

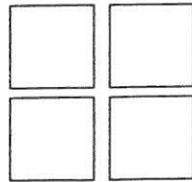
# साँची विकास योजना



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश, भोपाल

# साँची विकास योजना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973  
के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश, भोपाल

सांची विकास योजना (प्रारूप) का प्रकाशन म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 18 (1) के प्रावधान अन्तर्गत जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु दिनांक 1-11-1999 को किया गया। नागरिकों को प्रारूप योजना के प्रस्तावों को स्पष्ट करने के लिये सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय विदिशा, कलेक्टर, रायसेन, संचालक नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल एवं नगर पंचायत सांची के कार्यालयों में दिनांक 2-11-2000 से 30 दिन की कालावधि तक प्रदर्शित किया गया। प्रारूप योजना पर कुल 68 आपत्तियां/सुझाव प्राप्त हुए। जन सामान्य, संस्थाओं, शासकीय विभागों एवं संगठनों से प्राप्त आपत्तियां/सुझावों की सुनवाई म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधन 1996) की धारा 17 क (1) के अन्तर्गत गठित समिति द्वारा की गई।

उपरोक्त पर संयोजक से प्राप्त प्रतिवेदन के आधार पर समुचित विचारोपरांत तदनुसार संशोधित विकास योजना राज्य शासन के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की गई, जिसे राज्य शासन द्वारा म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 के अन्तर्गत अधिसूचना क्र. एफ 3-96-99-बत्तीस भोपाल, दिनांक 11 जुलाई, 2000 जो कि मध्य प्रदेश राजपत्र दिनांक 21 जुलाई 2000 में प्रकाशित हुई है, अनुमोदित की गई है।

इस प्रकार सांची विकास योजना उक्त अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (5) के अधीन अधिसूचना के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशित होने की तिथि 21 जुलाई, 2000 से प्रभावशील की गई है।

## प्रस्तावना

बुद्ध धर्मावलम्बियों का आध्यात्मिक, धार्मिक एवं श्रद्धा का स्थल सांची, बेतवा नदी के बांये किनारे पर सबसे प्राचीन एवं अप्रतिम पुरातत्वीय ऐतिहासिक स्तूपों को अपने अंक में समेटे सुन्दर प्राकृतिक एवं ग्रामीण परिवेश में प्रदेश की राजधानी भोपाल के निकट दिल्ली-इटारसी मुख्य रेलवे लाइन पर स्थित है। सांची में 13 शताब्दियों तक का बौद्ध धर्म के उत्थान, पतन, शासन एवं प्रभाव का इतिहास निहित है। युगों से आक्रमण से बचकर यह स्थल गौरव के साथ मानव जाति को शांति और प्रशांति का संदेश अविरोध रूप से प्रदान कर रहा है। सांची की वैभवशाली सांस्कृतिक परम्परा के कारण यहाँ बहुत से देशी-विदेशी पर्यटक आते रहते हैं। इस स्मारक के सांस्कृतिक धरोहरों में सम्मिलित किये जाने के कारण भी यह विश्व का एक प्रमुख पर्यटन केन्द्र बन गया है।

यह स्थल मूलतः ग्रामीण क्षेत्र में स्थित है अपितु सांची एवं संस्पर्शी ग्राम कानाखेड़ाकलां में कुछ नगरीय गतिविधियाँ परिलक्षित होती हैं। अतः इसे अर्द्धनगरीय क्षेत्र के रूप में वर्तमान में विचार किया जाकर पर्यटक-सह-अर्द्धनगरीय क्षेत्र के रूप में भावी विकास की अवधारणा विकास योजना में की जा रही है।

