य भूमि (रेल्वे क्षेत्र)	118.00	1.75	—	—	—
10.	कृषि /अन्य उपयोगी भूमि	5987.22	89.03	—	—	—
	योग-	6725.04	100.00	496.82	100.00	8.27

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण।

- टीप - 1. नगर पालिका सीमा एवं संस्पर्शी क्षेत्रों का विकसित क्षेत्र सम्मिलित।
2. भूमि उपयोग दर हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या में आंकलित है।
3. वर्ष 2010 की निवेश क्षेत्र की जनसंख्या लगभग 60,000 अनुमानित है।
4. नगर की आवासीय घनता 443 व्यक्ति प्रति हेक्टर है।
5. रेल्वे की लगभग 118.00 हेक्टर भूमि विकसित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है।

2.4 आवासीय घनत्व

वर्तमान आवासीय संरचना अनुसार नगरपालिका क्षेत्र सामान्यतः मध्यम सघन रूप से बसा हुआ है, जिसका औसत आवासीय घनत्व 443 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। आवासीय उपयोग के अंतर्गत 22.60 प्रतिशत भूमि है, जो 1.87 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की भूमि उपयोगिता दर प्रदर्शित करती है। नगर का पुराना बस्ती क्षेत्र अत्यंत सघन तथा समस्याग्रस्त है। नगर में कुल 18 वार्ड हैं। आवासीय घनत्व सारणी 2-सा-3 में दर्शाया गया है।

ब्यावरा : वार्डवार आवासीय घनत्व

2-सा-3

वार्ड क्रमांक	नाम	आवासीय क्षेत्र हेक्टर में	वर्तमान जनसंख्या 2001	आवासीय घनत्व जनसंख्या / हेक्टर
1	2	3	4	5
1.	रामलीला वार्ड	2.56	2013	786
2.	जवाहर वार्ड	1.92	1700	885
3.	बैकुंठ वार्ड	2.08	2595	1247
4.	अंबेडकर वार्ड	19.52	2518	129
5.	सुभाष वार्ड	13.60	2496	183
6.	शहीद कालानी वार्ड	2.08	2011	967
7.	जय प्रकाश वार्ड	3.20	1927	602
8.	तिलक वार्ड	1.76	1743	990
9.	गांधी वार्ड	2.88	1172	407
10.	शिवाजी वार्ड	2.40	1677	699
11.	मुकर्जी वार्ड	2.72	1418	521
12.	लक्ष्मीबाई वार्ड	4.00	1607	402
13.	चतुर्भुजनाथ वार्ड	3.20	1769	553
14.	सरदार पटेल वार्ड	5.60	3501	625
15.	खड़े हनुमान वार्ड	4.80	1388	289
16.	भगतसिंह वार्ड	3.68	2254	613
17.	शीतला माता वार्ड	9.92	2635	266
18.	रविशंकर वार्ड	3.84	3501	912
	योग-अ	89.76	37925	422
	बाह्य वृद्धि क्षेत्र ब	22.55	11800	523
	महायोग अ+ब	112.31	49725	443

स्त्रोत : नगर पालिका, ब्यावरा

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि नगरपालिका क्षेत्र कुछ वार्डों में सघन बसा हुआ है। नगर में सबसे अधिक घनत्व वार्ड क्रमांक 3 में 1247 तथा सबसे कम वार्ड क्रमांक 4 में 129 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। घनता के आधिक्य का कारण अधिवासी दर का अधिक होना एवं मकानों का पास-पास संकीर्ण रूप में स्थित होना है। उक्त आवासीय घनत्व को सारणी 2-सा-4 में निम्नानुसार तीन श्रेणियों में विभाजित किया गया है :-

ब्यावरा : आवासीय घनता

2-सा-4

वर्ग	व्यक्ति प्रति हेक्टर	जनसंख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
उच्च घनता	801 तथा अधिक	11550	30.46
मध्यम घनता	401 से 800 तक	17338	45.71
निम्न घनत्व	400 तथा उससे कम	9037	23.83

नगर की केवल 30.46 प्रतिशत जनसंख्या उच्च घनत्व वाले क्षेत्रों में निवास करती है जबकि मध्यम एवं निम्न घनत्व श्रेणी में क्रमशः 45.71 प्रतिशत एवं 23.83 प्रतिशत जनसंख्या निवासित है।

2.4.1 अधिवासी दर :

जनगणना 2001 के अनुसार ब्यावरा नगर की औसत अधिवासी दर 7.17 व्यक्ति प्रति आवास है जबकि औसत परिवार आकार 7.79 है। उक्त आंकड़े परिवार के बड़े आकार एवं नगर में 448 आवासों की कमी दर्शाते हैं।

2.4.2 गंदी बस्तियाँ :

नगर पालिका ब्यावरा द्वारा प्राप्त जानकारी के आधार पर वर्तमान में नगर 11 गंदी बस्ती क्षेत्र चयनित किये गये हैं। इन गंदी बस्ती क्षेत्रों में अधिकांशतः आवास कच्चे अथवा झुग्गी-झोपड़ी के रूप में जीर्ण-शीर्ण दशा में है। अतः इनके पर्यावरण उन्नयन अथवा विस्थापन हेतु विकास योजना में ध्यान दिया जाना आवश्यक है। गंदी बस्तियों की सूची सारणी 2-सा-5 में दी गई है :-

ब्यावरा : गंदी बस्तियाँ

2-सा-5

क्र.	गंदी बस्ती क्षेत्र का नाम	वार्ड क्रमांक	निवासित जनसंख्या लगभग (2001)
1	2	3	4
1.	जवाहर वार्ड	2	1700
2.	बैकुंठ वार्ड	3	2595
3.	अम्बेडकर वार्ड	4	2518
4.	सुभाष वार्ड	5	2496
5.	शहीद कालोनी वार्ड	6	2011
6.	जयप्रकाश वार्ड	7	1927
7.	तिलक वार्ड	8	1743
8.	सरदार पटेल वार्ड	14	3501
9.	भगत सिंह वार्ड	16	2254
10.	शीतला माता वार्ड	17	2635
11.	रविशंकर वार्ड	18	3501
	कुल योग-	110	26881

स्रोत : नगर पालिका, ब्यावरा

उपरोक्त गंदी बस्तियों में लगभग 26881 जनसंख्या निवासित है। स्पष्ट है कि नगर की जनसंख्या का एक बहुत बड़ा भाग गंदी बस्ती क्षेत्रों में निवासित है।

2.4.3 आवासों की कमी

जनगणना 2001 के अनुसार ब्यावरा नगर की जनसंख्या 37925 है जिसके अंतर्गत 5289 परिवार 4841 आवासों में निवासित हैं। जिसके मान से औसत परिवार आकार 7.17 व्यक्ति आता है। प्रत्येक परिवार के लिए एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता की अवधारणा के आधार पर नगर में वर्ष 2001 में केवल 448 आवासगृहों की कमी पाई गई है। नगर स्थित गंदी बस्तियों/झुग्गी-झोपड़ियों का 80 प्रतिशत तथा वर्तमान आवासों के दो प्रतिशत के पुनर्निर्माण को कमी के रूप में शामिल करते हुए नगर में 3304 आवासगृहों की कमी आंकलित की गई है। जिसका विवरण सारणी 2-सा-6 में दर्शाया गया है -

ब्यावरा : आवासों की कमी

2-सा-6

क्र.	विवरण	मकानों की संख्या	प्रतिस्थापन योग्य मकानों की संख्या	आवासों की कमी
1	2	3	4	5
1.	वर्ष 2001 तक शेष पूर्ति	—	—	4.48
2.	रहवास हेतु अनुपयुक्त आवास गंदी बस्ती/झुग्गी झोपड़ी	3449	80	2759
3.	निकृष्ट आवासों का पुनर्निर्माण	4841	2	97
	योग—			3304

2.5 वाणिज्यिक

ब्यावरा नगर यातायात की दृष्टि से आसपास के सभी नगरों से रेल व सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है तथा इन्दौर, भोपाल, जयपुर मुख्य रेल मार्ग पर होने के कारण नगर की व्यापारिक गतिविधियों में निरन्तर वृद्धि हो रही है। नगर में वाणिज्यिक गतिविधियां लगभग सभी मार्गों पर संचालित हैं। वाणिज्यिक गतिविधियों के मुख्य केन्द्र सदर मार्केट, पीपल चौराहे के पास, सुठालिया रोड, बालाजी मंदिर के पास, राजगढ़ रोड, प्रभात टाकीज के पास आदि हैं। भूमि वर्गीकरण के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 63.90 हेक्टर भूमि आती है जो कुल विकसित क्षेत्र का 12.86 प्रतिशत है।

2.5.1 थोक एवं फुटकर व्यापार :

नगर में विशेषीकृत बाजार समूह का सर्वथा अभाव है। सभी वाणिज्यिक गतिविधियां लगभग मिश्रित रूप में नगर के मुख्य मार्गों के दोनों ओर संचालित हैं।

- (अ) **कपड़ा बाजार** — यह बाजार मुख्यतः मिश्रित रूप से सदर मार्केट में संचालित हैं।
- (ब) **सब्जी एवं फल बाजार** — सब्जी एवं फल का फुटकर बाजार मुख्य रूप से पीपल चौराहे के पास स्थित है। नगर में सब्जी एवं फल बाजार के लिए व्यवस्थित स्थान उपलब्ध न होने के कारण यातायात में असुविधा होती है। अतः अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना अति आवश्यक है।
- (स) **मांस बाजार** — वर्तमान में यह गतिविधि नगर में यत्र-तत्र सुठालिया रोड एवं ए.वी.रोड पर संचालित है, जो आसपास की गतिविधियों से असंगतता रखने के साथ-साथ इस क्षेत्र के पर्यावरण को भी कुप्रभावित करती है। अतः इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना नितांत आवश्यक है।
- (द) **कृषि उपज मंडी** — नगर की वर्तमान कृषि उपज मंडी लगभग 9.59 हेक्टर भूमि पर संचालित है। यहां अनाज का थोक व्यापार होता है तथा ट्रकों एवं अन्य मालवाहक वाहनों के आवागमन

की बहुलता रहती है। यहां वाहनों के विराम एवं अवसान हेतु स्थानाभाव है। अतः भावी विकास हेतु वर्तमान कृषि उपज मंडी के विस्तार का प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।

- (इ) **इमारती लकड़ी बाजार** – यह बाजार मुख्यतः प्रभात टाकीज के पास एवं राजगढ़ रोड पर संचालित है। जिन्हें यातायात की सुगमता की दृष्टि से अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है।
- (फ) **वर्गीकृत बाजार** – अग्रेषण अभिकरण एवं आटो पार्ट्स की दुकानें मुख्यतः ए.बी.रोड के आसपास हैं। इन स्थानों पर स्थान की कमी होने के कारण संचालित वाहनों का सुधार करना संभव नहीं है। अतः पार्किंग स्थल के अभाव में सुगम यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है। इस समस्या के निराकरण हेतु नगर के निकट अलग से यातायात नगर की स्थापना का प्रावधान विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।
- (ग) **गोदाम** – स्थानीय मार्केट बाजार में बिकने वाली सामग्री के गोदाम प्रमुखतः नगर में स्थित आवासों में हैं। अतः आवागमन की असुविधा को दृष्टिगत रखते हुए गोदाम हेतु अन्यत्र स्थान का प्रावधान योजना में किया जाना आवश्यक है।
- (ह) **स्टील निर्माण मार्केट** – यह बाजार भी नगर में संचालित है। किन्तु इसका भी अलग से बाजार होना आवश्यक है। अतः विकास योजना में इस मार्केट के लिए प्रावधान किया जाना आवश्यक है।
- (ई) **घास एवं पत्ती बाजार** – पशुओं के लिए चारा विक्रय बालाजी मंदिर के पास एवं ए.बी.रोड पर होता है। इसके लिए भी बाजार का होना आवश्यक है ताकि यातायात में व्यवधान उत्पन्न न हो सके। इसके लिए भी विकास योजना में प्रावधान किया जाना अति आवश्यक है।

2.5.2 दुकानें एवं व्यापारिक प्रतिष्ठान :

वर्ष 2004-05 में नगर में कुल 974 वाणिज्यिक प्रतिष्ठान, 106 होटल/भोजनालय/रेस्टोरेंट एवं 3 छविगृह हैं। इसी प्रकार 2004-2007 की अवधि में वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों का विवरण सारणी 2-सा-7 में दर्शाया गया है :-

ब्यावरा : दुकानें एवं व्यापारिक प्रतिष्ठान

2-सा-7

वर्ष	वाणिज्यिक प्रतिष्ठान	होटल/भोजनालय/रेस्टोरेंट	छविगृह	योग
1	2	3	4	5
2004-05	974	106	03	1083
2005-06	1048	109	—	1157
2006-07	1063	110	—	1173

स्रोत : नगर पालिका, ब्यावरा

2.6 औद्योगिक

नगर में औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत 44.39 हेक्टर भूमि आती है जो कुल विकसित क्षेत्र का 8.93 प्रतिशत है। ब्यावरा नगर में प्रमुख उद्योगों की सूची सारणी 2-सा-8 में दी गई है।

ब्यावरा : प्रमुख औद्योगिक प्रतिष्ठान

2-सा-8

क्रमांक	इकाई का नाम	स्थल	श्रमिकों की संख्या
1	2	3	4
1.	तेल निर्माण	2	30
2.	धागा निर्माण	1	100
3.	ब्रेड	1	25
4.	पाईप	1	4
5.	टायर	4	25
6.	सीमेंट, ईट	7	75
7.	फर्नीचर	2	6
8.	प्लास्टिक इंडस्ट्रीज	1	5
9.	स्टोन पालिश	2	10
10.	वेल्डिंग वर्क्स	1	2
11.	रबर	1	2
12.	जूते निर्माण	19	55
13.	आटा चक्की	18	36
14.	सिलाई, निर्माण पापड़, बड़ी, अचार	54	118
15.	विद्युत उपकरणों की रिपेयरिंग	17	33
16.	अन्य	2	25
	योग	133	551

स्रोत : व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, राजगढ़ ब्यावरा ।

उपरोक्त के अलावा आरा मिल, तथा कई ऐसे उद्योग भी स्थित हैं, जो विगत निकटस्थ वर्षों से बंद है। वर्तमान में ईट भट्टे एवं अन्य कुम्हारी कार्य भी अजनार नदी/नाले के किनारे संचालित हैं। किन्तु यह स्थल इन गतिविधियों हेतु उपयुक्त नहीं है।

2.7 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

नगर में वर्तमान में लगभग 71.29 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 14.35 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत शैक्षणिक, स्वास्थ्य, प्रशासकीय कार्यालय, सामाजिक-सांस्कृतिक आदि गतिविधियां आती हैं।

2.7.1 शैक्षणिक

नगर में महाविद्यालय-1, आई.टी.आई.-1, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, माध्यमिक शाला एवं प्राथमिक शालायें हैं। महाविद्यालयों में विज्ञान स्नातक एवं स्नातकोत्तर उपाधि तक शैक्षणिक व्यवस्था है।

ब्यावरा : महाविद्यालय एवं तकनीकी संस्था

2-सा-9

क्र.	संस्था का नाम	वर्तमान स्थान	खेल का मैदान	भवन का स्वामित्व	स्थान संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6
अ.	महाविद्यालय 1. नेताजी सुभाषचंद्र बोस शासकीय स्नातकोत्तर महाविद्यालय, ब्यावरा	राजगढ़ रोड ब्यावरा	हाँ	शासकीय	उपयुक्त
ब.	तकनीकी संस्था 2. शासकीय बुनियादी प्रशिक्षण संस्थान	राजगढ़ रोड ब्यावरा	नहीं	शासकीय	उपयुक्त
स.	आई.टी.आई.	राजगढ़ रोड ब्यावरा	नहीं	शासकीय	उपयुक्त

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण.

ब्यावरा : उच्चतर माध्यमिक विद्यालय/मा./प्राथमिक विद्यालय

2-सा-10

क्र.	विद्यालय का नाम	वर्तमान स्थल	लगभग क्षेत्रफल (व.मी.में)	खेल मैदान	भवन की स्थिति	भवन का स्वामित्व	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6	7	8
1	बुनियादी ब्यावरा	सुठालिया रोड	1000	नहीं	क्षतिग्रस्त	शासकीय	उपयुक्त
2	क्रमांक-3 ब्यावरा	चतुर्भुजनाथ मंदिर के पास	600	नहीं	क्षतिग्रस्त	शासकीय	उपयुक्त
3	कन्या जूना ब्यावरा	जूना ब्यावरा	600	नहीं	क्षतिग्रस्त	शासकीय	उपयुक्त
4	आदर्श ब्यावरा	तहसील प्रांगण	800	अपर्याप्त	क्षतिग्रस्त	शासकीय	उपयुक्त
5.	बा.उ.मा.वि. ब्यावरा	मुलतानपुरा	2000	है	ठीक	शासकीय	उपयुक्त
6	इन्दिरा नगर ब्यावरा	राजरोड ब्यावरा	800	नहीं	नवीन	शासकीय	उपयुक्त
7.	क्रमांक-1 ब्यावरा	सुठालिया रोड ब्यावरा	400	नहीं	क्षतिग्रस्त	शासकीय	उपयुक्त
8.	विश्वनाथ कालोनी	रेल्वे स्टेशन	200	नहीं	निर्माणाधीन	शासकीय	उपयुक्त
9.	रेल्वे स्टेशन ब्यावरा	बख्तापुरा	800	है	नवीन	शासकीय	उपयुक्त
10.	के. ब्यावरा	पुराना बस स्टैंड	900	नहीं	क्षतिग्रस्त	शासकीय	भवन की आवश्यकता
11.	कन्या मा. जूना ब्यावरा	आर्य समाज मंदिर	300	नहीं	क्षतिग्रस्त	शासकीय	उपयुक्त
12.	हाई स्कूल राजगढ़ रोड	ए.बी. रोड ब्यावरा	2500	है	क्षतिग्रस्त	शासकीय	उपयुक्त

स्रोत : शिक्षा विभाग एवं संबंधित उ.मा.वि. ब्यावरा

2.7.2. स्वास्थ्य

नगर में एक शासकीय अस्पताल, एक शासकीय आयुर्वेदिक अस्पताल तथा दो स्वास्थ्य केन्द्र हैं। उक्त के अलावा निजी चिकित्सालय एवं नर्सिंग होम तथा एक पशु चिकित्सालय नगर में संचालित हैं। विशेषीकृत स्वास्थ्य सुविधाओं का नगर में अभाव है, इसके लिए नगरवासी भोपाल एवं इंदौर स्थित स्वास्थ्य सेवाओं पर आश्रित हैं। नगर में उपलब्ध स्वास्थ्य सेवायें पर्याप्त नहीं हैं।

ब्यावरा : वर्तमान स्वास्थ्य सेवायें

2-सा-11

क्र.	चिकित्सालय का नाम	स्थल की स्थिति	चिकित्सा बिस्तारों की संख्या
1	2	3	4
1	शासकीय अस्पताल	पर्याप्त	52
2	शासकीय आयुर्वेदिक डिस्पेंसरी	पर्याप्त	—
3	पंजाबी नर्सिंग होम	पर्याप्त	30
4	अर्शी नर्सिंग होम	पर्याप्त	15
5.	जीवन रेखा अस्पताल	पर्याप्त	03

स्रोत : जिला स्वास्थ्य अधिकारी राजगढ़।

2.7.3. कार्यालय

नगर में कुल 35 कार्यालय स्थित हैं जिनमें 985 कर्मचारी कार्यरत हैं। समन्वय एवं पर्यावरण की दृष्टि से सभी तहसील कार्यालयों को एक ही स्थान पर संगठित करने हेतु नवीन शासकीय कार्यालय परिसर की आवश्यकता है।

ब्यावरा : वर्तमान कार्यालय

2-सा-12

क्रमांक	प्रकार	संख्या	कर्मचारियों की संख्या
1	2	3	4
1.	केन्द्र शासन	3	78
2.	राज्य शासन	18	361
3.	स्वायत संस्थायें	6	342
4.	केन्द्रीय (अर्द्धशासकीय)	1	3
5.	राज्य अर्द्धशासकीय	4	201
	योग—	35	985

स्रोत : जिला रोजगार कार्यालय ब्यावरा ।

2.7.4. सामाजिक एवं सांस्कृतिक

नगर पालिका द्वारा वर्ष में 2 मेले आयोजित किए जाते हैं। 1. चैत मेला, जो द्वितीया से प्रारंभ होकर एक माह लगता है तथा 2. पूस मेला – जो अष्टमी से प्रारंभ होकर 15 दिन तक चलता है। मेलों में बहुतायत में कृषकों द्वारा कृषि के उपयोग हेतु बैलों तथा घरेलू उपयोग हेतु गाय भैंसों का भी कय-विक्रय किया जाता है। उक्त मेले प्राचीन देव स्थान अंजनीलाल मंदिर के पास निजी स्वामित्व की भूमि पर लगाए जाते हैं। इन मेलों में मुख्यतः नगर के आसपास के ग्रामों के ग्रामीण व अन्य जिलों से भी कृषकगण आते हैं। सामान्यतः मेले में प्रतिदिन 1000 व्यक्तियों के लगभग आना जाना रहता है। कृषकगण मुख्यतः निजी साधनों- बैलगाड़ी से आते हैं। वे मेला प्रांगण में ही ठहरते हैं। इस गतिविधि हेतु विकास योजना में प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