सांची हेतु विकास योजना बनाते समय इसकी संपन्न सांस्कृतिक परम्परा को बनाये रखने के साथ-साथ इसका सुव्यवस्थित रूप से प्राकृतिक पर्यावरण के साथ सम्मिश्रण कर रहवासियों तथा पर्यटकों की भावी आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु प्रावधान किया जाना होगा। इस मनोभाव को ध्यान में रखकर सांची का धार्मिक तथा पर्यटन केन्द्र के रूप में विकास प्रस्तावित है। विकास योजना के अंतर्गत नागरिकों एवं पर्यटकों हेतु पर्याप्त अधोसंरचना एवं सेवा-सुविधाओं के प्रस्ताव इस प्रकार से सृजित किये गये हैं ताकि इस स्थल की प्राचीन विशेषतायें एवं प्राकृतिक स्वरूप बना रहे।

उपरोक्त लक्ष्य की पूर्ति हेतु सांची विकास योजना, वर्ष 2011 की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुये तैयार की गई है। इसमें दिये गये प्रस्ताव योजनाकाल के उपरांत भी सक्षम एवं सुचारू रूप से रह सकेंगे।

इस प्रारूप प्रस्ताव में मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानान्तर्गत राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग द्वारा गठित समिति से परिचर्चा कर स्वीकार्य मानकों के अनुरूप सुझावों का समावेश किया गया है।

सांची विकास योजना के प्रारूप को विभिन्न शासकीय, अर्द्धशासकीय विभागों/संस्थाओं एवं जनसामान्य द्वारा प्रदत्त सहयोग देने के फलस्वरूप मूर्त रूप दिया जा रहा है।

सांची प्रारूप विकास योजना, सर्व साधारण से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु प्रकाशित की जा रही है। हमें आशा है कि नागरिकगण अपने व्यवहारिक एवं सृजनशील सुझावों को व्यक्त करेंगे ताकि उनके सक्रिय योगदान से इसको अंतिम रूप देकर प्रभावशील करने में सफलता प्राप्त की जा सके।



(के.के. सिंह)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश  
मध्यप्रदेश, भोपाल

सांची विकास योजना  
योजना दल

डॉ. आर. व्ही शर्मा  
डी. के. शर्मा  
व्ही. पी. कुलश्रेष्ठ  
संगीता गर्ग

अपर संचालक  
अपर संचालक  
संयुक्त संचालक  
संयुक्त संचालक

सहायक संचालक

परमजीत कलसी

सुनीता सिंह

कर्मचारीगण

ए. के. मुखर्जी  
जे. चन्द्रवंशी  
संदीप कुमार  
जमाल किदवई  
पी. एस. बातब

अनीता कुरोटे

यू. एस. तिवारी  
लीलम्मा सी.  
इन्दू त्रिपाठी  
नसीम ईनाम  
व्ही. के. शर्मा

समय-समय पर योजना दल से संबद्ध

व्ही. व्ही. प्रधान

उप संचालक

कर्मचारीगण

जे. जी. आशापुरे  
एस. एल. पचलानिया

विभावरी भूरे

के. एम. चौरसिया  
सुलभा जोशी

## विषय सूची

	पृष्ठ क्र.
प्रस्तावना	i
योजना दल	iii
विषय सूची	v
सारणी सूची	vii
मानचित्रों की सूची	ix
<b>भाग एक - समस्याओं का विश्लेषण</b>	
<b>अध्याय - 1</b>	<b>साँची एवं उसका परिवेश</b> 1-7
1.1	स्थिति एवं आवागमन की सुविधाएँ 1
1.2	ऐतिहासिक पृष्ठभूमि 1
1.3	निवेश क्षेत्र 1
1.4	क्षेत्रीय महत्व 2
1.5	साँची के निकट का परिवेश 4
1.6	जनसंख्या अवस्थिति 5
<b>अध्याय - 2</b>	<b>पर्यटक पार्श्व भूमि</b> 9-14
2.1	पर्यटन 9
2.2	पर्यटकों का आगमन 10
2.3	धार्मिक एवं सांस्कृतिक 11
2.4	साँची पर्यटक परिदृश्य 11
2.5	दर्शनीय स्थल 12
2.6	पर्यटकों हेतु उपलब्ध सुविधायें 13
<b>अध्याय - 3</b>	<b>भौतिक विकास एवं वर्तमान भूमि उपयोग</b> 15-21
3.1	भौतिक विकास 15
3.2	भूमि संसाधन एवं भूमि उपयोग विश्लेषण 15
3.3	आवास 20
3.4	आवासीय घनत्व 21
3.5	असंगत भूमि उपयोग 21
3.6	वर्तमान परिभ्रमण संरचना 21
3.7	निवेश क्षेत्र में स्थित ग्रामों का आर्थिक एवं सामाजिक अध्ययन 21
<b>भाग दो - नियोजन प्रस्ताव</b>	
<b>अध्याय - 4</b>	<b>नगर की भावी आवश्यकतायें तथा मुख्य कार्यकलाप</b> 25-30
4.1	मुख्य कार्यकलाप 25
4.2	योजना काल 25

4.3	अनुमानित पर्यटक	25
4.4	अनुमानित कार्यरत जनसंख्या	26
4.5	अनुमानित जनसंख्या	27
4.6	पर्यटकों संबंधी आवश्यकतायें	28
4.7	आवासगृहों की आवश्यकता	28
4.8	औद्योगिक	29
4.9	यातायात एवं परिवहन	29
<b>अध्याय - 5</b>	<b>नियोजन प्रस्ताव</b>	<b>31-49</b>
5.1	विषय वस्तु	31
5.2	योजना अवधारणा	32
5.3	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन	33
5.4	असंगत भू उपयोगों की पुर्नस्थापना	38
5.5	परिवहन व्यवस्था	38
5.6	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	38
5.7	पर्यटन विकास हेतु क्षेत्रीय अधोसंरचना	39
5.8	भू-दृश्यीकरण एवं पर्यावरण	39
5.9	मुख्य दबाव क्षेत्र	41
<b>अध्याय - 6</b>	<b>विकास नियमन</b>	<b>45-78</b>
6.1	प्रवृत्तशीलता	45
6.2	क्षेत्राधिकार	45
6.3	परिभाषायें	46
6.4	उपयोग परिक्षेत्र एवं उपयोग परिसर का गठन	49
6.5	उपयोग परिक्षेत्र नियमन	50
6.6	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियाँ	67
6.7	परिसरों की परिभाषायें	71
6.8	विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	77
<b>अध्याय - 7</b>	<b>योजना क्रियान्वयन</b>	<b>79-86</b>
7.1	योजना क्रियान्वयन नीति	79
7.2	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	79
7.3	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा-सुविधा योजना	80
7.4	योजना एवं कार्यक्रम	82
7.5	सार्वजनिक संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व	82
7.6	योजना क्रियान्वयन की लागत	83
7.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	86
7.8	योजना की व्याख्या	86
	<b>परिशिष्ट</b>	<b>87-100</b>