2.8 सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें

नगर में इस उपयोग हेतु 13.43 हेक्टर भूमि आती है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 2.71 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत विद्युत केन्द्र, श्मशान, कब्रिस्तान, जल प्रदाय, जल-मल निकास, अग्निशमन केन्द्र आदि संचालित होते हैं। नगर में वर्तमान में 1 श्मशान घाट अंजनीलाल मंदिर के पास स्थित है एवं 1 श्मशान घाट राजगढ़ रोड पर अजनार नदी के किनारे तथा 2 कब्रिस्तान हैं। एक कब्रिस्तान राजगढ़ रोड पर है तथा दूसरा कब्रिस्तान काजी जी के वाड़ी के पास स्थित है। नगर की बढ़ती हुई आबादी के कारण इन स्थलों के आसपास बसाहट हो गई है। अतः जनसंख्या वृद्धि को दृष्टिगत रखते हुए इन सेवा सुविधाओं के अंतर्गत विकास योजना में प्रस्ताव किया जाना आवश्यक है।

2.9 आमोद-प्रमोद

इस उपयोग के अंतर्गत नगर में 2.50 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 0.51 प्रतिशत है। नगर में 2 उद्यान हैं जिनमें एक उद्यान शहीद कालोनी में, दूसरा उद्यान रामलीला मार्ग पर स्थित है। ये छोटे आकार में हैं इसके साथ ही खेल मैदान के रूप में पब्लिक स्पोर्ट्स क्लब भी है, जो बढ़ती हुई जनसंख्या के मान से पर्याप्त नहीं है। अतः विकास योजना में इन सुविधाओं हेतु प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक है।

2.10 यातायात एवं परिवहन

इस वर्ग के अंतर्गत 189.00 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 38.04 प्रतिशत है। नगर में यातायात के अंतर्गत बस स्टेण्ड, बस डिपो हैं। नगर से राष्ट्रीय राजमार्ग एवं अन्य मार्ग नगरपालिका तालाब मोतीपुरा रोड, प्रस्तावित रायगंज मंडी से भोपाल एवं इंदौर से ग्वालियर गुजरते हैं। नगर में अन्य स्थानीय मार्ग भी हैं, जो यातायात की दृष्टि से मार्गों की चौड़ाई कम होने से असुविधाजनक हैं। इनमें वाहन विराम स्थलों का भी अभाव है। अतः आवागमन एवं सुगम यातायात की दृष्टि से वाहन विराम स्थलों हेतु विकास योजना में प्रस्ताव किया जाना आवश्यक है।

2.11 पर्यावरण संरक्षण एवं संवर्धन

ब्यावरा निवेश क्षेत्र में कई रमणीय स्थल हैं जिनमें मुख्यतः अजनीलाल मंदिर, द्वादश ज्योतिर्लिंगेश्वर, आस्था मंदिर, पशुपतिनाथ मंदिर घुरेलू, दर्शनीय स्थल है तथा नगर स्थित तालाब एवं अजनार नदी के दोनों किनारों पर वृक्षारोपण भूदृश्यीकरण की प्रबल संभावनाएं होने के कारण तालाब के चारों ओर के क्षेत्र को तथा जहां गंदी बस्तियां और झुग्गी-झोपड़ी बसी हैं, उन्हें अन्यत्र स्थानांतरित कराकर यहां भूदृश्यीकरण की योजना में लिया जाना आवश्यक है। पुरातत्व धरोहर एवं तालाबों के संरक्षण संवर्धन हेतु प्रस्ताव आवश्यक हैं।

2.12 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर में कुछ भू-उपयोग/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी, आसपास की गतिविधियों से सामंजस्यता न रखने, पर्यावरण तथा यातायात संबंधी समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोग के रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित किया गया है। सारणी 2-सा-13 में असंगत भूमि उपयोग का विवरण दिया गया है।

ब्यावरा : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2-सा-13

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	स्थानांतरण का कारण/समस्या
1	2	3	4
(क) असंगत भूमि उपयोग -			
1.	अजनार नदी के किनारे स्थित बस्तियां	1. अजनार नदी के स्थल के आसपास बसी निचली बस्ती 2. गंदे नाले के पास बसी बस्ती	बाढ़ प्रभावित क्षेत्र बाढ़ प्रभावित क्षेत्र
2.	वाणिज्यिक क. सब्जी बाजार ख. लकड़ी के पीठे एवं आरा मशीन ग. फुटपाथ पर गुमठियां घ. मीट बाजार	बालाजी मंदिर के पास राजगढ़ रोड पर एवं स्थानीय बाजार राजगढ़ रोड, ए.बी.रोड, सुठालिया रोड एवं गुना नाके के पास ए.बी.रोड पर पुराना हा.से.स्कूल के पास राजगढ़ रोड पर पुराना स. के पास पोस्ट आफिस के पास सुठालिया रोड एवं नगर में यत्र-तत्र	यातायात अवरोध आवागमन में अवरोध एवं प्रदूषण होने के कारण यातायात की समस्या पर्यावरण प्रदूषित होने के कारण ।
3.	औद्योगिक ईट भट्टे	अजनार नदी के पास राजगढ़ रोड पर अंजनीलाल मंदिर रोड पर	पर्यावरण प्रदूषित होने के कारण

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण

अध्याय—तीन

वर्तमान यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

किसी नगर की परिभ्रमण संरचना तथा सेवा सुविधाओं की उपलब्धता नगर की आर्थिक एवं सामाजिक सम्पन्नता प्रकट करती है। नगर के बढ़ते हुए आकार के कारण यातायात एवं परिवहन की सक्षम व्यवस्था की नितांत आवश्यकता है, जो नगर की परिभ्रमण संरचना पर निर्भर करती है। नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात स्वरूप, यातायात मात्रा, मार्ग क्षमता आदि सभी नगर में एक स्थान से दूसरे स्थान पर जाने में लगने वाले समय, दूरी आदि को निर्धारित करती है।

3.1 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

इंदौर-ग्वालियर रेलवे मार्ग एवं प्रस्तावित निर्माणाधीन रायगंज मंडी से भोपाल के साथ-साथ यह नगर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 एवं 3 तथा वायपास मार्ग पर स्थित है। इस प्रकार यह नगर जयपुर, जबलपुर, भोपाल, इंदौर, ग्वालियर मार्ग से जुड़ा है। इसी कारण नगर से गुजरने वाले यातायात की मात्रा बहुत अधिक है। नगर में प्रतिदिन लगभग 13050 छोटे-बड़े वाहन गुजरते हैं, जिसमें 6066 भारी वाहन गुजरते हैं। इसके साथ ही रात्रि में 25 से 30 प्रतिशत वाहन रुकते हैं। इनके लिए अवसान केंद्र की आवश्यकता है, जिसके लिए यातायात संरचनाओं के प्रस्ताव विकास योजना में दिया जाना प्रस्तावित है।

(अ) क्षेत्रीय यातायात (यात्री) -

नगर से भोपाल, पचमढ़ी, इंदौर, उज्जैन, गुना, ग्वालियर, राजगढ़, कोटा, जयपुर को जाने के लिए बस सेवा उपलब्ध है। नगर बस स्टैण्ड से प्रतिदिन लगभग 145 बसें आती-जाती हैं, जिसमें राज्य परिवहन वाहन शामिल है, जिसका विवरण सारणी 3-सा-1 में दिया गया है।

ब्यावरा : क्षेत्रीय यातायात (बस)

3-सा-1

क्रमांक	बस मार्ग	प्रतिदिन आगमन	प्रतिदिन वर्हिगमन
1	2	3	4
1.	ब्यावरा-भोपाल-पचमढ़ी	53	53
2.	ब्यावरा-इंदौर-उज्जैन	40	40
3.	ब्यावरा-गुना-ग्वालियर	28	28
4.	ब्यावरा-राजगढ़-जयपुर	24	24
	योग	145	145

स्रोत : म.प्र.राज्य परिवहन निगम, ब्यावरा.

- (ब) **क्षेत्रीय यातायात (माल) :** क्षेत्रीय माल यातायात का परिमाण नगर की सुदृढ़ आर्थिक दशा का परिचायक है। यह क्षेत्र कृषि संपदा की दृष्टि से संपन्न है, जिसके कारण यातायात की बहुलता रहती है। कृषि उपज मंडी से प्राप्त जानकारी के अनुसार औसतन मुख्य रूप से 7445 टन अनाज का परिवहन अन्य जिलों में अधिकांशतः ट्रकों द्वारा सड़क मार्ग से बाहर भेजा जाता है।
- (स) **रेल यातायात (माल एवं यात्री) :** रेल मार्ग द्वारा भी यहां से यात्री एवं आंशिक रूप से माल का आवागमन होता है। क्षेत्रीय परिभ्रमण की दृष्टि से मक्सी-गुना से रेल यात्रा सुविधा है।

3.2 नगर परिभ्रमण संरचना

नगर के अंदर प्रायः सभी मार्ग संकीर्ण हैं, अतिक्रमण तथा मार्गाधिकार में फुटपाथ दुकानें, चलित दुकानें, वाहन विराम तथा माल लदान-उतार गतिविधियों के संचालित होने के कारण मार्गों की संकीर्णता में वृद्धि होकर यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है।

(अ) यातायात उदित केन्द्र :

ब्यावरा नगर राज्य एवं देश के प्रमुख नगरों से रेलमार्ग तथा सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है। इसलिए यात्री एवं वाहन यातायात के लिए बस स्टैण्ड, रेलवे स्टेशन तथा नगर का प्रमुख बाजार क्षेत्र आदि गतिविधियों के ऐसे महत्वपूर्ण केन्द्र हैं, जहां से यातायात प्रवाह सतत जारी रहता है। नगर में यातायात एवं परिवहन व्यवस्था मिश्रित रूप से है। अतः मार्गों पर मिश्रित यातायात प्रवाह देखने को मिलता है। नगर के निम्न मुख्य कार्य क्षेत्रों से अधिकांश यातायात उदित होता है।

1. राजगढ़ रोड स्थित चौराहा
2. पुराना इंदौर नाका से
3. बस स्टैण्ड के पास से

इसके अतिरिक्त माल वाहन यातायात मुख्यतः इंदौर, भोपाल, गुना, राजस्थान की ओर से नगर में प्रवेश करते हैं।

3.3 यातायात अवसान केन्द्र

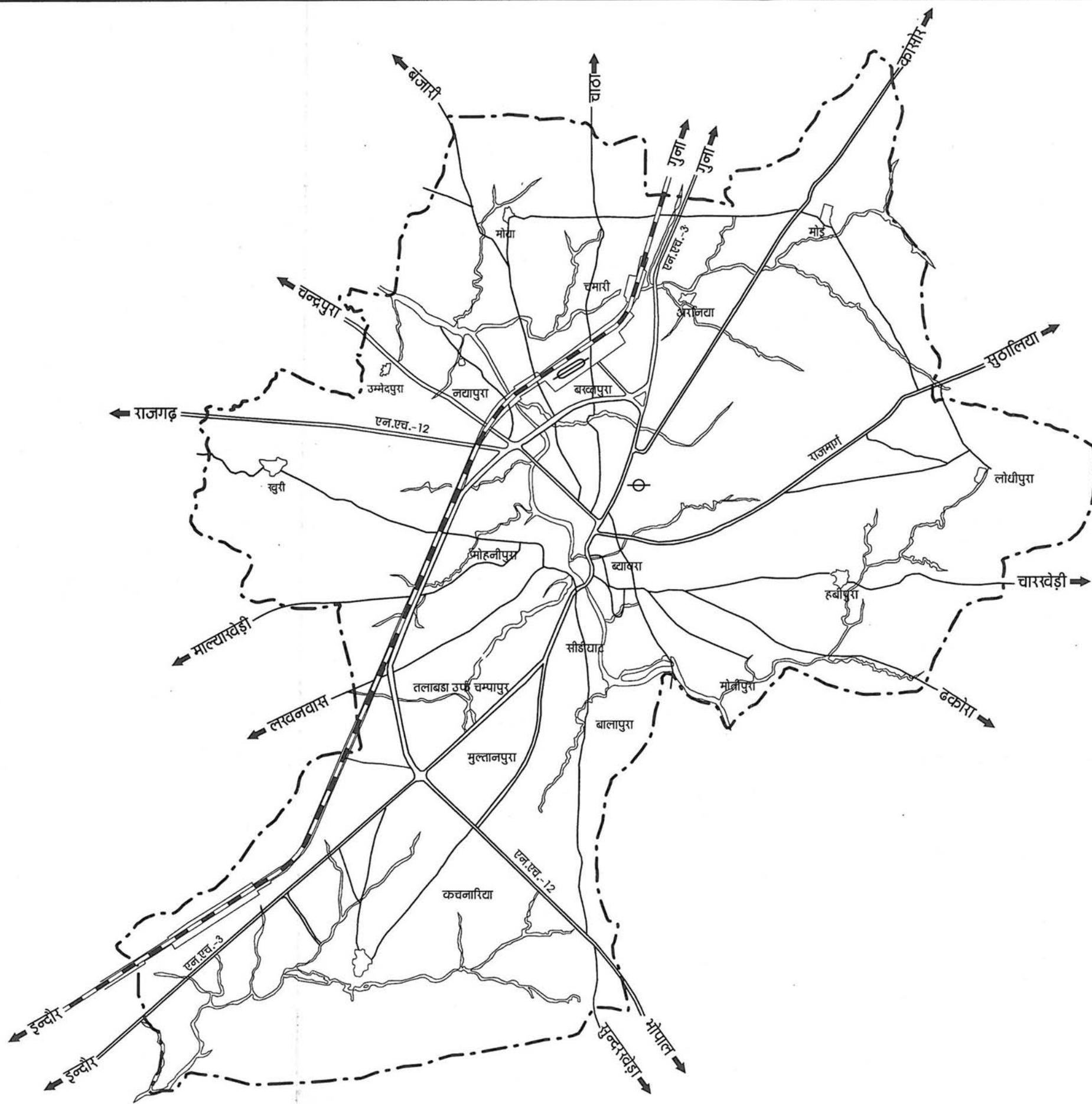
नगर के मुख्य यातायात अवसान केंद्र बस स्टैण्ड एवं उससे संलग्नित चौराहों का वृहद क्षेत्र है। कृषि उपज मंडी क्षेत्र को भी यातायात अवसान केंद्र माना जाता है।

(अ) **बस डिपो एवं बस स्टैण्ड :** नगर के मध्य में स्थित बस स्टैण्ड गुना-सुठालिया मार्ग पर स्थित है। वर्तमान में बस स्टैण्ड के साथ ही बस डिपो के लिए 1.73 हेक्टर क्षेत्र उपलब्ध है। आम नागरिकों की सुविधा हेतु उसके रख-रखाव की दृष्टि से स्थानीय संस्था को पर्याप्त साधन जुटाने हेतु आर्थिक स्रोत बढ़ाया जाना आवश्यक होगा।

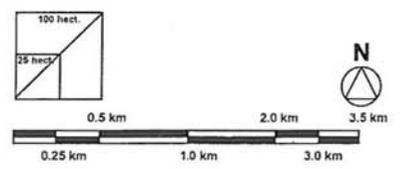
(ब) **रेलवे स्टेशन :** नगर के समीप ग्राम चमारी एवं ग्राम बखतपुरा के भाग में रेलवे स्टेशन है। स्टेशन के पास माल गोदाम स्थित है। माल गोदाम एवं रेलवे स्टेशन वर्तमान आवश्यकता की

ब्यावरा

3.1 वर्तमान यातायात संरचना



- रेल्वे स्टेशन 
- रेल्वे लाईन 
- राष्ट्रीय मार्ग 
- राज्य मार्ग 
- मार्ग 
- बस स्थानक 
- जलाशय 



पूर्ति के लिए पर्याप्त नहीं कहे जा सकते हैं। भावी विकास को दृष्टिगत रखते हुए माल लदान एवं यात्री सुविधाओं के लिए स्थान के साथ ही सुविधाओं में वृद्धि की जाना आवश्यक प्रतीत होता है।

- (स) **ट्रक स्थानक एवं यातायात नगर :** नगर में वर्तमान में कोई नियत ट्रक स्थानक नहीं है। समस्त माल वाहन यातायात द्वारा नगर के मध्य एवं बस स्टैंड के आसपास के क्षेत्रों में नगर में यत्र-तत्र मार्गों पर वाहन विराम कर माल के उतारने एवं लदान का कार्य होता है। जिससे नगर का यातायात प्रभावित होता है व दुर्घटनाओं की संभावना रहती है। इसे दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में यातायात नगर प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है। पर्याप्त सुविधाओं के साथ-साथ आवश्यक क्षेत्रफल के साथ यातायात नगर की स्थापना किया जाना नगर की प्रमुख आवश्यकता है। इसमें अग्रेषण अभिकरणों को भी स्थापित किया जाना होगा। वर्तमान में अग्रेषण अभिकरण नगर में यत्र-तत्र स्थित हैं, जो नगर यातायात में व्यवधान उत्पन्न करते हैं।

3.4 परिवहन के साधन

- (अ) **यातायात संकुलता-** नगर में मध्यवर्ती क्षेत्र तथा पुरानी बस्ती क्षेत्र में मार्गों पर सबसे अधिक यातायात संकुलता है। वाहन विराम की कोई निर्धारित व्यवस्था नहीं है। बस स्टैंड के आसपास स्थित मार्ग भी संकुलता की स्थिति निर्मित करते हैं। अतः यातायात व्यवस्था एवं नियंत्रण में सुधार लाया जाना नितांत आवश्यक है।
- (ब) **यातायात दुर्घटनाएं-** नगर में कतिपय मार्गों पर असुविधाजनक मार्ग संगम एवं मार्गों की संकीर्णता तथा यातायात की अधिकता के कारण दुर्घटना की संभावना बनी रहती है।

ब्यावरा : यातायात दुर्घटनाएं

3-सा-2

वर्ष	घातक	अघातक	योग	वाहन	स्थान का नाम
2005	9	56	65	बस/ट्रक जीप/ट्रेक्टर	पुराना एंबी रोड, अकबर भवन, सुठालिया रोड, मधुमिलन सिटी पैलेस, रेल्वे स्टेशन, वाम लोक जोड़
2006	8	64	72	—	राजगढ़ चौराहा, मोहम्मद चौराहा, इंदौर चौराहा, गोविंद ढाबा, अस्पताल, पुलिया, सुठालिया रोड, मधु मिलन फेक्ट्री एवं नगर में अन्य स्थान

स्रोत : पुलिस थाना ब्यावरा से प्राप्त जानकारी अनुसार

(स) असुविधाजनक मार्ग संगम :

नगर के निम्नलिखित चौराहों एवं मार्ग संगमों पर सुगम यातायात हेतु नियोजित विकास किया जाना आवश्यक है -

1. पीपल चौराहा
2. गुड़ चौराहा
3. सोमी टेंट हाउस के पास का तिराहा
4. तहसील चौराहा
5. गुना रेलवे स्टेशन तिराहा
6. भरथरे चौक
7. गांधी चौक
8. सुभाष चौक
9. पुराना बस स्टैंड स्थित तिराहा

(द) वाहन विराम स्थल

वाणिज्यिक क्षेत्रों के आसपास विराम स्थलों का अभाव है। अतः निम्न वाणिज्यिक केन्द्रों के निकट वाहन विराम स्थलों का प्रावधान किया जाना नगर में सुचारु परिवहन व्यवस्था में सहायक होगा।

1. बस स्टैंड के पास
2. रेलवे स्टेशन के पास
3. स्टेट बैंक के पास
4. पीएनबी के पास
5. बीओटी के पास
6. पीपल चौराहा
7. गुड़ चौराहा
8. तहसील कार्यालय प्रांगण
9. गांधी चौक चौराहा
10. सुभाष चौक चौराहा
11. नगरपालिका कार्यालय के सामने

3.5 नगरीय अधोसंरचना

3.5.1 जल प्रदाय

ब्यावरा नगर में जल प्रदाय के प्रमुख स्रोत अजनार नदी है। नगर में जल प्रदाय का मुख्य दायित्व नगरपालिका परिषद ब्यावरा का है। नगर नदी तट पर स्थित होने के बावजूद भी नगर में जल आपूर्ति पर्याप्त नहीं है। नगर में अधिकांश जल प्रदाय 38 ट्यूब वेल, इंटक वेल 1, हैंडपंप 23, कुएं 35 एवं तालाब 1 द्वारा 5 लाख गैलन प्रतिदिन जल प्रदाय किया जाता है।

नगर में वर्तमान जल आपूर्ति की कमी तथा भविष्य की आवश्यकता का आंकलन कर नवीन जल प्रदाय योजना पार्वती नदी पर तैयार कर शीघ्र क्रियान्वयन आवश्यक है।