## सारणी सूची

सारणी क्रमांक	विवरण	पृ. क्रमांक
1-सा-1	निवेश क्षेत्र	2
1-सा-2	जनसंख्या परिवर्तन	5
1-सा-3	व्यवसायिक संरचना	6
2-सा-1	पर्यटक आगमन	10
2-सा-2	दर्शनीय स्थल	12
2-सा-3	पर्यटकों के ठहरने हेतु वर्तमान स्थल	13
3-सा-1	भूमि संसाधन	15
3-सा-2	वर्तमान भूमि उपयोग एवं भू-उपयोग दर	16
3-सा-3	वर्तमान सेवा सुविधाएँ	19
3-सा-4	अधिवासी दर	20
4-सा-1	अनुमानित व्यवसायिक संरचना	26
4-सा-2	अनुमानित जनसंख्या	27
4-सा-3	अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता	29
5-सा-1	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन	34
5-सा-2	प्रस्तावित शैक्षणिक संस्थाएँ	36
5-सा-3	आमोद-प्रमोद क्षेत्र	37
5-सा-4	भूमि उपयोगों की पुर्नस्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास	38
5-सा-5	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	39
6-सा-1	उपयोग परिक्षेत्र/उपयोग श्रेणी	49
6-सा-2	आवासीय परिक्षेत्र विकास के मापदंड	50
6-सा-3	आवासीय परिक्षेत्र अभिन्यास मापदंड	52
6-सा-4	पुरानी आबादी क्षेत्र के विकास मानक	52
6-सा-5	नगरीय आवासीय परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति	53
6-सा-6	वाणिज्यिक उप परिक्षेत्र के अभिन्यास हेतु मानक	54
6-सा-7	सी-1 वाणिज्यिक परिक्षेत्र में विकास मापदंड	54
6-सा-8	सी-1 उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति	55
6-सा-9	सी-2 सामान्य वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में परिसरों की अनुमति	56

6-सा-10	कुटीर उद्योग परिक्षेत्र के विकास मापदंड	56
6-सा-11	आई-औद्योगिक परिसरों के विकास हेतु मापदंड	57
6-सा-12	आई-कुटीर उद्योग परिक्षेत्र में उपयोग परिसर की अनुमति	57
6-सा-13	प्रशासकीय उपयोग परिक्षेत्र में विकास हेतु मापदंड	58
6-सा-14	पी.एस. 1 प्रशासकीय उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसर की अनुमति	59
6-सा-15	शैक्षणिक अनुसंधान एवं संस्थागत उपयोग परिक्षेत्र के विकास मापदंड	59
6-सा-16	पी.एस. 2 शैक्षणिक अनुसंधान संस्थागत उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति	60
6-सा-17	स्वास्थ्य उपयोग परिक्षेत्र के विकास मापदंड	61
6-सा-18	पी.एस. 3 स्वास्थ्य उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति	61
6-सा-19	पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र के विकास हेतु मापदंड	62
6-सा-20	आर-3 पर्यटन प्रोत्साहन उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति	63
7-सा-1	विकास योजना क्रियान्वयन लागत	83
7-सा-2	प्रथम चरण के घटक	84
7-सा-3	प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत	84

---

## मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्र.
1.1	निवेश क्षेत्र	2 (अ)
1.2	क्षेत्रीय विन्यास	2 (ब)
1.3	साँची एवं उपान्त प्रदेश	4 (अ)
1.4	बसाहट एवं स्थलाकृति	4 (ब)
1.5	बाढ़ प्रभावित क्षेत्र	4 (स)
3.1	वर्तमान भूमि उपयोग	16 (अ)
3.2	वर्तमान सेवा सुविधाएँ	18 (अ)
5.1	योजना अवधारणा	22 (अ)
5.2	विकास योजना	34 (अ)
5.3	प्रस्तावित यातायात संरचना	38 (अ)
6.1	उपयोग परिक्षेत्र	50 (अ)
7.1	प्रथम चरण कार्यक्रम	84 (अ)

भाग - एक  
समस्याओं का विश्लेषण

## अध्याय-एक साँची एवं उसका परिवेश

काली भूरी चट्टानों, गहरी हरी झाड़ियों एवं उपशामक हरे खेतों के बीच साँची का शाश्वत स्मारक अहिंसा एवं शांति का मौन संदेश देते हुये प्रस्तर खण्डों से निर्मित वास्तुकला के अनुपम उदाहरण के रूप में साँची पहाड़ी पर स्थित है। नगरीय भीड़भाड़ एवं शोरगुल से मुक्त स्थान पर साँची का भव्य स्मारक स्थित होने से यह मानव के स्वयं के भीतर अंतर्दृष्टि प्रदान करने के साथ-साथ भारतीय संस्कृति और दर्शन की झलक प्रदान करता है। साँची में 13 शताब्दियों तक का बौद्ध धर्म के उत्थान, पतन, शासन एवं प्रभाव का इतिहास निहित है। यह स्थान बौद्ध धर्म के अनुयायियों का प्रमुख धार्मिक केन्द्र होने तथा विश्व के सांस्कृतिक धरोहर मानचित्र में सम्मिलित किये जाने के कारण विश्व स्तर का एक प्रमुख पर्यटन केन्द्र बन गया है, जहाँ देश विदेश से हजारों धर्मावलंबी एवं पर्यटक आते रहते हैं।

### 1.1 स्थिति एवं आवागमन की सुविधाएँ

साँची, भोपाल राजस्व संभाग के रायसेन जिले में स्थित है। यहाँ से रायसेन जिला मुख्यालय 22 किलोमीटर की दूरी पर दक्षिण-पूर्व में स्थित है। विदिशा नामक अन्य जिला मुख्यालय केवल 9 किलोमीटर की दूरी पर उत्तर-पूर्व में स्थित है। मध्यप्रदेश की राजधानी भोपाल यहाँ से 45 किलोमीटर की दूरी पर दक्षिण-पश्चिम में स्थित है। यह स्थान 23°28' उत्तरीय अक्षांश तथा 77°78' पूर्वी देशान्तर रेखा पर स्थित होकर, इसकी समुद्र सतह से ऊँचाई लगभग 410 मीटर है।

इस स्थान का प्रदेश के विभिन्न नगरों से सम्पर्क, सड़क मार्गों से बड़े सुगम रूप से बना हुआ है। राज्य की राजधानी भोपाल का सम्पर्क साँची नगर से दो सड़क मार्गों से है। इनमें से एक मार्ग 70 कि.मी. लंबा है जो रायसेन होते हुये है, जबकि दूसरा मार्ग दीवानगंज-सलामतपुर होते हुये केवल 45 कि.मी. लंबा है। साँची, दिल्ली-इटारसी मध्य रेलवे लाईन पर स्थित होते हुये भी यहाँ केवल कुछ ही रेलगाड़ियाँ रुकती हैं, इस कारण यात्रियों द्वारा समीप स्थित विदिशा स्टेशन का प्रयोग साँची पहुँचने हेतु किया जाता है। यहाँ पृथक से विमान सेवा उपलब्ध नहीं है, लेकिन समीप स्थित राजधानी भोपाल में विमान सेवा उपलब्ध होने से यात्रियों द्वारा इसका लाभ लिया जाता है।

### 1.2 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

यहां स्मारकों का दृश्य समीपस्थ पहाड़ियों से बड़ा मनोहारी दिखाई देता है। ये स्मारक केवल इसलिये ही अद्वितीय नहीं हैं कि ये बहुत ही परिपूर्ण एवं परिरक्षित स्तूप हैं, अपितु इसलिये भी अद्वितीय हैं क्योंकि इन स्तूपों से लगभग 13 शताब्दियों तक के (ईस्वी सदी 300 पूर्व से ईस्वी सदी 1100 तक) बुद्धकालीन कला, वास्तुकला की उत्पत्ति, प्रस्फुटन एवं विनाश के परिदृश्य का आभास होता है। इस महान धार्मिक स्मारक की स्थापना संभवतः मौर्य वंश के सम्राट अशोक द्वारा की गयी थी एवं साँची में एक स्तूप तथा एक अखंड स्तम्भ का निर्माण किया गया।

बुद्ध प्रतिष्ठान साँची में कब और कैसे समाप्त हुये यह ज्ञात नहीं है। बुद्धों द्वारा इस स्थान का त्याग किया गया, या धीरे-धीरे उनकी वैयक्तिक प्रतिष्ठा समाप्त होकर ब्राम्हणवाद के आगे समर्पित हो गयी, इसके बारे में भी कोई स्पष्ट जानकारी उपलब्ध नहीं है। 19वीं शताब्दी के प्रारंभिक काल तक जब इस प्रतिष्ठान की तरफ लोगों का ध्यान आकर्षित हुआ, तब तक इस प्रतिष्ठान के बारे में लोगों को कुछ भी जानकारी नहीं थी। उसके पश्चात बहुत खोजबीन के बाद आज की 'साँची' का स्वरूप सामने आया है।