3.5.2 जल-मल निकास

नगर में जल मल निकासी हेतु भूमिगत नाली प्रणाली उपलब्ध नहीं है। जल-मल प्रवाह हेतु नगर के मध्य बहने वाले गंदे नाले ही प्रमुख साधन हैं। नगर में नवीन आवासीय इकाईयों में शौचालय व्यवस्था है। किन्तु नगर की पुरानी बस्ती में पुरानी पद्धति के शौचालय हैं। अपितु नगर पालिका के सहयोग से सर्वत्र सफाई कर्मचारी रहित शौचालयों के निर्माण में प्रगति हो रही है। इसके अतिरिक्त नगरपालिका द्वारा आम नागरिकों की सुविधा हेतु सार्वजनिक शौचालय एवं सुलभ कॉम्पलेक्स की सुविधायें दी गई हैं। यहां मल वहन का प्रमुख साधन हाथ टेला गाड़ी है। इन साधनों के अभाव की दशा में मल नगर की संकरी नालियों में प्रवाहित होने के कारण नगर का पर्यावरण प्रदूषित होता है। अतः नगर में भूमिगत नाली प्रणाली लागू की जाना अति आवश्यक है।

3.5.3 वर्षा जल निकास

नगर की अधिकांश भूमि समतल है किन्तु नालियों की कमी एवं उसके रख-रखाव पर पर्याप्त ध्यान दिया जाना होता है। जल निकासी की व्यवस्था संतोषजनक नहीं है। नगर का ढाल पूर्व दक्षिण से उत्तर पश्चिम की ओर अजनार नदी है। वर्षा का अधिकांश जल नगर के मध्य बहने वाले गंदे नाले में एकत्र होकर अजनार नदी में प्रवाहित होता है। वर्षाकाल में नगर के कई निचले हिस्सों में पानी भर जाता है। अतः इसका स्थाई निराकरण किया जाना आवश्यक है।

3.5.4 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना

वर्तमान में नगर में ट्रेडिंग ग्राउण्ड का अभाव है। जिसके कारण नगर के ठोस अपशिष्ट का निस्तारण नहीं हो पाता है। ठोस अपशिष्ट नगर के नालियों-नालों से प्रवाहित होकर प्रदूषण उत्पन्न करता है। इस समस्या के निराकरण हेतु नगरपालिका प्रयासरत है। इसके लिए नगर पालिका द्वारा प्रस्तावित ग्राम माल्याहेड़ी में स्थित भूमि पर योजना संचालित की जा सकेगी।

3.6 विद्युत व्यवस्था

नगर में विद्युत मध्यप्रदेश विद्युत मंडल द्वारा उपकेन्द्रों के माध्यम से प्रदाय की जाती है। म.प्र. विद्युत मंडल से प्राप्त जानकारी का विवरण सारणी 3-सा-3 में दिया गया है -

ब्यावरा : विद्युत खपत

3-सा-3

वर्ष	घरेलू उपभोक्ता		औद्योगिक		वाणिज्यिक		योग	
	कुल इकाई	प्रति व्यक्ति	कुल इकाई	प्रति व्यक्ति	कुल इकाई	प्रति व्यक्ति	कुल इकाई	प्रति व्यक्ति
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2004	4877	78.51	171	79.10	1345	387.46	6393	545.07
2005	5086	79.68	173	79.83	1390	373.15	6649	532.66
2006	5221	82.30	181	81.23	1376	370.23	6778	533.76

स्रोत : म.प्र. विद्युत मण्डल, ब्यावरा

3.7 सेवा सुविधायें

- (अ) मेला मैदान— वर्तमान में कस्बा ब्यावरा में चैत्र एवं पूस माह में पशु मेला निजी भूमि पर आयोजित होते हैं।
- (ब) अग्निशमन केन्द्र— अग्नि शमन केंद्र ब्यावरा में वाटर वर्क्स परिसर में स्थित है। नए विकसित क्षेत्र की आवश्यकता को देखते हुए इस सेवा का विस्तार किया जाना आवश्यक है।
- (स) धोबीघाट— वर्तमान में नगर में एक घाट है, जो सीटी घाट के नाम से जाना जाता है। किंतु वर्तमान में घाट का उपयोग न करते हुए सामान्यतः घरों पर ही कपड़े धोने का कार्य किया जाता है।
- (द) कब्रिस्तान एवं श्मशान घाट— नगर में 2 कब्रिस्तान एवं 2 श्मशान घाट हैं। इसके अतिरिक्त मुस्लिम बाहुल्य क्षेत्र में दरगाह भी हैं।
- (इ) निवेश क्षेत्र में स्थित ग्रामों में उपलब्ध सेवा व सुविधाएं— ब्यावरा निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्रामों की जनसंख्या चिकित्सा सेवा हेतु व्यावरा नगर पर निर्भर है। इसके साथ ही नगर से ग्रामीण क्षेत्र पक्के पहुंच मार्ग से जुड़े हुए नहीं हैं। कच्चे मार्ग होने के कारण वर्षा ऋतु में ग्रामीण जनसंख्या को कठिनाईयों का सामना करना पड़ता है। निवेश क्षेत्र के अधिकांशतः ग्राम माध्यमिक और महाविद्यालय स्तर की शिक्षा हेतु व्यावरा नगर पर निर्भर हैं। अधिकांशतः सभी ग्रामों में हैण्ड पंप और विद्युत की सुविधा उपलब्ध है।

भाग - दो
नियोजन प्रस्ताव

भावी आवश्यकतायें एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

विकास योजना का उद्देश्य कमबद्ध रूप से नगर का नियोजित विकास करना है। विकास योजना तैयार करने के लिए नगर की वर्तमान समस्या, आवश्यकतायें, सेवा-सुविधाओं में कमी तथा भविष्य की आवश्यकताओं का आंकलन अत्यन्त आवश्यक होता है। अतः उक्त को दृष्टिगत रखते हुए नगर में सुविधायुक्त विकास, नागरिकों के कल्याण एवं स्वास्थ्य तथा अनुकूल पर्यावरण के उद्देश्य से यह विकास योजना तैयार की गई है। विकास योजना तैयार करते समय नगर के कार्य निष्पादन की क्षमता हेतु सघन एवं व्यवस्थित विकास विभिन्न कार्यकलापों में परस्पर संबंध नगर के अनियंत्रित विकास को रोकना तथा नगर को स्वच्छ पर्यावरण प्रदान करना आदि बातों का ध्यान रखा गया है। नगर के वर्तमान एवं भावी कार्यकलापों के संदर्भ में निम्न भावी आवश्यकताओं का आंकलन कर विकास योजना तैयार किये गये हैं :-

1. योजना के लिए भावी जनसंख्या का अनुमान तथा विभिन्न उपयोगों हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन।
2. आर्थिक गतिविधियों के संचालन हेतु आवश्यक अधोसंरचना।
3. उद्योग एवं कार्य केन्द्रों के लिए भूमि की आवश्यकता का मूल्यांकन।
4. सार्वजनिक सेवा सुविधाओं का पूर्वानुमान।
5. क्षेत्रीय एवं नगरीय कार्यकलापों के दक्षतापूर्ण निष्पादन हेतु उपयुक्त परिवहन संरचना।
6. उन्नत कृषि उत्पाद क्षेत्रों को यथावत कृषि उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित किया जाना।
7. वनस्पति उद्यान क्षेत्रों को विकसित किया जाना।

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान होता है। नगर के भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में ये प्रभावी भूमिका निभाते हैं। अतः नगर को मूल रूप में निम्नलिखित प्रमुख कार्यकलापों के आधार पर विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

- (अ) वाणिज्यिक-ब्यापारिक केन्द्र सह संग्रहण एवं वितरण केन्द्र।
- (ब) कृषि आधारित एवं सामान्य औद्योगिक केन्द्र।
- (स) क्षेत्रीय रेल एवं माल यातायात केन्द्र।
- (द) प्रशासनिक केन्द्र एवं शैक्षणिक केन्द्र।

- (इ) वस्तुओं के संग्रहण, वितरण, परिवहन एवं विपणन की दृष्टि से क्षेत्रीय स्तर पर व्यापारिक एवं वाणिज्यिक केन्द्र।

4.2 योजना उद्देश्य एवं लक्ष्य

इस योजना का उद्देश्य नगर के विकास हेतु मार्गदर्शन कर नगरवासियों हेतु समुचित रूप से सामाजिक एवं आर्थिक दृष्टि से बेहतर जिन्दगी उपलब्ध कराना है। व्यावहारिक नगर में बढ़ते नगरीयकरण के कारण नगर का पर्यावरण दिनोंदिन अपने प्राकृतिक एवं सामान्य स्वरूप को खोता जा रहा है। नगर में द्रुतगति से हो रही वृद्धि एवं उसके कारण नगर के पर्यावरण पर पड़ने वाले दुष्प्रभाव को नियंत्रित करने के साथ ही वर्तमान में पड़ने वाले दुष्प्रभाव को नियंत्रित करने के लिए नगर की भावी विकास योजना बनाई जा रही है। वर्तमान में नगर के कार्य केन्द्र स्थलों का विकास प्रारंभिक अवस्था में है। जिसे नियोजन के द्वारा नियंत्रित किया जा सकता है। अतः विकास योजना की रूपरेखा इस प्रकार होना चाहिये कि नगर के वर्तमान स्वरूप एवं प्रस्तावित क्षेत्रों के बीच समन्वय स्थापित हो सके।

व्यावहारिक विकास योजना बनाते समय निम्न मुख्य उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया है :-

1. नगर की ऐतिहासिक महत्ता को संरक्षित रखना तथा हेरिटेज क्षेत्रों तथा भवनों का विकास एवं पर्यावरण संरक्षण।
2. भूमि का समुचित एवं उपयुक्त सक्षम उपयोग।
3. वर्तमान अच्छे आवासीय क्षेत्रों को अतिक्रमण एवं अवांछित भूमि उपयोग से मुक्त रखते हुए संरक्षित करना।
4. गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन करना।
5. नागरिकों एवं माल के सुरक्षित तथा शीघ्र आवागमन हेतु नगर की परिवहन पद्धति की व्यवस्था।
6. असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का स्थानांतरण करना तथा रिक्त भूमि का उपयुक्त विकास प्रस्ताव।
7. प्राकृतिक स्थलों का भू-दृश्यीकरण एवं विकास।
8. निरन्तर बढ़ती वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु भूमि का उपयुक्त प्रावधान।
9. औद्योगिक उपयोग हेतु पर्याप्त भूमि का प्रावधान करना।
10. जल प्रदाय, जल-मल निकास, शैक्षणिक, स्वास्थ्य आदि मूलभूत सुविधाओं का समुचित प्रावधान।
11. नगर के मध्य स्थित तालाब एवं जलस्रोत पर्यावरण संरक्षण एवं आमोद-प्रमोद हेतु उचित विकास।

4.3 योजना कालावधि

नगर विकास एक सतत् प्रक्रिया है, फिर भी विकास योजना बनाने के लिए एक विशेष समयावधि निर्धारित करना आवश्यक है ताकि समयावधि के निर्धारण से इस अवधि के लिए विभिन्न आवश्यकताओं का अनुमान लगाने में सुगमता रहती है। ब्यावरा नगर के लिए योजना काल वर्ष 2021 तक लिया गया है। इस विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव केवल विकास योजना की अवधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते क्योंकि नगर के कार्यकलाप योजना काल के उपरांत भी सतत् जारी रहते हैं। इसके अतिरिक्त अनेक अन्य पहलू जैसे नगरीय अधोसंरचना, सार्वजनिक सुविधायें, आमोद-प्रमोद आदि के संबंध में योजना अवधि के उपरांत के लिए भी विचार करना आवश्यक है। स्पष्ट है कि इस विकास योजना के प्रस्ताव योजना कालावधि के उपरांत भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपांतरण अथवा प्रस्तावित विकास योजना के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे।

4.4 भावी जनसंख्या

नगर की भावी आवश्यकताओं का निर्धारण मुख्यतः भावी अनुमानित जनसंख्या के आधार पर किया जाता है। नगर की जनसंख्या अनुमानित करने में विभिन्न घटक जैसे नगर की जनसंख्या वृद्धि दर, आर्थिक रूप रेखा शासन की औद्योगिक नीति आदि को विशेष महत्व दिया जाना आवश्यक है। ब्यावरा नगर की भावी जनसंख्या के आकलन हेतु अनुपात पद्धति एवं तुलनात्मक ग्राफ पद्धति को ग्राह्य कर अनुमान लगाने का प्रयास किया गया है, जिसके आधार पर वर्ष 2011 एवं 2021 की जनसंख्या क्रमशः 0.80 लाख एवं 1.00 लाख अनुमानित करते हुए इस विकास योजना के प्रस्ताव तैयार किये गये हैं।

4.5 अनुमानित व्यवसायिक संरचना

जनगणना 2001 के अनुसार नगर में 12160 कार्यशील व्यक्तियों में 4.8 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र, 3.6 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र तथा 91.6 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र के अंतर्गत कार्यरत पाये गये। नगर के भावी कार्यकलाप एवं नगर के स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए अनुमानित है कि वर्ष 2021 में सहभागिता दर 350 होगी तो कार्यशील व्यक्तियों/श्रमिकों की कुल अनुमानित संख्या 30000 के लगभग 5.5 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र में, 4.6 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र में तथा 89.9 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र में कार्यरत होंगे।

4.6 योजना अवधारणा

नगर का नैसर्गिक आकार नदी, नाले, पहाड़ तथा आकृति एवं वृद्धि नगर के मध्य से गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्गों पर निर्भर करती है। ब्यावरा नगर की वर्तमान संरचना मुख्यतः राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 एवं इंदौर-ग्वालियर रेल्वे लाईन के समानान्तर है। वर्तमान बसाहट का विकास मुख्यतः राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 3 के दोनों ओर एवं सुठालिया रोड पर हुआ है। नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने के कारण संकीर्ण, पास-पास एवं सघन होने के साथ-साथ नगर में खुले स्थान की अपर्याप्तता है। अजनार नदी के कारण नगर का विकास लगातार होते हुए भी अलग-अलग खण्डों में होना प्रतीत होता है। विकास योजना में नगरीय आबादी क्षेत्र का विकास इस तरह से नियोजित किया

गया है कि मुख्य कार्य केन्द्र एवं आबादी क्षेत्रों का परस्पर समन्वय विकल्पों सहित बना रहे। नगर के अन्य कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में स्थापित करना प्रस्तावित किया गया है ताकि नगर की बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके। असंगत भूमि उपयोगों को स्थानांतरित किया जाना भी प्रस्तावित किया गया है। यातायात नगर एवं सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सेवा सुविधा हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है।

4.7 अनुमानित आवास आवश्यकता

आवासीय इकाईयों की भावी आवश्यकता का अनुमान भावी जनसंख्या, परिवार तथा वर्तमान एवं भावी आर्थिक सामाजिक परिस्थिति पर आधारित होती है। जनगणना वर्ष 2001 के अनुसार व्यावहारिक नगर में 4841 आवासों में 5289 परिवार निवास करते हैं। जिसके अनुसार औसत परिवार आकार 7.17 व्यक्ति आता है। अतः वर्ष 2011 में औसत परिवार आकार 5.5 तथा वर्ष 2021 में औसत परिवार 5.00 मानते हुए आवास आवश्यकता का अनुमान किया गया है। वर्ष 2021 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 1 लाख के मान से तथा परिवार आकार 5 व्यक्ति के आकार पर 14384 आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी। अनुमानित परिवार एवं आवासीय आवश्यकता का विवरण सारणी 4-सा-1 में दर्शाया गया है -

व्यावहारिक : अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता

4-सा-1

क्र.	विवरण	वर्ष		
		2001	2011	2021
1	2	3	4	5
1	जनसंख्या लाख में	37925	.80	1.00
2	अतिरिक्त जनसंख्या	-	42075	0.20
3	परिवार का औसत आकार	7.17	5.50	5.00
4	अतिरिक्त परिवार		7650	4000
5	2001 में 85 प्रतिशत तथा 2011 में 90 प्रतिशत की दर से आवासीय इकाईयों की आवश्यकता	+3304	6502	3600
6	1991 की कमी सहित आवासीय इकाईयों की आवश्यकता		9806	13406
7	वर्तमान आवासों का एक प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से पुर्नस्थापन		484	968
	योग-		10290	14374

विभिन्न वर्ग हेतु आवासीय इकाईयों की आवश्यकता

उपरोक्त भावी अनुमानित आवासों की आवश्यकता में समाज के सभी आय वर्ग के परिवार शामिल हैं। आय वर्गों में विभाजन के संबंध में वर्गीकरण अनुसार आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग, मध्य आय वर्ग तथा उच्च आय वर्ग हेतु क्रमशः 20 प्रतिशत, 40 प्रतिशत, 25 प्रतिशत एवं 15 प्रतिशत मानकर किया गया है।

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन

विकास योजना के उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को दृष्टिगत रखते हुए भूमि के विवेकपूर्ण एवं सक्षम उपयोग हेतु विकास योजना तैयार की गयी है। वर्तमान में नगर में 496.84 हेक्टर भूमि 8.28 प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकसित है। विभिन्न भू उपयोगों के अंतर्गत भूमि की कमी तथा भविष्य की गतिविधियों हेतु आवश्यकता के आधार पर नगरीय क्षेत्र की भावी जनसंख्या को समाहित करने के विकास योजना में वर्ष 2021 की अनुमानित जनसंख्या 1.00 लाख के लिए 13.50 प्रति हजार जनसंख्या की दर से 855.18 हेक्टर अतिरिक्त भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है जिसके अनुसार विकास योजना में कुल 1352.00 हेक्टर क्षेत्र को वर्तमान एवं भावी विकास हेतु समाहित किया गया है। इसके आधार पर नगर का सकल घनत्व 74 व्यक्ति प्रति हेक्टर आता है, जो नगर के विरल विकास के स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए उचित माना गया है। प्रस्तावित भू-उपयोग का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है।

ब्यावरा : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन

4-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग प्रकार	वर्तमान 2006			प्रस्तावित 2021			
		क्षेत्रफल हेक्टर	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	अतिरिक्त	कुल क्षेत्रफल हेक्टर	प्रतिशत	भूमि आवंटन दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	आवासीय	112.31	22.60	1.87	489.14	601.45	44.08	6.01
2	वाणिज्यिक	63.90	12.86	1.06	102.42	166.32	12.33	1.66
3	औद्योगिक	44.39	8.93	0.74	29.59	73.98	5.47	0.74
4	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	71.29	14.35	1.91	77.12	148.41	10.97	1.48
5	सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें	13.45	2.71	0.22	6.52	19.95	1.47	0.20
6	आमोद-प्रमोद	2.50	0.51	0.04	89.27	91.77	6.78	0.91
7	यातायात एवं परिवहन	189.00	38.04	3.15	61.12	250.12	18.50	2.50
	योग-	496.82	100.00	8.27	855.18	1352.00	100.00	13.52

4.9 निवेश इकाईयां

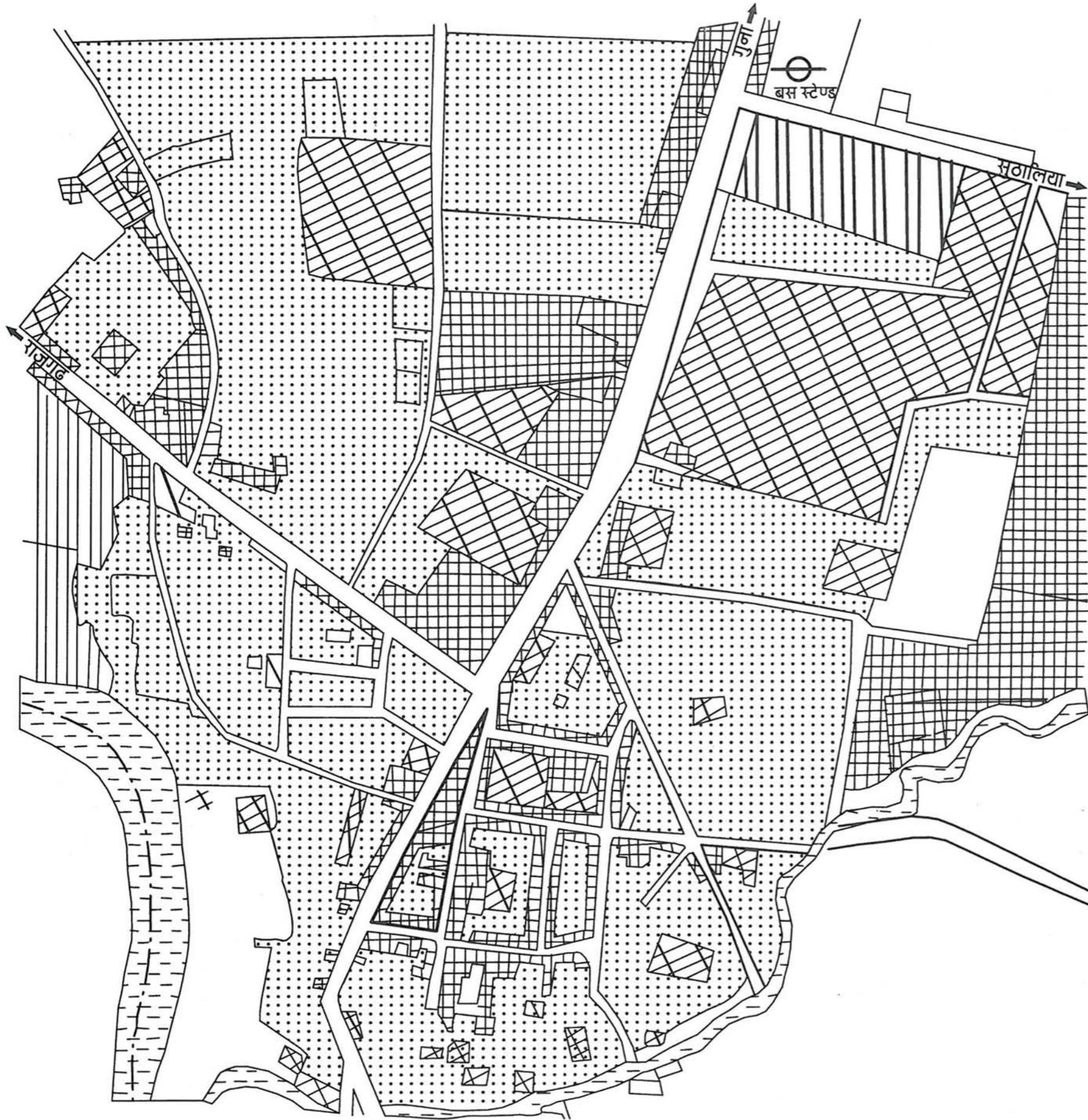
विकास योजना का स्वरूप स्वसक्षम एवं आत्म निर्भर निवेश इकाईयों के रूप में रखा गया है। निवेश इकाई की सीमा निर्धारित करते समय जनसंख्या क्षेत्रफल वर्तमान सुविधायें प्राकृतिक तथा मानव निर्मित सीमाओं को ध्यान में रखा गया है। प्रस्तावित निवेश इकाई को प्रमुख कार्य केन्द्र, वाणिज्यिक केन्द्र, यातायात एवं सेवा केन्द्रों से जोड़ा गया है। संपूर्ण निवेश क्षेत्र को दो निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है, जिसमें इंदौर-आगरा-गुना राष्ट्रीय राजमार्ग के पश्चिम भाग निवेश इकाई क्रमांक-एक एवं पूर्वी भाग निवेश इकाई क्रमांक-दो के अंतर्गत है। दोनों इकाईयों के मध्य की सीमा इंदौर-आगरा-गुना राष्ट्रीय राजमार्ग को माना गया है।

निवेश इकाई वार निवेश क्षेत्र का विभाजन निम्न सारणी में दर्शित है -

ब्यावरा : प्रस्तावित निवेश इकाईवार भूमि विभाजन

4-सा-3

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय (हेक्टर में)	वाणिज्यिक (हेक्टर में)	औद्योगिक (हेक्टर में)	सार्वजनिक व अर्द्ध सार्वजनिक (हेक्टर में)	सार्वजनिक सेवायें एवं उपयोगिता (हेक्टर में)	आमोद - प्रमोद (हेक्टर में)	यातायात (हेक्टर में)	योग (हेक्टर में)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
निवेश इकाई क्रमांक-1								
वर्तमान	50.44	25.56	17.49	34.97	11.38	-	113.40	253.24
प्रस्तावित	218.63	51.23	-	48.14	6.52	48.92	40.92	414.36
योग	269.07	76.79	17.49	83.11	17.90	48.92	154.32	667.60
निवेश इकाई क्रमांक-2								
वर्तमान	61.87	38.34	26.90	36.32	2.05	2.50	75.60	243.58
प्रस्तावित	270.51	51.19	29.59	28.98	-	40.35	20.20	440.82
योग	332.38	89.53	56.49	63.22	2.05	42.85	95.80	684.32
महायोग	601.45	166.32	73.98	148.41	19.95	91.77	250.12	1352.00



ब्यावरा

विकास योजना (प्रारूप)

2.1.1 मध्य क्षेत्र

आवासीय	
वाणिज्यिक	
औद्योगिक	
सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	
सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाएँ	
मार्ग	
बस स्थानक	
नदी / नालें	
खेल मैदान	
जलाशय	

25 cm = 1 km

4.10 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

विकास योजना प्रस्तावों को अधिदर्शित करने में प्रदेश के अन्य नगरों की तरह मिश्रित भूमि उपयोग संस्कृति को ब्यावरा नगर हेतु भी यथासंभव अपनाया गया है ताकि नगर में वर्तमान भूमि उपयोग को कम से कम परिवर्तित करना पड़े, अपितु असंगत भूमि उपयोगों को अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित भूमि उपयोग विकास योजना के उद्देश्यों व अवधारणा को ध्यान में रखकर निर्धारित किया गया है। प्रस्तावित भूमि उपयोग के मुख्य बिन्दु कार्य केन्द्रों की अंतर्सम्बद्धता, वर्तमान विकसित क्षेत्र का प्रस्तावित विकास के साथ समन्वय तथा कार्य केन्द्रों का विकेन्द्रीकरण है। नगर के विकास में अवरोधों के साथ-साथ नगर की भावी सामाजिक, आर्थिक, सांस्कृतिक गतिविधियों को भी ध्यान में रखा गया है।

4.10.1 आवासीय

विकास योजना में नये आवासीय क्षेत्रों को प्रस्तावित करते समय यह प्रयत्न किया गया है कि क्षेत्र में सार्वजनिक सेवा सुविधाओं का प्रावधान, कार्य केन्द्रों से उचित निकटता, प्रदूषण मुक्त वातावरण तथा सामाजिक गतिविधियों में उचित सामंजस्यता प्राप्त हो सके। वर्तमान व प्रस्तावित जनसंख्या के आधार पर कुल 601.45 हेक्टर क्षेत्र, जिसमें वर्तमान विकसित क्षेत्र 112.31 हेक्टर शामिल है, आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 44.48 प्रतिशत है। यह 202 व्यक्ति प्रति हेक्टर की आवासीय घनता दर्शाता है। जबकि नगर की वर्तमान आवासीय घनता 443 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। इसी प्रकार वर्तमान भूमि उपयोग दर 1.87 प्रति 1000 जनसंख्या के विरुद्ध विकास योजना में आवासीय उपयोग हेतु 6.01 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से प्रस्तावित उपदर्शित किये गये हैं। आवासीय भू-उपयोग हेतु वर्तमान दर से अधिक भू-आवंटन का कारण कुछ सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों की क्षमता कम करना तथा कुछ गंदी बस्तियों की पुनर्स्थापना है। अध्याय दो में वर्णित गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों की पुनर्स्थापना अथवा पर्यावरण सुधार किया जाना प्रस्तावित है। उल्लेखनीय है कि उक्त जटिल समस्या के समाधान में भौतिक, सामाजिक तथा आर्थिक पहलू शामिल हैं। अतः इस हेतु प्रतिबंधात्मक सुधार उन्मूलन एवं पुनर्स्थापना अथवा पर्यावरण सुधार हेतु इन बस्तियों का चयन स्थल स्थिति के आधार पर स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय निकाय द्वारा किया जाकर योजना तैयार कर तदानुसार क्रियान्वयन किया जाना प्रस्तावित है।

4.11 वाणिज्यिक

इस वर्ग के अंतर्गत कुल 166.32 हेक्टर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गयी है जो कुल विकसित क्षेत्र का 12.30 प्रतिशत है।

(1) कृषि उपज मण्डी

वर्तमान में अनाज का थोक व्यापार वर्तमान कृषि उपज मण्डी क्षेत्र में ही कार्यरत है। भावी आवश्यकताओं के लिए वर्तमान मण्डी क्षेत्र का विस्तार किया जाना आवश्यक है। अतः नगर की प्रस्तावित विकास योजना में वर्तमान मण्डी क्षेत्र से लगकर 12.00 हेक्टर भूमि अतिरिक्त रूप से प्रस्तावित की गयी है, जिसमें सब्जी एवं फल मंडी भी संचालित हो सकेगी।

(2) सब्जी एवं फल बाजार

कृषि उपज मंडी के लिए अतिरिक्त भूमि प्रस्तावित की गई है जिसमें लगभग 2.0 हेक्टर भूमि पर सब्जी/फल मंडी संचालित हो सकेगी।

4.11.1 माल गोदाम एवं शीतगृह

नगर स्थित वर्तमान माल गोदाम, अनाज एवं बीज भण्डार यथावत रहेंगे। उक्त के अलावा निवेश इकाई क्रमांक 2 में औद्योगिक क्षेत्र में भंडारण एवं शीतगृह स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। मालगोदाम एवं शीतगृह प्रस्तावित यातायात नगर में भी स्थापित किये जा सकेंगे। अनाज गोदाम, कृषि उपज मण्डी में पूर्ववत स्थापित रहेंगे।

4.11.2 भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी

वर्तमान में भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी बाजार हेतु अलग से कोई बाजार नहीं है। अतः इसे निवेश इकाई क्रमांक 1 में प्रस्तावित यातायात नगर के निकट प्रस्तावित विशेषीकृत वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थापित किये जा सकेंगे।

4.11.3 कबाड़ी बाजार

गुना एवं ग्राम अरनिया को जाने वाले मार्ग के मध्य प्रस्तावित वाणिज्यिक परिक्षेत्र में गतिविधियां संचालित हो सकेंगी।

4.11.4 यातायात नगर

वर्तमान में नगर में यातायात नगर स्थापित नहीं है। उक्त संबंधित गतिविधियां नगर में यत्र तत्र मुख्य मार्गों पर अग्रोषण अभिकरण दुकानों के निकट संचालित होती हैं। विकास योजना में निवेश इकाई क्रमांक-1 में (इंदौर नाके) एन.एच.3 पर भोपाल-इंदौर चौराहे के समीप यातायात नगर हेतु लगभग 10 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है।

(1) थोक एवं विशिष्ट बाजार

यह गतिविधि वर्तमान नगर के केन्द्र में मार्गों के किनारे क्षेत्र में संचालित हैं, जो यथावत संचालित रहेंगी। उक्त के अलावा निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित यातायात नगर से संलग्न नवीन थोक एवं विशिष्ट बाजार हेतु 5 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है। इस क्षेत्र में अन्य विशिष्ट बाजार भी स्थापित हो सकेंगे।

(2) नगर/निवेश इकाई स्तर पर बाजार केन्द्र

वर्तमान में निवेश इकाई क्रमांक-1 एवं 2 की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु वाणिज्यिक केन्द्र पुराने बाजार केन्द्रों के रूप में यथावत कार्यरत रहेंगे, जो नगर एवं निवेश स्तरीय बाजार केन्द्रों की पूर्ति करते रहेंगे।

(3) तेल एवं पेट्रोल डिपो

वर्तमान में ज्वलनशील पदार्थों के संग्रहण हेतु कोई व्यवस्था नहीं है। अतः भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित आबादी क्षेत्र से उपयुक्त दूरी पर कृषि भूमि में ऐसी गतिविधियों के भंडारण हेतु डिपो स्थापित किये जा सकेंगे। इनके स्थल का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जायेगा। इसी प्रकार पेट्रोलियम गैस भण्डारण केन्द्र भी कृषि क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त कर स्थापित किये जा सकते हैं।

4.12 औद्योगिक

नगर की औद्योगिक संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग-3 ग्राम कचनारिया में वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र के अतिरिक्त राष्ट्रीय राजमार्ग 12 पर ग्राम उम्मेदपुरा में 29.59 हेक्टर भूमि वर्तमान के अतिरिक्त औद्योगिक परिक्षेत्र के रूप में प्रस्तावित की गयी है, जो निवेश इकाई क्रमांक 1 में निहित है। इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रदूषित रहित औद्योगिक इकाईयां संचालित हो सकेंगी तथा इस प्रकार वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र को सम्मिलित कर कुल 73.98 हेक्टर भूमि 0.08 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकास योजना में इसके अंतर्गत उपदर्शित की गयी है।

प्रदूषणकारी उद्योगों हेतु विकास योजना में कोई भूमि उपदर्शित नहीं की गई है किन्तु ऐसे उद्योगों की स्थापना के समय वायु प्रवाह दिशा तथा पर्यावरण एवं प्रदूषण संबंधी आवश्यकताओं का अध्ययन कर प्रस्तावित विकास क्षेत्र से कम-से-कम 1.5 कि.मी. दूर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानांतर्गत वैधानिक आवश्यकताओं की पूर्ति होने पर विचार किया जा सकेगा।

वर्तमान में अर्द्ध नगरीय औद्योगिक परिक्षेत्र में मुख्यतः कृषि उपज पर आधारित उद्योग स्थापित हैं। अतः औद्योगिक विकास हेतु योजना में नये क्षेत्र का प्रस्ताव किया जा रहा है। इस क्षेत्र में सभी प्रकार के गैर प्रदूषणकारी लघु व मध्यम उद्योगों की स्थापना की जा सकेगी। असंगत औद्योगिक इकाईयां भी इसी प्रक्षेत्र में स्थानांतरित की जायेगी। प्रस्तावित विशेषीकृत बाजार स्थित औद्योगिक इकाई को प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में स्थानांतरित किया जाएगा।

4.13 सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक

इस भूमि उपयोग के अंतर्गत प्रशासनिक कार्यालय शैक्षणिक संस्थायें, स्वास्थ्य सेवायें, सामाजिक, सांस्कृतिक संस्थायें एवं जन-सेवा सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में नगर स्तरीय सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधियों हेतु भूमि का प्रावधान किया गया है। स्थानीय आवश्यकता की पूर्ति हेतु निवेश इकाई स्तर पर, वृत्त खण्ड स्तर पर भी सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक तथा सेवा-सुविधाओं का प्रावधान किया गया है। जल प्रदाय एवं भूमिगत जल-मल निकासी हेतु अतिरिक्त भूमि का प्रावधान नहीं रखा गया है क्योंकि इनका क्षेत्र नगर की परिभ्रमण संरचना में ही सम्मिलित रहता है। इस उपयोग के अंतर्गत कुल 148.41 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 10.97 प्रतिशत है, जिसमें वर्तमान विकसित क्षेत्र भी शामिल है।

4.14 सार्वजनिक सेवा सुविधाएं

सार्वजनिक सेवा सुविधायें के लिए विकास योजना में कुल 19.95 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 1.47 प्रतिशत है। इसके अतिरिक्त आवश्यकतानुसार कृषि उपयोग अंतर्गत स्थानीय निकायों के स्थल चयन के अनुसार किया जा सकेगा। ठोस अपशिष्ट प्रबंधन हेतु निवेश क्षेत्र के बाहर ग्राम माल्याहेड़ी में नगर पालिका द्वारा प्रस्तावित भूमि पर गतिविधियां संचालित हो सकेगी।

4.15 आमोद प्रमोद

विकास योजना में आमोद प्रमोद के अंतर्गत कुल 91.77 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गयी है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 6.78 प्रतिशत है। ब्यावरा में नगर उद्यान, मेला मैदान, खेल मैदान, खुले स्थान, पिकनिक स्थल इत्यादि के विभिन्न स्तरों के प्रस्ताव विकास योजना में उपदर्शित हैं। अतः विकास योजना प्रस्ताव में प्रस्तावित आमोद-प्रमोद क्षेत्र के अंतर्गत अजनार नदी के पूर्वी भाग में लगभग 21.60 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

उपरोक्त के अलावा निवेश क्षेत्र में जल स्रोतों, नदियों के किनारे 30 मीटर तथा इसकी शाखाओं के दोनों ओर एवं तालाबों के किनारे कम-से-कम 10 मीटर चौड़ी पट्टी सघन भूदृश्यीकरण हेतु क्षेत्र संरक्षित रखते हुए भूमि प्रस्तावित है। नगर स्थित समस्त तालाबों का पर्यावरण सुधार किया जाना भी प्रस्तावित है। रेल्वे क्षेत्र की सीमा के दोनों ओर 30 मीटर तथा बायपास एवं राष्ट्रीय राजमार्गों के दोनों ओर राष्ट्रीय राजमार्ग के प्रावधानों के अनुसार वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है, जिसकी गणना प्रस्तावित विकास योजना में नहीं की गई है।

4.16 यातायात एवं परिवहन

इस वर्ग के अंतर्गत कुल 250.12 हेक्टर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गयी है। जो कुल विकसित क्षेत्र का 18.50 प्रतिशत आता है।

4.17 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना

नगर में स्थित कई गतिविधियों को उनके आसपास के भूमि उपयोग से सामंजस्यता न रखने के कारण तथा नियोजन व पर्यावरण संबंधी समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए असंगत भूमि उपयोग की श्रेणियों में शामिल किया गया है। इसी तरह कुछ गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर आवश्यक क्षमता के अनुकूल न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग की श्रेणी में रखा गया है। अतः इन गतिविधियों के संबंध में अध्याय-2 में किये गये अध्ययन अनुरूप तत्काल उपयुक्त स्थान पर स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का तत्काल स्थानांतरण आवश्यक नहीं होगा। किन्तु इन्हें वर्तमान स्थल पर वर्तमान परिस्थितियों के रहते क्षमता बढ़ाने अथवा विस्तार की अनुमति नहीं दी जायेगी, किन्तु भविष्य में भूमि की उपलब्धता एवं विस्तार की आवश्यकता के आधार पर इन्हें विकास योजना प्रस्ताव अनुसार स्थानांतरित किया जायेगा। किन्तु ऐसी असंगत एवं अकार्यक्षम

गतिविधियों को म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 25 के प्रावधानान्तर्गत युक्तियुक्त समयावधि दी जायेगी । तत्संबंधी भूमि उपयोगवार प्रस्ताव निम्न सारणी में वर्णित है -

ब्यावरा : भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास

4-सा-4

क्र.	भूमि उपयोग	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4
(अ) असंगत भूमि उपयोग			
1	अजनार नदी के किनारे स्थित बस्तियां	प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र	वृक्षारोपण
(ब) वाणिज्यिक			
1.	सब्जी बाजार	कृषि उपज मंडी परिक्षेत्र में अतिरिक्त प्रस्तावित स्थल	पार्किंग
2.	मीट बाजार	सुठालिया रोड एवं नगर में यत्र-तत्र	खुला / पार्किंग
3.	लकड़ी के पीठे एवं आरा मशीन	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	वाणिज्यिक
4.	फुटपाथ पर गुमठियां	प्रस्तावित वाणिज्यिक परिक्षेत्र एम.आर.	मार्ग विस्तार
(स) औद्योगिक			
1.	ईट भट्टे	निवेश क्षेत्र के बाहर	रिक्त

4.18 ग्राम विकास

ब्यावरा निवेश क्षेत्र में स्थित ग्राम आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में दर्शायी गयी है। उनका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरूप हो किया जा सकेगा किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं हुई है, उनका विस्तार आबादी के आसपास एवं निश्चित परिधि में किया जा सकेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा। सक्षम प्राधिकारी ग्राम विस्तार हेतु ग्राम सीमा में 500 मीटर की परिधि में ग्राम विकास से संबंधित प्रस्तावों को अनुज्ञा दे सकेगा।

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

नगर के उपयुक्त भौतिक विकास के लिए सक्षम सुरक्षित एवं मितव्ययी यातायात एवं परिवहन प्रणाली की संरचना का रूपांकन नगर के कार्य स्वरूप एवं आकार की आवश्यकता के अनुरूप किया जाना आवश्यक है ताकि नगर के लिए यह संरचना योजनाकाल के उपरान्त भी सक्षमतापूर्वक उपयोगी साबित हो। ब्यावरा नगर की परिभ्रमण संरचना का रूपांकन वर्तमान कर्मियों एवं समस्याओं के निराकरण के साथ-साथ भावी आवश्यकताओं की पूर्ति को ध्यान में रखकर किया गया है।

विकास योजना में विशेष रूप से प्रयास किया गया है कि विभिन्न कार्य केन्द्रों आमोद-प्रमोद स्थल एवं आवासीय क्षेत्रों के मध्य समन्वय स्थापित करते हुए प्रभावी मार्ग संरचना का विकास हो। कार्य केन्द्रों एवं आवासीय क्षेत्रों को सीधे एवं सुविधाजनक मार्ग शृंखलाओं द्वारा जोड़ने से समय धन एवं ऊर्जा की बचत होगी।

विकास योजना में परिभ्रमण संरचना प्रस्तावित करते समय निम्न उद्देश्यों को ध्यान में रखा गया है -

- (अ) मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना।
- (ब) क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण।
- (स) वर्तमान नगर तथा प्रस्तावित विकास क्षेत्र के मध्य समुचित मार्ग संरचना।
- (द) आवश्यकतानुसार चौराहों एवं तिराहों का विकास।
- (इ) सुगम यातायात हेतु ओव्हर ब्रिज एवं समतल पारण का प्रावधान।
- (फ) भावी यातायात के अनुमान के आधार पर मार्गों का श्रेणीक्रम निर्धारण करना।