### 1.3 निवेश क्षेत्र

साँची निवेश क्षेत्र के अंतर्गत 6 ग्रामों का समावेश है। मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा

13 की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य शासन की अधिसूचना क्रमांक 1988/33/75 दिनांक 24.7.1975 द्वारा साँची निवेश क्षेत्र का गठन किया गया। तदोपरान्त राज्य शासन की अधिसूचना क्रमांक 111/5158/32/दिनांक 3.1.1979 द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 64 की उपधारा (1) तथा (2) के अंतर्गत उक्त 'निवेश क्षेत्र' को 'विशेष क्षेत्र' के रूप अभिहित किया गया तथा अधिसूचना क्र. 105/5758/32 दिनांक 3.01.1979 द्वारा साँची विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी का गठन किया था जिसे अधिसूचना क्र. एफ 23-44-96/32-1/ दिनांक 30.07.1996 द्वारा विघटित किया गया है। अधिसूचना दिनांक 24.07.1975 द्वारा गठित साँची निवेश क्षेत्र की सीमायें परिशिष्ट-I में दी गयी है।

साँची निवेश क्षेत्र के अंतर्गत कुल लगभग 17.71 वर्ग कि.मी. (1771.1 हेक्टर) क्षेत्र का समावेश है तथा इस क्षेत्र की जनसंख्या सन् 1991 की जनगणना के अनुसार 4819 है। सारणी 1-सा-1 में ग्रामवार क्षेत्रफल एवं जनसंख्या की जानकारी दर्शायी गयी है।

### साँची : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 1991
1.	2.	3.	4.
1.	साँची	462.6	2275
2.	कानाखेड़ा कलाँ	410.5	1552
3.	दरगवाँ	185.0	निर्जन
4.	मांची	199.2	353
5.	काँची कानाखेड़ा	369.1	565
6.	नागोरी	144.7	74
योग (निवेश क्षेत्र)		1771.1	4819