5.2 परिभ्रमण योजना अवधारणा

ब्यावरा नगर की परिभ्रमण संरचना रेल्वे लाईन तथा राष्ट्रीय राज मार्ग क्रमांक 3 (आगरा-मुंबई) एवं 12 (जबलपुर-जयपुर) के रेखांकन एवं स्थिति के परिपेक्ष्य में नगर बस्तियों को आपस में जोड़ते हुए नगर को यथासंभव बाधामुक्त सुगम यातायात उपलब्ध कराने के रूप में दी गयी है। अतः नगर हेतु उपयुक्त परिभ्रमण संरचना प्रदान कर नगर के मध्य से गुजरने वाले सीधे यातायात के लिए वृत्तीय मार्ग के रूप में नगरीय यातायात को गतिशील एवं सुरक्षित बनाना है। परिभ्रमण संरचना के मुख्य बिन्दु निम्नानुसार है -

5.3 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

यातायात सुगमता की वृद्धि से बिना अवसान किये जाने वाले वाहन आगरा-मुम्बई राष्ट्रीय राजमार्ग से सीधे गुजरते हैं एवं नगर के अन्य क्षेत्रों हेतु मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं। ये मुख्य मार्ग नगर से अन्य ग्रामों एवं नगरों को जाने वाले तथा वायपास मार्ग से मिलते हैं। यातायात सुगमता की वृद्धि हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग-3 के उत्तर पूर्व से दक्षिण-पूर्व दिशा में ग्राम अरनिया से ग्राम मुलतानपुरा तक बायपास मार्ग प्रस्तावित किया है, जो बिना अवसान किये, बिना नगर के मध्य से गुजरते हुए गुना-भोपाल मार्ग के यातायात को परिवर्तित करेगा। मार्ग में स्थित ग्राम एवं ग्राम मोतीपुरा में एक-एक ओव्हरब्रिज प्रस्तावित है।

5.4 नगरीय परिभ्रमण संरचना

वर्तमान नगर का आबादी क्षेत्र विभिन्न स्थानीय स्तर के मार्गों से आपस में जुड़ा हुआ है। अपितु जो विकास क्षेत्रीय मार्गों के आसपास हुआ है, उन्हें इन क्षेत्रीय मार्गों का लाभ प्राप्त है। वर्तमान एवं प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र को युक्तियुक्त नवीन मार्ग संरचना द्वारा जोड़ने हेतु प्रस्ताव दिये गये हैं। रेल्वे एवं बस से यात्रा करने वाले यात्रियों को अपेक्षित सेवा सुविधायें सुगमता से उपलब्ध हो इस तथ्य का मार्ग संरचना में विशेष ध्यान रखा गया है।

5.4.1 रेल्वे समतल पारण एवं ओव्हर ब्रिज

वर्तमान में रेल्वे लाईन पर एक समतल पारण हैं।

5.4.2 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणी क्रम

नगर में विभिन्न प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार प्रस्तावित है -

1. बायपास मार्ग
2. क्षेत्रीय मार्ग
3. मुख्य मार्ग
4. खण्ड स्तरीय मार्ग
5. उपखण्ड स्तरीय मार्ग
6. स्थानीय मार्ग
7. साईकिल एवं पादचारी मार्ग

5.5 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

क्रियात्मक महत्व दीर्घकालीन यातायात सघनता यातायात के प्रकार एवं उनकी विशेषता आदि के आधार पर ही मार्गों की चौड़ाई निर्धारित की जाती है। सारणी 5-सा-1 में नगर के विकास एवं

सुगम यातायात हेतु वर्तमान क्षेत्रीय एवं प्रस्तावित मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई एवं सारणी 5-सा-2 में विद्यमान मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई दर्शाई गई है।

ब्यावरा : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित मार्गाधिकार (मीटर में)	उद्देश्य
1	2	3	4
1	बायपास मार्ग	150 मीटर	क्षेत्रीय सीधा यातायात
2	क्षेत्रीय मार्ग		
(अ)	राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 3 (आगरा- मुंबई)	80 मीटर	नगर/क्षेत्रीय यातायात
(ब)	राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 12 (जबलपुर-जयपुर)	80 मीटर	नगर/क्षेत्रीय यातायात
मुख्य मार्ग			
	प्रस्तावित बायपास	60 मीटर	क्षेत्रीय सीधा यातायात
	एम.आर.-1	24 मीटर	नगर यातायात
	एम.आर.-2	30 मीटर	नगर यातायात
	एम.आर.-3	24 मीटर	नगर यातायात
	एम.आर.-4	24 मीटर	नगर यातायात
	एम.आर.-5	18 मीटर	नगर यातायात
	एम.आर.-6	24 मीटर	नगर यातायात

टीप- रा.रा.मार्ग की चौड़ाई रा.रा. मार्ग विभाग के प्रावधानों के तहत मान्य होगी।

ब्यावरा : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-2

क.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1	बैकुंठ मार्ग	7 से 14	12
2	राजगढ़ मार्ग	12 से 14	18
3	रेल्वे स्टेशन मार्ग	12 से 16	18
4	पुराना ए.बी.मार्ग	12 से 26.40	24
5	सुठालिया बायपास मार्ग नवीन बस स्टेण्ड से सुठालिया चौराहा	9 से 23.00	24
6	शहीद कालोनी	4.70 मी	9
7	विवेक टाकीज मार्ग रेल्वे स्टेशन मार्ग	4 से 7.20	9
8	कृष्णपुरा मार्ग	4.40 से 6	9
9	सुठालिया मार्ग पुराना गुड़ चोराहे से सुठालिया तिराहे तक	6.60 से 13.20	9
10	ढकोरा मार्ग	15 मी	18
11	आर्य समाज मार्ग	5.40 मी	9
12	पुराना तहसील से आर्य समाज मार्ग	3 से 7 तक	9
13	अंजनीलाल मार्ग	11.60 से 13	16
14	खड़े हनुमान मार्ग	6 से 7	9
15	बरथरे मार्ग	7.40 से 8	9

टीप - जिन मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है, वहां वर्तमान चौड़ाई को यथावत रखा जावेगा तथा मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई वर्तमान भवनों के पुनः निर्माण/नवीनीकरण के समय किया जावेगा।

5.6 यातायात प्रणाली में सुधार

नगर में यातायात तंत्र में अधिकांशतः सुधार की संभावना है। जिसमें वर्तमान में मार्ग पद्धति की क्षमता को बढ़ाया जा सकता है। यह क्षमता बढ़ाने हेतु मार्गों को चौड़ा करना तथा मार्ग संगमों से संबंधित प्रस्ताव निम्नानुसार है :-

मार्ग संगमों का सुधार —

1. तहसील चौराहा
2. पीपल तिराहा
3. गुना तिराहा
4. भोपाल चौराहा
5. नवीन हास्पिटल रोड तिराहा

5.6.1 यातायात अवसान केन्द्र (माल)

स्टेशन के समीप रेल्वे क्षेत्र में स्वयं के मालगोदाम वर्तमान में है जिसमें रेल मार्ग से आने वाले माल को सुरक्षित रखा जाता है।

5.6.2 ट्रक स्थानक

नगर में निश्चित ट्रक स्थानक अथवा यातायात नगर नहीं है। अतः कृषि उपज मंडी एवं औद्योगिक क्षेत्र के माल लदान एवं उतार के उपरांत ट्रकों का अवसान प्रस्तावित यातायात नगर में हो सकेगा।

5.6.3 यातायात अवसान केन्द्र (यात्री)

(अ) रेल्वे स्टेशन

वर्तमान रेल्वे स्टेशन में उपाहार गृह, वाहन विराम स्थल, टिकिट घर आदि सेवा सुविधायें उपलब्ध हैं।

(ब) बस स्थानक एवं बस डिपो

वर्तमान में बस स्टेण्ड बाजार क्षेत्र में है, जो नगर के मध्य में स्थित है, जहां से नगर के सभी क्षेत्रों को समान रूप से सुविधा उपलब्ध है।

बस डिपो वर्तमान बस स्टेण्ड से लगी भूमि पर पूर्व से संचालित है।

(स) क्षेत्रीय पिकअप स्टेशन —

राजगढ़ चौराहा

5.6.4 वाहन विराम स्थल

नगर के भिन्न-भिन्न स्थानों पर विशेष कर सघन गतिविधि वाले क्षेत्र के समीप, मार्गों के किनारे, वाहन विराम हेतु स्थल नियत करना मार्गों के प्रभावी यातायात वहन क्षमता को बनाये रखने के लिए बहुत आवश्यक है। अतः सभी मुख्य कार्य केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक केन्द्रों आमोद-प्रमोद स्थलों के निकट उपयुक्त एवं पर्याप्त स्थल निर्धारित किया जाना प्रस्तावित है।

5.7 नगरीय अधोसंरचना

वर्तमान सघन नगरीय क्षेत्रों में समुचित स्थल उपलब्ध न होने की दशा में आफ स्ट्रीट पार्किंग हेतु स्थल नियत किया जाना प्रस्तावित है। इसके स्थल का निर्धारण स्थानीय प्रशासन के सहयोग से किया जावेगा।

5.7.1 जल प्रदाय

ब्यावरा नगर की वर्ष 2021 की अनुमानित जनसंख्या 1.00 लाख के लिए वर्तमान में उपलब्ध जल प्रदाय क्षमता पर्याप्त नहीं है तथा उसके साथ घरेलू औद्योगिक एवं वाणिज्यिक आवश्यकता भी शामिल है। अतः इस हेतु जल प्रदाय की व्यवस्था अतिरिक्त रूप से की जाना नितान्त आवश्यक है। जल आपूर्ति को दृष्टिगत रखते हुए ब्यावरा नगर पालिका सीमा से 16 कि.मी. की दूरी पर दूध नदी के पास कौशलपुरा डेम का कार्य प्रगति पर है। अतिरिक्त जल आपूर्ति हेतु पार्वती नदी पर पार्वती डेम निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।

5.7.2 जल-मल निकास

नगर में वर्तमान में जल मल निकास की कोई उपयुक्त व्यवस्था नहीं है। विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ-साथ भविष्य में विकसित किये जाने वाले क्षेत्रों के लिए समग्र रूप से संगठित जल-मल निकास व्यवस्था की योजना स्थानीय शासन द्वारा शीघ्र तैयार कर क्रियान्वयन करना प्रस्तावित है।

5.7.3 विद्युत प्रदाय

नगर में घरेलू वाणिज्यिक एवं औद्योगिक खपत, वर्तमान परिवेश में विद्युत के बढ़ते उपयोग की प्रवृत्ति से निरन्तर बढ़ने के अनुमान है। भावी जनसंख्या की वृद्धि हेतु विद्युत आपूर्ति में वर्तमान क्षमता में वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है।

5.7.4 श्मशान एवं कब्रिस्तान

वर्तमान श्मशान एवं कब्रिस्तान तब तक उपयोग में रहेंगे जब तक कि परिस्थितियां उन्हें अन्यत्र स्थानांतरित करने हेतु बाध्य न करें। नए श्मशान एवं कब्रिस्तान प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के बाहर कृषि क्षेत्र में स्वीकार्य होंगे जिनका स्थल चयन स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय संस्था के परामर्श से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा।

5.7.5 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ऐसी कोई व्यवस्था नहीं है। अतः इस हेतु निवेश क्षेत्र से बाहर नगरपालिका द्वारा चयनित ग्राम माल्याहेड़ी में स्थित भूमि पर योजना संचालित की जा सकेगी।

5.7.6 धोबीघाट

वर्तमान में सिटी घाट धोबीघाट के रूप में उपयोग किया जा रहा है। जो सुविधायुक्त नहीं है। अतः धोबीघाट विकसित किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु स्थल चयन, स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय संस्था के परामर्श से किया जावेगा।

5.7.7 अग्नि शमन केन्द्र

वर्तमान में नगर में कोई अग्निशमन केन्द्र नहीं है। विकास योजना में राष्ट्रीय राजमार्ग 3 पर अग्नि शमन केन्द्र इंदौर राष्ट्रीय राजमार्ग पर प्रस्तावित ट्रान्सपोर्ट/विशेषीकृत बाजार के पास नाले से लगकर प्रस्तावित है।

अध्याय -6

विकास नियमन

6.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमनों का उद्देश्य ब्यावरा नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :-

1. निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास।
2. भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उप विभाजन एवं भूमि के व्यवसायिक उपयोग शामिल हैं तथा भूमि के व्यवसायिक उपयोग के परिपेक्ष्य में भूमि उपयोग।
3. समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास।
4. किसी भी प्रकार के भवन जिसमें भवन की ऊंचाई सम्मिलित हो।
5. ऐसे क्षेत्र में जो नगरपालिका निगम सीमा के बाहर हैं किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर है, भूमि का विकास, भवनों का निर्माण/परिवर्तन/तोड़ना।

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (कमांक 23 सन् 1973) की धारा 13(1) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जायेगा। 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 योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जायेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गए 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 हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

4. झुगियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
5. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई-चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, उसके आधार पर किया जाये।
6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना के समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है, किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के अनुसार विकास अनुज्ञा दी जायेगी।
7. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जायेगा।
8. जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भूराजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृति दी गयी है एवं उसकी समयावधि 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. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है।
10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2021 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के अनुरूप तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे।

6.3 परिभाषायें

उपयोग परिक्षेत्र	मुख्य भू-उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।
उपयोग परिसर	उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो।
अभिन्यास	अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हैं।
भूमि उपयोग मानचित्र	सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग कहलायेगा।
परिक्षेत्रिक योजना	परिक्षेत्रिक योजना से तात्पर्य निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र से है जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले एवं परिभ्रमण तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधानित हो।
नगरीय ग्राम	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
नगरीय विरासत	नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें पुरातत्वीय महत्व के ऐतिहासिक भवन तथा उनके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखंडीय विकास	अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय विकास से तात्पर्य परिवार हेतु भूखंडीय विकास (अभिन्यास) का भूखंडों में उप विभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो। ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो। अन्य परिभाषायें म.प्र. भूमि विकास नियम- 1984 में वर्णित अनुरूप हैं।

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

ब्यावसाय निवेश क्षेत्र 8 उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र को आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिसर में

विशिष्ट उपयोग, गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का प्रतिबंध विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के भू-उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा।

निर्धारित मुख्य 8 भू-उपयोगों के अनुरूप ही उपयोग परिक्षेत्र रहेंगे यथा-आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें, आमोद-प्रमोद, यातायात, परिवहन एवं कृषि।

ब्यावरा : उपयोग परिक्षेत्र/ उपयोग श्रेणी

6-सा-1

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

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

6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इस नियमन का उद्देश्य अभिन्यास अथवा विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े नियोजन में भौतिक अधोसंरचना जल प्रदाय, मल निकास हेतु प्रावधान नगरपालिका निगम के उपनियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं भूखण्ड की गहराई प्राथमिक रूप से 1:1.5 से 1:3 होना चाहिये।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ.ए.आर., भू तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाई के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 6-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के

आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्ण विकसित होना चाहिये।

4. एक भूखण्ड में चार इकाइयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास अनुसार आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, मल निकास एवं पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की स्वीकृति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जायेंगे।
5. म.प्र. नगरपालिका कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन निर्वहन एवं शर्तें अधिनियम 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि/भवन आरक्षित की जायेगी।
6. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट-एम (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।
7. आवासीय स्कीम अथवा निजी क्षेत्र के द्वारा विकसित कालोनी में खुले क्षेत्रों/उद्यानों/मैदानों का क्षेत्र 10 प्रतिशत से अधिक रखने पर प्रोत्साहन के रूप में अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र स्वीकृत किया जावेगा।

ब्यावरा : आवासीय भूखण्ड विकास मापदण्ड

6-सा-2

क्र.	भूखण्ड का आकार मीटर में	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र %	सीमांत खुला क्षेत्र मीटर में				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	वाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0x8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
2.	4.0x12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
3.	5.0x15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
4.	7.0x15.0	105	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
5.	9.0x15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.50
6.	11.10x18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50
7.	12.0 x18.0	216	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
8.	12.0 x24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9.	15.0 x24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
10.	15.0 x27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00

11.	18.0 x30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
12.	20.0 x30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
13.	25.0x30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

नोट :-

1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार, संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
2. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखंडों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे।
3. 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 में सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गयी हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जाये।
5. भवन की अधिकतम ऊंचाई म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
6. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
7. प्रस्तावित नवीन समूह आवासीय क्षेत्र में फर्शी क्षेत्रानुपात 1.50 तक अनुज्ञेय होगा।
8. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जायेगा।
9. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधनित होना चाहिये।
10. झुगियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

अल्प घनत्विय आवासीय विकास (10 इकाई/ हेक्टर)

अल्प घनत्विय आवासीय विकास हेतु प्रस्तावित लगभग 12 हेक्टर भूमि के विकास मानक निम्नानुसार है -

- (अ) अधिकतम स्वीकार्य सकल घनत्व 50 व्यक्ति प्रति व्यक्ति रहेगा।
- (ब) भूखण्ड का आकार 1000 वर्गमीटर या अधिक होना चाहिए।
- (स) अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.06 होगा।

- (द) भू-आच्छादन अधिकतम ऊँचाई 6 प्रतिशत होगा।
 (इ) भवन की अधिकतम ऊँचाई 6 मीटर तक अनुज्ञेय होगी।
 (फ) उक्त क्षेत्र में विकास केवल सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञेय होगा।

6.5.1 बहुविध बहु मंजिली इकाई निर्माण

म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17 के मापदंड अनुसार नियंत्रित होंगे तथा फर्शी क्षेत्रानुपात 1:2.0 अनुज्ञेय होगा एवं अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 25 प्रतिशत होगा।

6.5.2 अन्य नियमन

- (क) भवन की ऊँचाई 12 मीटर से अधिक एवं 18 मीटर तक

भूखण्ड का आकार	1000 वर्गमीटर (न्यूनतम)
भूखण्ड के मुख भाग की चौड़ाई	18 मीटर (न्यूनतम)
भूखण्ड/भवन के मुख की ओर मार्ग चौड़ाई	12 मीटर (न्यूनतम)

भूखंड का खुला क्षेत्र

एम.ओ.एस.	सामने	9 मीटर
	आजू/बाजू	6/6 मी
	पीछे	6 मी

बी.यू.ए. 30 प्रतिशत

एफ.ए.आर. 1.5

- (ख) भवन की ऊँचाई 18 मीटर से अधिक एवं 24 मीटर तक

भूखण्ड का आकार	1500 वर्गमीटर (न्यूनतम)
भूखण्ड के मुख भाग की लंबाई	24 मीटर (न्यूनतम)
भूखण्ड/भवन के मुख्य की ओर मार्ग चौड़ाई	18 मीटर (न्यूनतम)

भूखंड का खुला क्षेत्र

एम.ओ.एस.	सामने	12 मीटर
	आजू/बाजू	6/6 मी
	पीछे	6 मी

बी.यू.ए.		30 प्रतिशत
एफ.ए.आर.		1.25
(ग) भवन की ऊँचाई 24 मीटर से अधिक		
भूखण्ड का आकार		2000 वर्गमीटर (न्यूनतम)
भूखण्ड के मुख भाग की लंबाई		30 मीटर (न्यूनतम)
भूखण्ड के मुख्य की ओर मार्ग चौड़ाई		30 मीटर (न्यूनतम)
भूखण्ड का खुला क्षेत्र		
एम.ओ.एस.	सामने	15 मीटर
	आजू/बाजू	9/9 मी
	पीछे	6 मी
बी.यू.ए.		30 प्रतिशत
एफ.ए.आर.		1.25

6.6 वन आवास

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र के कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि वन आवास के अंतर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है। इसके मापदंड निम्नानुसार होंगे –

1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा।
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊँचाई 6.5 मीटर होगी।
4. वन आवास के भूखण्ड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर में प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण करना होगा, जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा।
5. वन आवास केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा, जिसके लिए सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।
6. वन आवास में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर सीमांत खुला क्षेत्र होगा।
7. वन आवास से जल स्रोत प्रभावित अथवा प्रदूषित नहीं होना चाहिये।

8. वन आवास में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संख्या तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/अनुमोदित की जावेगी।
9. किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मापदण्डों के अनुरूप वन आवास के रूप में विकसित करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा।
10. कृषि भूमि उपयोग में फार्म हाउस निर्माण हेतु 0.4 हेक्टर क्षेत्रफल से कम की भूमि उप विभाजन हेतु स्वीकार्य नहीं होंगी।

6.7 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।

ब्यावरा : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

6-सा-3

क्र.	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटकर व्यापार - खंड केन्द्र - उपखंड केन्द्र - सुलभ शापिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा परिसर	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	बस विराम स्थल	1 इकाई प्रति 2 बस स्थान
6.	विद्यालय -प्राथमिक -माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक	3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
7.	उद्यान - क्षेत्रीय/नगर उद्यान - पासवर्ती उद्यान	8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
8.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
9.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
10.	प्रमुख रेल्वे स्टेशन	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

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

6.8 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे –

फुटकर दुकानें	–	वाणिज्यिक कार्यालय
सेवा केन्द्र	–	सुविधायें
संस्कृति परिसर	–	होटल
भू-दृश्यीकरण घटक	–	थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हो)

कुछ परिस्थिति में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बिकने, कार्यविधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है। सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतः अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय, संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग को भू-दृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकनकार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा। नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्रों से जोड़कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिये।

नगर/निवेश इकाई केन्द्र के चारों ओर आवासीय क्षेत्रों का पादचारी, पहुंच या उपमार्गों द्वारा निर्धारित होना चाहिये।

ब्यावरा : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदंड

6-सा-4

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखंड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	मध्य क्षेत्र (मुख्य मार्ग)	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	2.0
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र परिक्षेत्रिक योजना	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.5
3.	वृत्त खण्ड स्तर केन्द्र/सामुदायिक	परिक्षेत्रिक योजना	80 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.5
4.	स्थानीय केन्द्र	तदैव	80 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.5
5.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्ताव के अनुसार	60 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.0
6.	गोदाम एवं भंडार	–	70 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.75
7.	थोक बाजार	–	70 प्रतिशत	25 प्रतिशत	0.75

- परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा।
- संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जायेगी।

टीप – नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 6-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे। अभिन्यास अनुमोदन आदि के लिए सारणी 6-सा-5 के प्रावधान लागू होंगे।

उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा।

किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में मार्ग, फुटपाथ, पार्किंग इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखण्ड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि पर निर्धारित फर्शी क्षेत्र अनुपात का दुगुना फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकार्य होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

ब्यावरा : वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

6-सा-5

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भूखण्डों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत (8% + 2%)
4.	मार्गों की चौड़ाई— — बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई — दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई — दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर 18 मीटर 3 मीटर
5.	दुकानों के आकार— — नीलामी चबूतरा — खंड लंबाई	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10X30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 10.0 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

6.81 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

(क) राष्ट्रीय राजमार्ग – राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित पेट्रोल पंप स्थल हेतु भारत सरकार के सड़क परिवहन तथा राजमार्ग मंत्रालय द्वारा विनिश्चित मापदण्ड लागू होंगे।

(ख) निवेश क्षेत्र के भीतर राष्ट्रीय राजमार्ग को छोड़कर अन्य मार्गों पर पेट्रोल पंप की स्थापना के स्थल हेतु मापदण्ड निम्नानुसार होंगे –

ब्यावरा : ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र के मानक

क्र.	जनसंख्या	निवेश क्षेत्र के भीतर भूखंड का न्यूनतम आकार		भूखण्ड का अग्र भाग	भूखंड के अग्र भाग के सम्मुख सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	सड़क संयोजन (जंक्शन) से न्यूनतम दूरी	अनुमोदित विकास योजना के भूमि उपयोग में अनुज्ञेयता
		केवल ईंधन भराव स्टेशन	सेवाओं तथा सुविधाओं सहित ईंधन भराव स्टेशन				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	1 लाख तक	20x20	35 x35	20/35	18	100	आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक तथा कृषि
2.	1 लाख से ऊपर	20 x20	35x35	20/35	24	100	

नोट- समस्त आंकड़े मीटर में।

टीप –

- विकास योजना पुस्तिका के प्रस्तावित यातायात संरचना मानचित्र में दर्शित मार्ग संगम पेट्रोल पंप स्थापना हेतु मान्य होंगे।
- 18 मीटर व इससे अधिक चौड़े मार्गों, जिनमें सर्विस रोड का प्रावधान है, उन मार्गों पर, 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 होगा।
4. कॉलम 3 में दर्शाए 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, पीने का पानी, ए.टी.एम., शौचालय (महिला-पुरुष) इत्यादि की सुविधा को सम्मिलित कर निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत से अधिक मान्य नहीं होगा।
6. समस्त पेट्रोल पंप में शौचालय (लेडीज जेन्ट्स), पीने का पानी, फायर फाईटिंग इत्यादि अनुशासिक किसान सेवा केन्द्र हेतु ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले रिटेल आउटलेट हेतु उपकरण की व्यवस्था अनिवार्य होगी।
7. दो पेट्रोल पंप के बीच की दूरी कम से कम 300 मीटर रखी जाना आवश्यक होगी। सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए एक पेट्रोल पंप के सामने मार्ग के दूसरी ओर निर्मित किया जाने वाला 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 बिना सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए सामने मार्ग के दूसरी ओर पेट्रोल पंप स्थापित करने हेतु यह दूरी 300 मीटर ही रहेगी।

6.82 छविगृह के लिए मापदंड

मार्ग की चौड़ाई :	छविगृह का भूखंड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
विराम स्थल :	सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई.सी.एस. 100 वर्गमीटर अथवा एक ई.सी.एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिए, इनमें जो भी कम हो।
आवश्यक क्षेत्र :	2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जाये।
भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र :	बैठक क्षमता 800 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत।

सीमान्त खुला क्षेत्र —

सामने	न्यूनतम 15 मीटर
आजू/बाजू	न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर
पृष्ठ	न्यूनतम 4.5 मीटर

6.83 उपहार गृह (होटल) हेतु मापदंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत

2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00
3. अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर
- फर्शी क्षेत्र अनुपात 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा।
- यह परिसर किसी भी अन्य भू-उपयोग में लिए जाने की दशा में नियम केवल उपहार गृह हेतु ही लागू होंगे।
- वाहन विराम स्थल 6-सा-12 अनुसार होंगे।

6.84 अल्पाहार गृह (रेस्टोरेंट) हेतु माप दंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत.
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.75
3. अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर

यह फर्शी क्षेत्र अनुपात भूखंड का उपयोग केवल अल्पाहार गृह में लागू होगा। वाहन विराम स्थल 6-सा-12 अनुसार होंगे।

6.85 वर्तमान बायपास एवं प्रस्तावित बायपास मार्गों पर नियंत्रण

वर्तमान दोनों मार्गों के दोनों ओर 75-75 मीटर भूमि छोड़कर 200 मीटर गहराई तक निम्न गतिविधियों प्रस्तावित की जा सकती हैं :-

गतिविधियां -

1. ईंधन भराव केन्द्र/सर्विस स्टेशन
2. मोटल
3. रिसोर्ट
4. होटल/टूरिस्ट लॉज/रेस्ट हाउस
5. बस स्टेण्ड/पिकअप स्टेशन/टेक्सी स्टेण्ड
6. ढाबा/रेस्टोरेंट
7. पुलिस स्टेशन/पुलिस चौकी
8. नाका/धर्मकांटा/वेबिंग ब्रिज
9. भवन सामग्री स्थल

10. कोयला भण्डारण
11. दूरसंचार केन्द्र / एस.डी.डी.पीसीओ / साईबर केफे
12. मल्टीप्लेक्स / सिनेमा
13. स्वास्थ्य केन्द्र / क्लीनिक
14. यात्रियों के लिए अधोसंरचना सुविधा / एम्पूजमेंट पार्क
15. शासकीय / अर्द्धशासकीय कार्यालय
16. भौतिक अधोसंरचना सुविधा जैसे जल-मल निकास, जल प्रदाय, विद्युत व्यवस्था, मार्ग इत्यादि।
17. बैंक / ए.टी.एम. / पोस्ट आफिस
18. वाणिज्यिक मॉल
19. ट्रक टर्मिनल / कंटेनर डिपो
20. प्रेस काम्पलेक्स
21. धर्मशाला
22. पार्किंग
23. अग्निशमन केन्द्र
24. सूचना एवं प्रौद्योगिकी साफ्टवेयर इकाईयां

6.9 औद्योगिक विकास मानक

अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे -

- | | |
|---|--------------------|
| 1. भूखंड का क्षेत्र | अधिकतम 60 प्रतिशत |
| 2. मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र | अधिकतम 30 प्रतिशत |
| 3. दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधायें | न्यूनतम 10 प्रतिशत |

ब्यावरा : औद्योगिक क्षेत्र हेतु विकास मापदंड

6-सा-6

क्र.	भूखंड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)			अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात
			सामने	आजू/बाजू	पीछे	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टेयर	60	3	3/2.5	2.5	1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टेयर तक	55	5	4/2.5	2.5	0.8
3.	0.1 हेक्टेयर से 0.2 हेक्टेयर तक	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4.	0.2 से हेक्टेयर से 1.0 हेक्टेयर तक	45	10	4.5/6	3.0	0.75
5.	1.0 हेक्टेयर से 2.0 हेक्टेयर तक	45	12	6/6	4.5	0.75
6.	20 हेक्टेयर से अधिक	33	15	6/6	4.5	0.75

6.91 प्लेटेड फेक्ट्रियो

न्यूनतम भूखण्ड आकार	1000 वर्गमीटर
निर्मित क्षेत्र	50 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र	1.50 अधिकतम
सीमान्त खुला क्षेत्र	स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार

6.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार हैं :-

ब्यावरा : सेवाओं-सुविधाओं हेतु मापदंड

6-सा-7

क्रमांक	प्रकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक अ. पूर्व माध्यमिक शाला ब. प्राथमिक शाला स. उच्चतर माध्यमिक शाला द. महाविद्यालय इ. शैक्षणिक एवं अनुसंधान केंद्र	40 33 30 25 20	1.00 1.00 1.00 1.00 0.80
2.	स्वास्थ्य अ. स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम ब. प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र स. अस्पताल	33 33 33	1.00 1.00 1.00
3.	सेवा एवं सुविधायें अ. आरक्षी चौकी ब. आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित स. सामुदायिक कक्ष द. उप अग्निशमन केन्द्र इ. अग्नि शमन केन्द्र फ. डाक एवं तार ग. विद्युत भवन	35 25 30 25 25 30 30	0.70 1.00 1.00 0.75 0.75 1.00 1.00
4.	धार्मिक भवन	30	1.00
5.	शासकीय/अर्द्ध शासकीय भवन	25	1.50

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

ब्यावरा : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-8

सेवा सुविधायें	जनसंख्या (हजार में)	प्रति सुविधा के लिए अनुशासित क्षेत्र (हेक्टेयर)
1	2	3
शैक्षणिक		
नर्सरी, पूर्व प्राथमिक केन्द्र	2500-3000	0.08-0.1
प्राथमिक शाला	3000-4000	0.40-0.60
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500-10000	1.60-2.00
महाविद्यालय	0.80 लाख	4.0
विविध शिल्प कला मंदिर	1-2 लाख	0.2-0.5
स्वास्थ्य		
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08- 0.2
नर्सिंग होम	45000	0.2- 0.5
सामान्य चिकित्सालय	1.0 लाख	1.0- 3.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
कला वीथिका एवं संग्रहालय	नगर	0.5 से 1.0
आडीटोरियम	1 से 2 लाख	0.5 से 1.0
क्लब	1 लाख	0.5 से 1.0
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4
धार्मिक भवन	5000	0.04
सुरक्षा		
आरक्षी चौकी	40000-50000	0.16
आरक्षी केन्द्र	0.75 से 0.90	1.15 से 1.50
जिला पुलिस कार्यालय	नगरीय	2.0 से 5.0
जिला जेल	नगरीय	8.0 से 10.0
होमगार्ड परिक्षेत्रीय कार्यालय	1.0	1.0
अग्निशमन केन्द्र	1.0	2.0
अन्य		
दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002
दूरभाष केन्द्र	1 लाख	0.8 से 1.0
तार कार्यालय	2 लाख	0.2 से 0.5
मुख्य डाकघर	2 लाख	0.06 से 0.1
तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	40000 से 50000	0.25 से 0.6
टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	15000	0.06
कब्रिस्तान/श्मशानघाट	1 लाख	2.0
विद्युत उपकेन्द्र (66 कि.वा)	1 लाख	1.0
विद्युत उपकेन्द्र (11 कि.वा.)	7500 से 10000	0.05

टीप : निम्न मूल्य स्थलों के लिए उच्च तथा उच्च मूल्यों के लिए निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे।

शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र (आठ हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र के बड़े परिसर)

इन नियमों के अंतर्गत विश्वविद्यालय, चिकित्सा, यांत्रिकी महाविद्यालयों एवं अन्य शैक्षणिक एवं अनुसंधान संस्था के बड़े परिसर शामिल किये गये हैं। परिसर को चार भागों में विभक्त किया गया है तथा नियमन निम्नानुसार होंगे –

(अ) शिक्षा संबंधी प्रशासन सहित अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	(कुल भूमि का 45 प्रतिशत मार्गों सहित अकादमी एवं प्रशासकीय क्षेत्र का 20 प्रतिशत 0.80
---	--

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा। यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अंतर्गत किया जायेगा तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जायेगी।

(ब) आवासीय	(कुल भूमि का 25 प्रतिशत मार्गों सहित)
------------	---------------------------------------

यह क्षेत्र 400 व्यक्ति प्रति मीटर की कुल सघनता के साथ विकसित किया जायेगा। आवासीय से संबद्ध सुविधाओं हेतु 9.2 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जायेगी। समूह आवास हेतु उपविभाजन नियमन लागू होंगे।

(स) खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	(कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत) खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के क्षेत्र का 10 प्रतिशत 0.15
---	---

(द) उद्यान एवं भू-दृश्यीकरण क्षेत्र के लिए उपयुक्त भू-दृश्यीकरण योजना तैयार की जायेगी।	(कुल भूमि का 15 प्रतिशत)
---	--------------------------

(इ) जहां विशेष नियमन नहीं दिये हों, वहां सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिए निम्न मापदंड लागू होंगे –

अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र	25 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	1.00

ब्यावरा : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड

6-सा-9

सुविधायें	निम्नतम भूमि / क्षेत्र (हेक्टेयर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम भूमि 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
टाटलॉट	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
वृत्तखंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 3 लाख	—
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	—
अन्य	—	5.00	—	1 से 3 लाख	5.00

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

अन्य सुविधाओं के अंतर्गत परेड मैदान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल हैं।

6.11 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) लाजिंग गृह

अधिकतम भू-आच्छादन 45 प्रतिशत

अधिकतम ऊंचाई 12.0 मीटर

अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1:1.50

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12.0 मीटर

(ब) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखंड आकार 800 वर्गमीटर

अधिकतम भू-आच्छादन	33.33
अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.0

अन्य नियंत्रण

- (1) सामने की सड़क की चौड़ाई 12.0 मीटर
(मार्गाधिकार)
- (2) तलघर अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र के नीचे मान्य किया जायेगा।
- (द) अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह
- | | |
|-----------------------------|---------------|
| न्यूनतम भूखंड आकार | 500 वर्गमीटर |
| अधिकतम भू-आच्छादन | 33.33 प्रतिशत |
| अधिकतम ऊंचाई | 12.0 मीटर |
| अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात | 1:1.0 |

6.12 यातायात नगर मैकेनिक नगर के मानक

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

ब्यावरा : यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-10

क्रमांक	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-450
2.	कलपुजों की दुकानें	10-15	9-72
3.	यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशाप	15-25	7.5-13.5
4.	टायर ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढाबा	5-7	30-90
6.	चाय-नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7.	पान-सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8.	नाई सिलाई दुकान	1	10-15

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

सुविधायें

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

ब्यावरा: यातायात नगर में सुविधाओं के मापदंड

6-सा-11

क्रमांक	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	ऊपरी मंजिल पर
5.	चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
6.	उपचार गृह	200	-
7.	अग्नि शमन 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 में प्रमुख मार्ग	18 मीटर चौड़े
द्वितीयक मार्ग	9-12 मीटर चौड़े
खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग	12-18 मीटर चौड़े

3. पार्किंग एवं खुले स्थान

36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग वे या खुले यार्ड के रूप में।

6.13 वाहन विराम स्थल के मापदण्ड

वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्न सारणी अनुसार होंगे :-

ब्यावरा : वाहन विराम मापदंड

6-सा-12

क्रमांक	उपयोग/उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
1.	आवासीय समूह आवासीय, भूखंडीय विकास (250 वर्गमीटर से बड़े) एवं मिश्रित उपयोग	0.50 – 1.50
2.	वाणिज्यिक (अ) थोक व्यापार एवं परिवहन परिसर (लोडिंग अन लोडिंग हेतु वाहन विराम की आवश्यकता सहित) (ब) नगर केन्द्र, उप नगर केन्द्र, होटल, सिनेमा एवं अन्य (स) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकानें, सुविधाजनक दुकानें, अल्पाहार गृह	1.50–2.50 1.00–2.00 0.50–1.50
3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधायें (अ) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय को छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थायें, शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय (ब) विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	0.50–1.50 0.25–0.75
4.	औद्योगिक छोटे एवं सेवा उद्योग, फ्लेटेड ग्रुप फेक्ट्री, वृहद उद्योग	0.50–1.00

टीप : 1. कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे –

- (अ) खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18.0 वर्गमीटर प्रति कार
- (ब) भूतल पर आच्छादित वाहन विराम 23.0 वर्गमीटर प्रति कार
- (स) तलघर की वाहन विराम 28.0 वर्गमीटर प्रति कार

2. विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है।
3. नगर केन्द्र अथवा उपनगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम की आवश्यकता के अनुसार तल के अलावा और अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है। यह व्यवस्था नगर चौक, पदयात्रा पथ, खुले क्षेत्रों के नीचे की जा सकती है, परन्तु यह व्यवस्था सीमान्त खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अंदर ही होगी।
4. ई.सी.एस. कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेश इक्विवलेंट)

स्रोत : यू.डी.पी.एफ.आई. मार्गदर्शिका।

6.13.1 सड़कों के किनारे कार विराम स्थल

कोणीय विराम का क्रियान्वयन तभी किया जाना चाहिये, जबकि मार्ग की चौड़ाई कम से कम 20 मीटर हो तथा यातायात का आयतन बहुत अधिक न हो। कार विराम के लिए सामान्यतः 2.5 मीटर से 5 मीटर तथा ट्रक के लिए 3.75 मीटर से 7.5 मीटर का स्थल सामान्य आकार के रूप में रखा जा सकता है।

ब्यावरा : सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार

6-सा-13

विराम का प्रकार	कर्ब से वास्तविक चौड़ाई मीटर में	कर्ब लाईन से समानांतर नापी गयी कार के लिए लंबाई की आवश्यकता (मीटर में)
1	2	3
समानांतर	2.50	5.90
30 डिग्री	4.66	5.00
45 डिग्री	5.31	3.54
60 डिग्री	5.58	2.89
90 डिग्री	5.00	2.50

6.13.2 निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

ब्यावरा : निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

6-सा-14

मार्ग वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभ्युक्ति
लूप मार्ग	9 मीटर	अधिकतम लंबाई 500 मीटर
कल्डी सेक	7.5 मीटर	अधिकतम लंबाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मी.
गली सामान्य आवासीय क्षेत्र में	6 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र	3.0 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लंबाई 5 मीटर से 20. मीटर
साइकल पथ	2 से 5 मीटर	
पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5 मीटर	

मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

आवासीय क्षेत्रों में कल्डीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7 से 9 मीटर अनुशंसित है। उच्च आय वर्ग समूह के आवासीय क्षेत्र, जहां निजी वाहनों की संख्या अधिक होती है, में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती है।

6.14 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

वे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अंतर्गत हैं तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाने पर स्वीकार हैं, वे निम्नानुसार हैं :-

ब्यावरा : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-15

क.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारातघर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोगशालायें, शिशु सदन, बाल विहार, पाठशालायें, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें, टेक्सी व स्कूटर स्टैंड, बस स्टाप।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यावसायिक इकाई, नर्सिंग होम, शोध केन्द्र, कार्यालय, होटल, आटा, चक्की, पेट्रोल पंप, हल्क वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें, छविगृह, संग्रहालय, पेकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, सामुदायिक भवन तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट-जे भाग-1 एवं भाग-2 में सम्मिलित उद्योग।
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह सुविधा दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवायें तथा सुविधायें, छविगृह, थोक बाजार, भंडारण, सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, मोटर गैरेज, कबाड़खना, मंडी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान, सेवायें।	धर्मशाला, सभागृह, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय एवं कर्मशाला, शीतगृह, सेवा उद्योग तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट-जे में सम्मिलित उद्योग।
3.	अ. सेवा उद्योग ब. अन्य उद्योग	हल्के उद्योग, जैसे- आरामिल, दाल तथा तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन। सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भंडारण, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग	पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थायें, कूड़ा करकट स्थान (जंक यार्ड) शो रूम, दुकानें, उपहार गृह, माल गोदाम, अग्नि शमन केन्द्र अग्रेषण अभिकरण। म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग। हानिकारक उद्योगों से मिलते जुलते उद्योग, आवश्यक श्रमिक आवास, बस डिपो कर्मशाला, बस टर्मिनल, गृह, रेल्वे माल गोदाम, सेवा कर्मशाला, गोदाम, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग।

क.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, शासकीय व अन्य कार्यालय वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हाल, व्याख्यान, फुटकर एवं दुरुस्ती की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, सग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक सांस्कृतिक संस्थायें, विधियालय, कला प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थायें । विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थायें, शोध प्रयोगशालायें, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशाला स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवायें।	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, अग्नि शमन केन्द्र, आवश्यक आवासगृह, उपहार गृह एवं खेल मैदान, कला केन्द्र।
5.	आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे-कीड़ा स्थल, कीड़ागण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य ।	नर्सरी, स्टडफार्म, आवास, अल्पाहार गृह, योग केन्द्र, मनोरंजन उद्यान। अग्नि शमन केन्द्र, मनोरंजन से संबंधित प्रासंगिक स्थान, सेवाएं।
6.	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार, प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड, यात्रा समाप्ति केन्द्र, गोदाम ।	अग्रेषण अभिकरण, शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, अग्नि शमन केन्द्र, माल गोदाम उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह, भोजनालय।
7.	कृषि	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।	पेट्रोल पंप, कब्रिस्तान, श्मशान, मल शोधन केन्द्र, खंती स्थान, ईट भट्टे, कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दूध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम, चारागाह एवं वृक्षारोपण एल.पी.जी. गोदाम, अग्नि शमन केन्द्र, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवायें, खाद एवं बीज संग्रह केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शीतगृह, ढाबा, गौशाला, पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर दूर।

टीप :- विकास योजना में उपदर्शित मुख्य भू-उपयोग वर्ग में उपरोक्त सारणी के क्रमांक 1 से 6 अंतर्गत उल्लेखित समस्त स्वीकार्य गतिविधियों का संयुक्त कुल क्षेत्र उस मुख्य भू-उपयोग के विकसित/विकासशील क्षेत्र का अधिकतम 20 प्रतिशत तक अनुज्ञेय हो सकेगा।

6.15 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां

आवासीय भूखण्ड

समूह आवास

आवासीय प्लेट, कन्फेशनरी की फुटकर दुकान किराना एवं सामान्य व्यापार पुस्तकें एवं स्टेशनरी, दवाई की दुकान, नाई, धोबी, लांड्री, टेलर, सब्जी दुकान (भूतल पर प्रत्येक हेतु 15 वर्गमीटर क्षेत्रफल के साथ)।

आवासीय

आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड के अनुसार)।

आवास-सह कार्य भूखण्ड

आवास, भूतल को फुटकर दुकानों के कार्य क्षेत्र के रूप में लिया जा सकता है, गृह उद्योग एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान।

छात्रावास, अतिथि गृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लाजिंग गृह, निगरानी कर्मियों के आवास (20 वर्गमीटर) व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं नाई, धोबी, शीतल पेय एवं खाद्य स्टाल (15 वर्गमीटर)।

धर्मशाला

धर्मशाला, धोबी, नाई की व्यक्तिगत सेवा दुकान, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) वार 15 वर्गमीटर तक।

बारात घर

बारात घर, शीतल पेय एवं स्नेक्स बार (15 वर्गमीटर तक)।

रात्रि आश्रय

रात्रि आश्रय।

फुटकर, मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपहार घर, क्लीनिक।

बोर्डिंग बूथ

वितरण बूथ (बोर्डिंग बूथ)।

सार्वजनिक दुकानें

फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट (ज) में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार प्रयोगशाला, क्लीनिक एवं पाली क्लीनिक, रेस्टोरेंट, शीतल पेय एवं स्नेक्स, डाकघर एवं बैंक विस्तार काउण्टर, नर्सिंग होम एवं अतिथि गृह।

साप्ताहिक बाजार

साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय शीतल पेय, स्नेक्स स्टाल (सभी संरचनायें गतियमान या अस्थायी स्वरूप होगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस)।

थोक व्यापार

थोक दुकान, गोदाम एवं भंडारण, वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 25 प्रतिशत तक प्रतिबंधित)।

भंडार, गोदाम एवं भंडार गृह

भंडारण, गोदाम, भंडार गृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) थोक निकास, प्रशासकीय एवं विक्रय कार्यालय।

शीतगृह

शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) देखरेख कार्यालय।

गैस गोदाम

गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) देखरेख कार्यालय।

बैंक

बैंक, आवासीय इकाई (निगरानी एवं रखरखाव कर्मचारियों हेतु 20 वर्गमीटर तक) वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पाहार गृह।

मोटर गैरेज एवं धर्मशाला

मोटर गैरेज, फुटकर दुकान, शीतल पेय एवं उपहार गृह।

छविगृह

छविगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, ठंडा एवं उपहार गृह, खेरची एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक)।

पेट्रोल पंप

पेट्रोल पंप, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, आटो मोबाईल रिपेयर शॉप।

होटल

होटल, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तटीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक प्रतिबंधित)।

सेवा केन्द्र

फुटकर दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसा कि पृथक से दिया गया है। गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय, हल्के औद्योगिक भूखण्ड – हल्के औद्योगिक इकाई, उद्योग सूची एवं परिभाषाओं के अनुरूप, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र, निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तटीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के लिए आवासीय प्लेट।

न्यायालय

न्यायालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकानें (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक) ग्रंथालय, प्रशासकीय कार्यालय, बैंक, डाक एवं तार घर, पुलिस चौकी, अधिवक्ताओं के चेम्बर।

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।

औषधालय डिस्पेन्सरी

औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

क्लीनिक

क्लीनिक।

स्वयं सेवी स्वास्थ्य सेवा

स्वयं सेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, स्वल्पाहार गृह।

प्राथमिक विद्यालय

प्राथमिक विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान (15 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय

उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) पुस्तकें एवं स्टेशनरी औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर डाकघर काउन्टर

सुविधा, एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यवसायिक महाविद्यालय समेत) विद्यालय एवं महाविद्यालय आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) संस्थागत छात्रावास, 15 वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शनरी किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी, अल्पाहारगृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान।

व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान

व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान।

सामाजिक कल्याण केन्द्र

सामाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी सह विक्रय काउन्टर।

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों के लिए) छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, ग्रंथालय, डाकघर, काउन्टर सुविधा।

ग्रंथालय

ग्रंथालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका, सभा गृह।

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह, डाकघर काउन्टर सुविधा।

वाणिज्यिक एवं प्रशिक्षण केन्द्र

वाणिज्यिक एवं प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, संगीत, नृत्य एवं नाटिका प्रशिक्षण केन्द्र, सभागृह।

खेल प्रशिक्षण गृह

खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकानें (कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय) छात्रावास, बैंक, अल्पाहारगृह, बाह्य स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान।

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र (20 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

सभागृह

संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, सभा गृह एवं ओपन एयर थियेटर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) कैंटीन।

सामुदायिक हाल

सामुदायिक हाल, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

मेला मैदान

मेला मैदान, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थायी स्वरूप में), उपहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, पुलिस चौकी, अग्निशमन केन्द्र, बैंक विस्तार काउन्टर सुविधा डाकघर विस्तार काउन्टर सुविधा।

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर सुविधा, सभा गृह (500 व्यक्तियों के बैठने की क्षमता तक), ग्रंथालय, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका।

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, उपहार गृह, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर सुविधा, सभागृह, ग्रंथालय, नृत्य एवं संगीत एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र तथा कला वीथिका।

सुधार गृह एवं अनाथालय

सुधार गृह एवं अनाथालय, आवासीय प्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) छात्रावास, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 मीटर तक)।

धार्मिक परिसर

1. भवन, 2. मंदिर, 3. मस्जिद, 4. चर्च, 5. गुरुद्वारा, 6. यहूदियों के देवालय, 7. आश्रम, 8. स्नान घाट, 9. गोशाला, 10. दरगाह एवं 11. धर्माथ औषधालय एवं ग्रंथालय।

एकाग्रता/योग केन्द्र

आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, योग/एकाग्रता केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), होटल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।

पुलिस चौकी

पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास।

पुलिस थाना

पुलिस थाना, आवश्यक कर्मचारी आवास।

जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक

जिला पुलिस कार्यालय तथा नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक, आवासीय प्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) छात्रावास, खेल मैदान।

फोरेन्सिक प्रयोगशाला

फोरेन्सिक प्रयोगशाला।

जेल

जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिए)।

अग्नि शमन केन्द्र

अग्निशमन केन्द्र आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु)।

होस्टल

सेवा कार्यशाला (कर्मचारियों हेतु)।

डाकघर

डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर : डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)।

दूरभाष केन्द्र

दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) होस्टल, केन्टीन, ग्रंथालय।

दूरसंचार टावर

दूर संचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), दूरसंचार केन्द्र तथा वैध शाला एवं जलवायु कार्यालय, दूरसंचार एवं उपग्रह केन्द्र तथा वैध शाला एवं जलवायु कार्यालय आवासीय प्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) केन्टीन, अनुसंधान प्रयोगशाला।

आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र

आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), केन्टीन.

कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाह गृह

कब्रिस्तान, शवदाहगृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाहगृह, लकड़ी, फूल एवं संबंधित समग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

बाग (ओरचर्ड)

बाग, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी।

वन

सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।

नर्सरी

नर्सरी, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी।

डेयरी फार्म

डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी।

मुर्गी पालन फार्म

मुर्गी पालन फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी।

6.16 मध्यवर्ती 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 केन्द्र में होने वाले विकास के लिए मार्गदर्शक का कार्य करते हैं।

मध्यवर्ती क्षेत्र की सीमायें अध्याय-4 में वर्णित की गयी हैं। निम्न नियमन एवं मापदंड, मध्य क्षेत्र की सीमा बांधने वाले वर्तमान मार्गों के अंदर संपूर्ण क्षेत्र पर लागू होंगे। साथ ही बाहरी ओर भी इन मार्गों के मध्य से 12 मीटर गहराई तक ये नियमन एवं मापदंड लागू होंगे।

(अ) आवासीय क्षेत्र

नगर के अधिक घनत्व वाले निर्मित क्षेत्र के लिए भूखंड 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 भूखंड आच्छादन प्रस्तावित किये गये हैं।

आच्छादन (निर्मित क्षेत्र) तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात (अधिकतम)

(1) भूखण्ड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर तक
निर्मित क्षेत्र	75 प्रतिशत
फर्शी क्षेत्रानुपात	1.5
(2) भूखंड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर से अधिक तथा 180 वर्गमीटर तक
निर्मित क्षेत्र	66 प्रतिशत
फर्शी क्षेत्रानुपात	1.25

(3) भूखंड का क्षेत्रफल	180 वर्गमीटर से अधिक
निर्मित क्षेत्र	60 प्रतिशत
फर्शी क्षेत्रानुपात	1.25 (9.0 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर 1.5)

टीप :- इन क्षेत्रों में एकीकरण किए गए भूखंडों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ अनुज्ञेय नहीं होंगे।

(ब) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

निम्नलिखित शर्तों के अधीन वाणिज्यिक मार्गों पर पुनर्निर्माण एवं परिवर्तन की अनुज्ञा दी जा सकेगी :-

- (क) मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदंडों के अनुरूप हो।
- (ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हो, तो आवासीय क्षेत्र, भूतल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होगा।
- (ग) फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुए फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा।
- (घ) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा।
- (ङ) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेंटल स्टोर एवं वाणिज्यिक परिसर हेतु आवंटित भूखंडों पर यह सीमा लागू नहीं होगी।

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों में, वाणिज्यिक परिसरों के लिए अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा -

<u>25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखण्ड</u>	<u>100 प्रतिशत</u>
<u>25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंड</u>	<u>80 प्रतिशत</u>
<u>फर्शी क्षेत्र अनुपात</u>	<u>1.50</u>

टीप - 1. वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जायेगी।

- 2. किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखण्डों में से मार्ग, फुटपाथ आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखण्ड पर निर्माण किये जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गयी भूमि का दुगुना फर्शी क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त रूप से स्वीकार्य होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

(स) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

वर्तमान विकसित क्षेत्र में अधिकतम वाणिज्यिक गतिविधियां, मार्गों पर संचालित हैं अतः इन मार्गों को उनके उपयोग के अनुसार निम्न तीन श्रेणियों में रखा गया है।

- (क) वाणिज्यिक मार्ग
- (ख) वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग
- (ग) अन्य मार्ग

मार्गों का वर्गीकरण सारणी 4-सा-6 में किया गया है । वर्तमान वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह आवासीय मार्गों पर 30 मीटर गहराई तक फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार अनुज्ञेय होंगे -

वाणिज्यिक मार्ग	1.50
वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग	1.25

- टीप- 1. भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र विराम हेतु खुला छोड़ना होगा।
2. वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 2 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो स्वीकार्य होगा।

वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र स्वीकार्य होगा। ऊपर के तलों को निर्मित क्षेत्र एवं अन्य मापदंड परिसर के व्यवसाय के आधार पर नियंत्रित होंगे।

निर्मित क्षेत्र

वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जायेगी -

भूखण्ड का आकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र (अधिकतम)
1. भूखण्ड का क्षेत्रफल अधिकतम 200 वर्गमीटर तक	80 प्रतिशत
2. भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 से अधिक 400 वर्गमीटर तक	70 प्रतिशत
3. 400 वर्गमीटर से अधिक	60 प्रतिशत

6.17 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

भवन की ऊंचाई, अहाते की दीवार की ऊंचाई एवं पार्किंग संबंधी मापदंड नए क्षेत्रों के मापदंडों के अनुरूप ही रहेंगे।

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास मापदंडों से नियंत्रित होगा -

ब्यावरा : वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

6-सा-16

भूखण्ड का क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3
90 वर्गमीटर से कम	66 प्रतिशत	1.25
90 से अधिक 180 वर्गमीटर तक	60 प्रतिशत	1.00
180 वर्गमीटर से अधिक	50 प्रतिशत	1.00

टीप- मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भूखण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।

(ब) आवासीय विकसित कालोनियों हेतु मापदण्ड

जिन कालोनियों में किसी मार्ग पर 75 प्रतिशत भवन निर्मित हो गये हों, उस क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जायेगा। ऐसे मार्गों पर स्थित रिक्त भूखण्डों पर भवनों के निर्माण हेतु उस मार्ग पर स्थित अन्य भवनों के निर्माण हेतु अपनाये गये मापदण्ड लागू होंगे, जबकि कालोनी के अन्य मार्गों पर विकास/निर्माण के लिए नवीन आवासीय क्षेत्र के लिए निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे।

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में वाणिज्यिक विकास, परिवर्तन अथवा पुनर्निर्माण मध्यवर्ती क्षेत्र के लिए निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप नियंत्रित होंगे।

(द) सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग अंतर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्रानुपात वर्तमान सघन क्षेत्र के लिए निम्न सारणी में दर्शाये गये।

ब्यावरा : सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदंड

6-सा-17

क्रमांक	विवरण	कवरेज	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1.	महाविद्यालय	40 प्रतिशत	1.5
2.	उच्चतर माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.5
3.	प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
4.	पूर्व प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
5.	चिकित्सालय	40 प्रतिशत	1.5
6.	स्वास्थ्य केन्द्र	50 प्रतिशत	1.5
7.	पुलिस थाना	50 प्रतिशत	1.5
8.	अग्निशमन भवन	50 प्रतिशत	1.5
9.	सामुदायिक भवन	40 प्रतिशत	1.0
10.	शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय	40 प्रतिशत	1.5

टीप- 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन, गैरेज तथा सायकल स्टेण्ड के लिए अनिवार्य होगा।

6.18 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन पत्र के साथ म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित की जाना आवश्यक है -

1. अधिनियम की धारा 29 उपधारा (1) तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन पत्र प्रस्तुत करना चाहिये।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
3. म.प्र. विनिर्दिष्ट भ्रष्ट आचरण निवारण अधिनियम, 1982 के प्रावधानों के अनुरूप जानकारी।
4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें)
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिह्नित की जाये।

6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखंड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हों, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
8. 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियां, वृक्ष, यदि भूमि समतल न हो तो कंटूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राईट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग। विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हों।
9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र।
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
11. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
12. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये।
13. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना होगा।
14. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।
15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे।

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

2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये।

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

1. परिशिष्ट-1 (द) के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र।

2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हों।
3. अद्यतन खसरा पंचसाला एवं खसरा खतौनी।
4. आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जायेगा।
5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हो।
6. किसी शैक्षणिक परिसर में पुनर्घनत्वीकरण की गुंजाईश हो तो इस प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियां राज्य सरकार के पुनर्घनत्वीकरण योजना/परिपत्र क्रमांक एफ 23(24)02/32-1 दिनांक 6.9.2002 एवं क्रमांक एफ-23-(24)02/32-1 दिनांक 23 मई 2003 या समय-समय पर परिवर्तित निर्देशों के प्रावधानानुसार संपन्न की जा सकेगी। इस प्रकार की पुनर्घनत्वीकरण योजना में प्राथमिकता शैक्षणिक गतिविधियों को दी जा सकेगी, किन्तु शैक्षणिक गतिविधि हेतु आवश्यक भूमि के अतिरिक्त उपलब्ध भूमि पर गैर शैक्षणिक गतिविधियां/वाणिज्यिक गतिविधियां मान्य की जा सकती हैं।

विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना प्रस्तावों को संभव प्रयासों द्वारा निर्धारित समयावधि में क्रियान्वित किया जावे तभी इसके तैयार करने की सार्थकता सिद्ध होगी। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्माण, पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान करना होगा। इसलिए यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन तकनीकी सलाह देकर किया जावे जिससे कि प्रस्तावित निर्माण एवं विकास अनुमोदित विकास योजना के उपबंधों के अनुरूप हो। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा, जबकि म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जाए। भूमि उपयोग भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 एवं म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित हैं।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः ब्यावरा नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा इसके गठन होने तक यह दायित्व नगरपालिका ब्यावरा द्वारा वहन किया जाएगा। इसके अतिरिक्त म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग, नगरपालिका ब्यावरा द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता हैं। इससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिए यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय, अर्द्धशासकीय, निकाय विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रम पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2021 तक की अवधि के लिए है। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव क्रियान्वयन करने में लगभग 471.55 करोड़ रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न उपयोग हेतु 855.18 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय नये मार्गों, ओव्हर ब्रिज का निर्माण आदि शामिल है। भूमि अर्जन की औसत दर 5 लाख रुपये प्रतिहेक्टर मानी गयी है।

ब्यावरा : विकास योजना क्रियान्वयन की लागत

7-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)			भू अर्जन रूपये 5 लाख प्रति हेक्टर की दर से	अर्जित भूमि का 60 प्रतिशत पर विकास व्यय			कुल लागत (6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि जो अर्जित करना है		क्षेत्रफल (हे. में)	विकास दर प्रति हेक्टर (लाख रु.)	लागत लाख रूपये में	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	आवासीय	601.45	112.31	489.14	2445.70	293.48	80	23478.40	25924.10
2	वाणिज्यिक	166.32	63.90	102.42	512.10	61.20	100	6120.00	6632.10
3	औद्योगिक	73.98	44.39	29.59	147.95	17.75	100	1775.00	1922.95
4	सार्व. एवं अर्द्ध सार्वजनिक	148.41	71.29	77.12	385.60	46.27	80	3701.60	4087.20
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवायें	19.95	13.43	6.52	32.60	3.91	75	293.25	325.85
6	आमोद- प्रमोद	91.77	2.50	89.27	446.35	53.56	50	2678.00	3124.35
7	यातायात एवं परिवहन	250.12	189.00	61.12	305.60	36.67	50	1833.50	2139.10
8	ओवर ब्रिज	2 No.	1 No.	2 No.	एक मुश्त	एक मुश्त	1000	2000.00	2000.0
9.	गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुनः स्थापना	1 No.	1 No.	1 No.	एक मुश्त	एक मुश्त	1000	1000.00	1000.00
	योग	1352.00	496.82	855.18	4275.90	512.84		42879.75	47155.65

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा आंकलित

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। निम्नलिखित उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारित की जावेगी :-

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप।

2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण।
3. भूमि का कुशलतम उपयोग।
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण।
5. भूमि प्रदाय तथा संरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव।
6. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास प्रदान करना।

उक्त उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है—

- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।
 - (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।
 - (स) 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. किसी भी तरह के स्वीकार्य भू-उपयोग 9 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे।
 9. प्रत्येक अभिन्यास में प्रत्येक 100 आवासीय ईकाईयों के लिए एक वालबाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20X20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा, जहां से स्थानीय संस्थायें सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें जिससे पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े।
 10. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड 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 कही विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

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

7.4 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।
- भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
- नगरवासियों, दर्शनार्थियों 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 हेतु तंत्र उपलब्ध कराना।

7.4.1 नियंत्रित विकास

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

7.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम के सहभाग करने वाली सार्वजनिक संस्थाओं तथा निजी संस्थाओं की विभिन्न परियोजनाओं में सम्मिलित भूमि में से आनुपातिक एवं साम्य के आधार पर भूमि

अंशदान करने हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है। नगर के मुख्य मार्गों एवं सार्वजनिक खुले क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना विकास बैंक में भूमि के अंशदान को प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ राज्य शासन के सहयोग से प्रदान किया जाना प्रस्तावित है।

7.4.3 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 जिसमें पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिए विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 7.6 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 खंड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय अर्द्ध शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका सुविधादायक के रूप में होनी चाहिये। इस 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 वर्ग विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को 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 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 सर्व सम्मत विषय सूची की पहचान।
3. विकास योजना का प्राथमिकता निर्धारण।
4. एकीकृत नगरीय विकास योजना तैयार करना।
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास का दृष्टिकोण रखते हों।
6. समन्वय अधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेन्सियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में विभिन्न भूमि उपयोग के अंतर्गत लगभग 177.20 हेक्टर भूमि अधिग्रहित कर विकसित किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग रूपये 88.026 करोड़ होगी।

7.5 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए 2 चरणों में प्रावधान है। प्रथम चरण सन् 2016 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण सन् 2016 से 2021 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं 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। उन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जायेगा।
1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
 2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर के अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
 3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी कार्यक्रम की नीति तैयार करना।
 4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ लगभग 5 से 10 हेक्टर आकार के अर्द्ध विकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना।
 5. योजना के दोनों चरणों के आवश्यक जल पूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास।
 6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
 7. भूमि विकास कार्यक्रम नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिये।

8. एक विशेष परिणाममूलक 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।

7.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

(अ) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धान्त निम्नानुसार हैं :-

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

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

7.6.1 प्रथम चरण के घटक

1. आवासीय— सामान्य आवासीय
2. वाणिज्यिक— प्रस्तावित कृषि उपज मंडी से लगा हुआ क्षेत्र एवं गुना मार्ग (एनएच-3) पर
3. औद्योगिक— प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र
4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता— निवेश इकाई क्रमांक-2 में अजनार नदी के पूर्वी भाग का प्रस्तावित क्षेत्र।
5. आमोद-प्रमोद— नदी किनारे वृक्षारोपण।
6. यातायात एवं परिवहन— पूर्वी भाग का प्रस्तावित निवेश क्षेत्र इकाई क्रमांक-1 में रा.रा.मार्ग क्रमांक 3 पर प्रस्तावित यातायात नगर।

ब्यावरा : प्रथम चरण कार्यक्रम की लागत एवं अनुमानित व्यय

7-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग का विवरण	भू अर्जन		विकास कार्य		कुल लागत (4+6) (लाख रू)
		भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	लागत (लाख रू)	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	व्यय (लाख रू)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	91.68	458.40	55.00	4400.00	4858.40
2.	वाणिज्यिक	10.88	54.40	6.53	653.00	707.40
3.	औद्योगिक	29.50	147.50	17.70	1770.00	1917.50
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्वजनिक उपयोगिताएं	13.04	65.20	7.82	625.60	690.80
5.	आमोद-प्रमोद	18.35	91.75	11.01	55.50	147.25
6.	यातायात एवं परिवहन	13.75	68.75	8.25	412.50	481.25
	योग-	177.20	886.00	106.31	7916.60	8802.60

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

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

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

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारण, समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संस्थानों की गतिशीलता पर निर्भर करता है। इस योजना के क्रियान्वयन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरान्त तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

7.8 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व ब्यावरा विकास प्राधिकरण का होगा। अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएँ एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः 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 20.1.1998 एवं एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.8.98 एवं आदेश क्र. एफ-3-45/32/2010 दिनांक 13.4.10 के द्वारा कलेक्टर, राजगढ़ की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. के आदेश क्रमांक 2876 दिनांक 15.5.98 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी। ब्यावरा नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के गठन होने तक यह दायित्व ब्यावरा नगर पालिका वहन करेगी।

7.8.1 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

विकास प्राधिकरण/नगरपालिका द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जायेगा 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 संचालनालय, म.प्र. भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी, जिसे संचालक द्वारा अनुशंसित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

7.9 योजना की व्याख्या

ब्यावरा 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 मापदंड निर्धारित किये गये हैं :-

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु में साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय-6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेबरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखंड स्तर तथा खंड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन किया गया है।
3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियाँ जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (Major Land Use Zone) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जायेंगी, किन्तु जो स्वीकृत स्वीकार्य भू-उपयोग सारणी में शामिल हैं, वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आयेंगे।
4. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक परिवर्तन 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. म.प्र. शासन द्वारा आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के क्रियान्वयन हेतु समय-समय पर जारी आदेशों/निर्देशों का पालन करना होगा।

परिशिष्ट एवं परिभाषाएं

100-311-1000

नियम-17 (1)

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

प्रति,

.....

महोदय,

मैं, एतद्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर मोहल्ला, बाजार सड़क बस्ती मार्ग में भवन क्रमांक अथवा प्लॉट क्रमांक में पर तथा मध्यप्रदेश भूमि 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 जाय और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति प्रदान की जाय।

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 प्ररूप

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 उपखंड
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)

भूस्वामी का पता

स्थान

दिनांक

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

विशेष विवरण पत्रक
प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

1. भूखंड का कुल क्षेत्रफल वर्गफुट/मीटर
2. कुल निर्मित क्षेत्र
- विद्यमान निर्मित क्षेत्रवर्गफुट/मीटर/ प्रस्तावितवर्गफुट/मीटर
- विद्यमान प्रथम मंजिलवर्गफुट/मीटर/ प्रस्तावितवर्गफुट/मीटर
- विद्यमान द्वितीय मंजिलवर्गफुट/मीटर/ प्रस्तावितवर्गफुट/मीटर
3. उद्देश्य कार्य जिसके लिए भवन का उपयोग प्रस्तावित है ।
4. विशेष विवरण जो निम्नलिखित के निर्माण में उपयोग में लाया जायेगा—
(एक) नींव
(दो) दीवारें
(तीन) फर्श
(चार) छत
5. भवन में अन्तर्विष्ट होने वाली मंजिलों की संख्या
6. ऐसे व्यक्तियों की लगभग संख्या, जिन्हें कि वास स्थान दिया जाना प्रस्तावित है ।
7. उन शौचालयों की संख्या जिनकी कि व्यवस्था की जायेगी।
8. क्या स्थल पर पूर्व में निर्माण हुआ है, यदि ऐसा हुआ है तो पूर्ववर्ती भवन रहने के लिए कब से उपयुक्त नहीं रहा
9. भवन निर्माण के प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले जल का स्रोत।

आवेदक के हस्ताक्षर

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्रमांक एफ-3/130/32/97, राज्य शासन एतद 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 लिए 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 मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. | संबंधित आयुक्त, नगर पालिका निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी नगरपालिका | सदस्य |
| 5. | लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 6. | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 7. | म.प्र. विद्युत मण्डल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 8. | (अ) संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित हैं) | सदस्य सचिव |
| | (ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/मुख्य नगर पालिका अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी स्थापित नहीं है।) | |

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता/-
(जी.व्ही.उपाध्याय)
उप सचिव
मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्रमांक एफ-3/55/32/98 राज्य शासन एतद् द्वारा नगरों की अनुमोदित 'विकास' योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97, दिनांक 20.01.98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित 'नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति' में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है -

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से

तथा आदेशानुसार

हस्ता/-

उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 13/04/2010

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 संभागयुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" को एतद् द्वारा निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :-

- | | | |
|----|--|---------|
| 1 | संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागयुक्त 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 पालिका निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगर पालिका/नगरपंचायत | 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 | मध्यप्रदेश 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 ग्राम निवेश, संबंधित जिला कार्यालय | सचिव |
- (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 संस्थायें अपना वार्षिक बजट समिति द्वारा अनुमोदित वार्षिक योजना के आधार पर तैयार करेगा ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार
हस्ता./-
(वर्षा नावलेकर)
उप सचिव
मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश, भोपाल

क्रमांक/2876/नग्रानि/वि0यो0/98

भोपाल दिनांक 15 मई-1998

प्रति,

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

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

मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय भोपाल के आदेश क्रमांक एफ 3/130/32/97 दिनांक 20.1.98 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई षनियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है :-

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

- (3) समिति निम्नलिखित व्यवस्था अनुसार वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी।

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

हस्ताक्षर/—

(के०के० सिंह)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल (म०प्र०)

मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 16 जून 2006

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 27 मई 2006

क्र. एफ-3-43-2006-बत्तीस — मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (2) के अंतर्गत राज्य सरकार, एतद्वारा, इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2229-2646-बत्तीस, भोपाल दिनांक 20 जुलाई 1978 से गठित ब्यावरा निवेश क्षेत्र की सीमाएं निम्न अनुसूची में दर्शाये अनुसार संशोधित करती है :-

अनुसूची

ब्यावरा निवेश क्षेत्र की संशोधित सीमाएं

1. उत्तर में ग्राम मोई, अरनिया, मौया, चमारी एवं नयापुरा की उत्तरी सीमा तक
2. पश्चिम में ग्राम नयापुरा, बख्तपुरा, उम्मेदपुरा, खुरी, मोहनीपुरा, मुल्तानपुरा, तलाबड़ा उर्फ चम्पापुर एवं कचनारिया की पश्चिमी सीमा तक
3. दक्षिण में ग्राम मोहनीपुरा, ब्यावरा नगर सीमा मुल्तानपुरा एवं बालापुरा, तलाबड़ा उर्फ चम्पापुर एवं कचनारिया की दक्षिणी सीमा तक
4. पूर्व में ग्राम बालापुरा, मोतीपुरा, सीडीपाटा, हबीपुरा, लोधीपुरा, मोई एवं ग्राम कचनारिया की पूर्वी सीमा तक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम

से तथा आदेशानुसार

(बी.एन.त्रिपाठी)

उप सचिव

कार्यालय सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय राजगढ़ (ब्यावरा)

दिनांक 18 अप्रैल 2007

भूमि के वर्तमान उपयोग अंगीकरण की सूचना

क्र. 246/वियो-8/नग्रानि/राजगढ़/07 --- 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 संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट ब्यावरा निवेश क्षेत्र में भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तदनुसार सम्यक् रूप से अंगीकृत किए जाते हैं, इस सूचना की प्रति उक्त अधिनियम की धारा 15(4) के अनुसरण में मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजी जा रही है, जो इस बात का निश्चयायक साक्ष्य होगा कि मानचित्र सम्यक् रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है।

ब्यावरा निवेश क्षेत्र की अनुसूची

उत्तर में	ग्राम मोई, अरनिया, मोया, चमारी एवं नयापुरा की उत्तरी सीमा तक।
पूर्व में	ग्राम बालापुरा, मोतीपुरा, सीटीघाटा, हबीपुरा, लोधीपुरा, मोई एवं ग्राम कचनारिया की पूर्वी सीमा तक।
दक्षिण में	ग्राम मेहनीपुरा, ब्यावरा नगर की सीमा, मुलतानपुरा एवं बालापुरा, तलाबड़ा उर्फ चम्पापुर एवं कचनारिया की दक्षिणी सीमा तक।
पश्चिम में	ग्राम नयापुरा बख्तपुरा, उम्मेदपुरा, खुरी, मोहनीपुरा, मुलतानपुरा, तलाबड़ा उर्फ चम्पापुर एवं कचनारिया की पश्चिमी सीमा तक।

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 26 मई, 2007 से 4 जून, 2007 तक नगर पालिका परिषद्, ब्यावरा, कलेक्ट्रेट जिला राजगढ़ एवं सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, राजगढ़ के कार्यालय में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर खुला रहेगा।

सही/-

(जी.व्ही. मुकाती)

सहायक संचालक

अनुसूची - 1

परिसरों की परिभाषायें

01. 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।

02. आवासीय भू-खण्ड समूह आवास

न्यूनतम 5000 वर्गमीटर का परिसर, जिसमें मूलभूत सेवा सुविधाएँ जैसे वाहन विराम स्थल, उद्यान, सुविधाजनक दुकानें, सार्वजनिक सुविधाएँ आदि के साथ आवासीय प्रकोष्ठ स्थित हो।

03. आवासीय प्लेट

एक परिसर के लिसे आवासीय इकाई जो कि समूह आवास का भाग या स्वतंत्र हो।

04. आवासीय -सह-कार्य भू-खण्ड

एक परिसर में एक परिवार के लिये उपलब्ध आवासीय जगह हो तथा जिसका कार्य स्थल भूतल तक सीमित हो, ऐसे परिसर केवल सार्वजनिक आवासीय परियोजनाओं में मान्य होंगे।

05. आवासीय परिसर

नियमन में दिये अनुसार मिश्रित उपयोग रहित या सहित आवासीय स्थान।

06. छात्रावास (होस्टल)

दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।

07. अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर।

बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों को छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिये किराये पर दिये हो।

08. धर्मशाला एवं इसके समकक्ष

वह परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अल्पावधि के लिये अस्थाई रहवासी जगह उपलब्ध हो।

09. बारात घर

सार्वजनिक संस्था द्वारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यों के उपयोग हेतु स्थान।

10. रैन-बसेरा (नाईट शेल्टर)

ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय शासन 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, साईकिल 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 केंद्र

लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह।

16. स्थानीय दुकान केंद्र

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 होता हो।

18. थोक व्यापार

ऐसा परिसर जहां से वस्तुएं एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुँचाई जाती हो।

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. **शीतगृह (कोल्ड स्टोरेज)**
आवश्यक तापमान बनाये रखने हेतु यांत्रिकी एवं विद्युत उपकरणों 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 हो।
22. **बैंक**
ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों से संबंधित कार्य होता हो।
23. **मोटर गैरेज एवं वर्कशॉप**
वहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।
24. **छविगृह**
ऐसा परिसर जहाँ दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह में चलचित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो।
25. **पेट्रोल पम्प**
ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।
26. **रेस्टोरेट/उपाहार गृह**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यवसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिये किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बंद या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।
27. **होटल**
ऐसा परिसर जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।

28. फ्लेटेड समूह उद्योग

ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक लघु उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो, यह इकाईयां बहुमंजिला भवन में हो सकती हैं।

29. सेवा केंद्र

ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युतीय उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थित हो, ताकि संलग्न आवासीय क्षेत्रों को आवश्यक सेवा प्रदाय हो सके।

30. औद्योगिक भूखण्ड – हल्के उद्योग

अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।

31. औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग

ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रानिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।

32. उद्यान (पार्क)

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

33. क्रीड़ांगन

बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर, इसमें भू-दृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हों।

34. तरण पुष्कर

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

35. आमोद-प्रमोद क्लब

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

36. ऐतिहासिक स्मारक

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

37. **पक्षी अभ्यारण**
पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्वसुविधायुक्त परिसर।
38. **वनस्पति उद्यान**
अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिये उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।
39. **पिकनिक हट/कैम्पिंग साइट**
ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद-प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिये परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।
40. **सड़क परिवहन टिकिट घर**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु सड़क परिवहन द्वारा टिकिट घर के रूप में किया जाता हो जिसमें गोदाम भी सम्मिलित हो या सम्मिलित नहीं हो।
41. **वाहन विराम**
सार्वजनिक वाहन विराम हेतु उपयोग में लाया जाने वाला परिसर जो कि व्यवसायिक या गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित किया जाता हो।
42. **टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग अंतर्वर्ती सार्वजनिक यातायात वाहनों, जो कि व्यवसायिक आधार पर चलती हों, द्वारा विराम हेतु किया जाता हो। वाहन विराम स्थल व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक हो।
43. **बस अवसान केंद्र**
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 लिये आवश्यक सुविधायें शामिल हो सकती हैं।
44. **बस स्थानक**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक यातायात संस्था या अन्य किसी संस्था द्वारा बसों के रख-रखाव, मरम्मत एवं विराम हेतु किया जाता हो, इसमें कर्मशाला भी शामिल की जा सकती है अथवा नहीं भी।
45. **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 हाउस 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 हाउस 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, इस परिसर में पानी की सुविधा का प्रावधान भी सम्मिलित किया जा सकता है।
 7. **विद्युत उपकेंद्र** – ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो।
 8. **घूरा एवं कचराघर** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग अपशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्ढों को भरने हेतु लदान किया जाता हो।
 9. **धोबी घाट** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिये किया जाता हो।
46. **केंद्र शासन के कार्यालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग केंद्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
 47. **स्थानीय शासन के कार्यालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालयों हेतु किया जाता हो।
 48. **सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
 49. **न्यायालय**
ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायलयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
 50. **शासकीय भूमि**
राज्य या केंद्र शासन के स्वामित्व की भूमि।

51. **चिकित्सालय**
ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो।
52. **स्वास्थ्य केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की (30 बिस्तर तक)की चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो। स्वास्थ्य केंद्र का प्रबंधन सार्वजनिक एवं धर्मार्थ संस्था द्वारा गैर-व्यवसायिक आधार पर किया जाता हो। इसमें परिवार कल्याण केंद्र भी सम्मिलित हैं।
53. **उपचार केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा उपलब्ध हो। जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यवसायिक आधार पर किया जा सकता है।
54. **औषधालय**
ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाईयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो।
55. **क्लीनिक/चिकित्सा केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधाएं उपलब्ध हो। पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा।
56. **उपचार प्रयोगशाला**
ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो।
57. **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 कैंप द्वारा भी उपलब्ध कराई जा सकती है।
58. **झूलाघर एवं दिवस देख-देख केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देख-रेख की सुविधा हो। यह केंद्र व्यक्तिगत अथवा व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकता है।
59. **नर्सरी एवं किंडरगार्डन स्कूल**
ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हो।
60. **प्राथमिक शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों के पढ़ने एवं खेलने की सुविधा हो।

61. **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।
62. **उच्चतर माध्यमिक शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 10 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।
63. **एकीकृत शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।
64. **एकीकृत आवासीय शाला**
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो तथा छात्रों के लिये बोर्डिंग सुविधा हो। इसमें अध्यापकों के आवास भी हो सकते हैं।
65. **महाविद्यालय**
ऐसा परिसर जिसमें विश्वविद्यालय के स्नातक एवं स्नातकोत्तर तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो। इसमें सभी व्यावसायिक शिक्षण शामिल हैं।
66. **व्यावसायिक प्रशिक्षण केंद्र**
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 व्यावसायिक आधार पर संचालित होना चाहिये। इसमें प्रशिक्षण-सह-कार्य केंद्र शामिल हैं।
67. **सामाजिक कल्याण केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें सामुदायिक विकास के उन्नयन एवं कल्याण की सुविधा हो। यह सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो सकता है।
68. **पुस्तकालय**
ऐसा परिसर जिसमें एक विशेष वर्ग अथवा सामान्य जनता के पढ़ने एवं संदर्भ के लिये वृहद् संख्या में पुस्तकों का संलकन हो।
69. **तकनीकी प्रशिक्षण केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें तकनीकी प्रकृति के विषय में प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें तकनीकी शाला, औद्योगिक प्रशिक्षण केंद्र आदि शामिल हैं।

70. **वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण**
ऐसा परिसर जिसमें शीघ्रलेखन एवं टंकण, पत्राचार, रिकार्ड रखने आदि के प्रशिक्षण की सुविधा हो।
71. **संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें संगीत, नृत्य एवं नाटकों आदि के प्रशिक्षण प्रदान करने की सुविधा हो।
72. **खेल प्रशिक्षण केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें तैराकी सहित विभिन्न आंतरिक एवं बाह्य खेलों के प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें शारीरिक शिक्षा केंद्र भी शामिल हैं।
73. **वाहन चालन प्रशिक्षण केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें आटो/वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो।
74. **संग्रहालय**
ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक, ऐतिहासिक एवं काल संबंधी वस्तुओं के संकलन एवं प्रदर्शन की सुविधा हो।
75. **कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल**
ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छाया चित्रों, मूर्तियों, भित्ती चित्र, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।
76. **सभागृह**
ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।
77. **खुला रंगमंच**
ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिये दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो।
78. **सामुदायिक भवन**
ऐसा भवन/परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।
79. **मेला मैदान**
ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिये प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हो।

80. **सांस्कृतिक एवं सूचना केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें संस्था राज्य तथा देश के लिये सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधायें हो।
81. **सुधार गृह**
ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधायें हो।
82. **अनाथालय**
ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो। यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है।
83. **धार्मिक**
ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित अन्य सेवायें एवं स्थल हो, में विभिन्न धर्मों जैसे मंदिर (सभी धर्मों के), मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों का प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानघाट, गौशाला आदि हो सकते हैं।
84. **योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र**
ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणतत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधायें शामिल हो।
85. **पुलिस चौकी**
पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थाई स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर।
86. **पुलिस स्टेशन**
ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।
87. **अग्निशमन केंद्र**
ऐसा परिसर जहां अल्प स्तर पर अग्निशमन व्यवस्था हो। अग्नि प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्न की जा सकती है।
88. **डाकघर एवं तारघर**
सार्वजनिक उपयोग के लिये डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।
89. **टेलीफोन एक्सचेंज**
ऐसा परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केंद्र स्थापित हो।

90. **कब्रिस्तान**
मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
91. **विश्रामघाट (श्मशान)**
दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
92. **सिमिट्री**
ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
93. **विद्युत दाहगृह**
ऐसा परिसर जहां विद्युत फरनेस में मृतकों का दाह संस्कार किया जाता हो।
94. **बाग (ओरचर्ड)**
सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है।
95. **पौध नर्सरी**
पौध के उगाने एवं विक्रय हेतु सुविधायुक्त परिसर।
96. **वन**
सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।
97. **डेयरी फार्म**
ऐसा परिसर जहां डेयरी उत्पाद के उपचार एवं उत्पादन की सुविधा उपलब्ध हो। जिसमें अस्थायी रूप से पशु एवं पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।
98. **कुक्कुट फार्म**
कुक्कुट उत्पाद के प्रजनन एवं उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें अस्थायी रूप से पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।
99. **सुअर पालन**
सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें सुअरों के लिये अस्थायी रूप से शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