स्रोत: भारत की जनगणना।

#### 1.31 नगर पंचायत

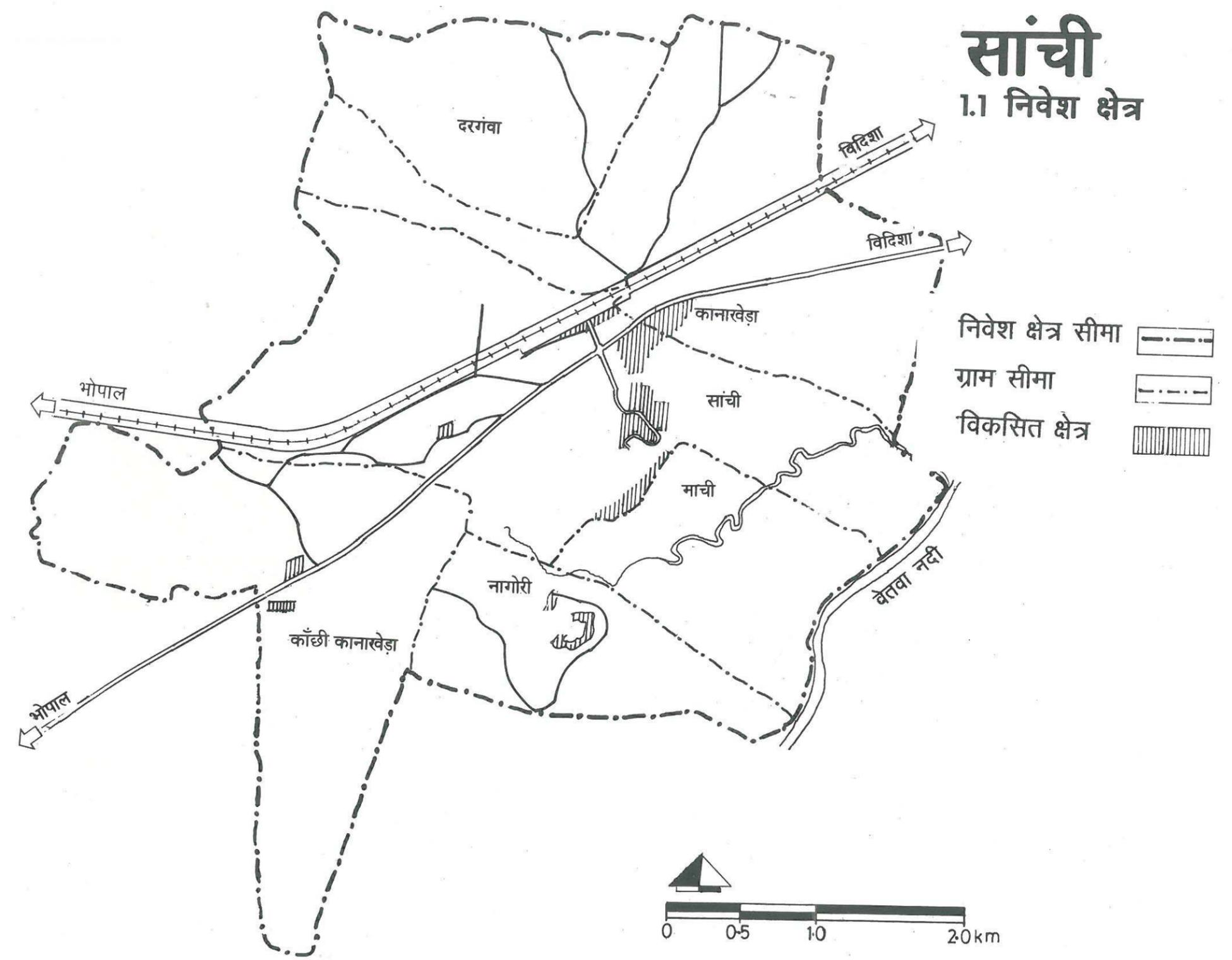
म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 65(1) के अंतर्गत साँची विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी के गठन उपरान्त, शासन ने उक्त अधिनियम की धारा 68 एवं 69 के प्रावधान्तर्गत म.प्र. नगर पालिका अधिनियम, 1961 के प्रावधानों अनुसार नगर पालिका की शक्तियाँ एवं कर्तव्यों के पालन का दायित्व विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी साँची को सौंपा। शासन की अधिसूचना दिनांक 30.07.1996 द्वारा उक्त प्राधिकारी को विघटित करते हुये समस्त दायित्व एवं आस्तियाँ नगर पंचायत साँची को प्रदत्त की गई है। वर्तमान नगर पंचायत साँची का क्षेत्राधिकार, निवेश क्षेत्र सीमा में है।

#### 1.4 क्षेत्रीय महत्व

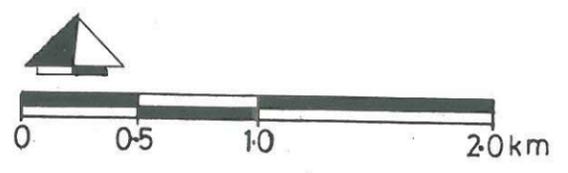
क्षेत्र में स्थित आवासीय परिवेश की आपसी निर्भरता एवं प्रतिक्रिया का क्षेत्र के एकरूपेण विकास हेतु बहुत महत्वपूर्ण योगदान रहने के कारण साँची ग्राम मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 4 के अंतर्गत क्रमांक 62-

# सांची

## 1.1 निवेश क्षेत्र



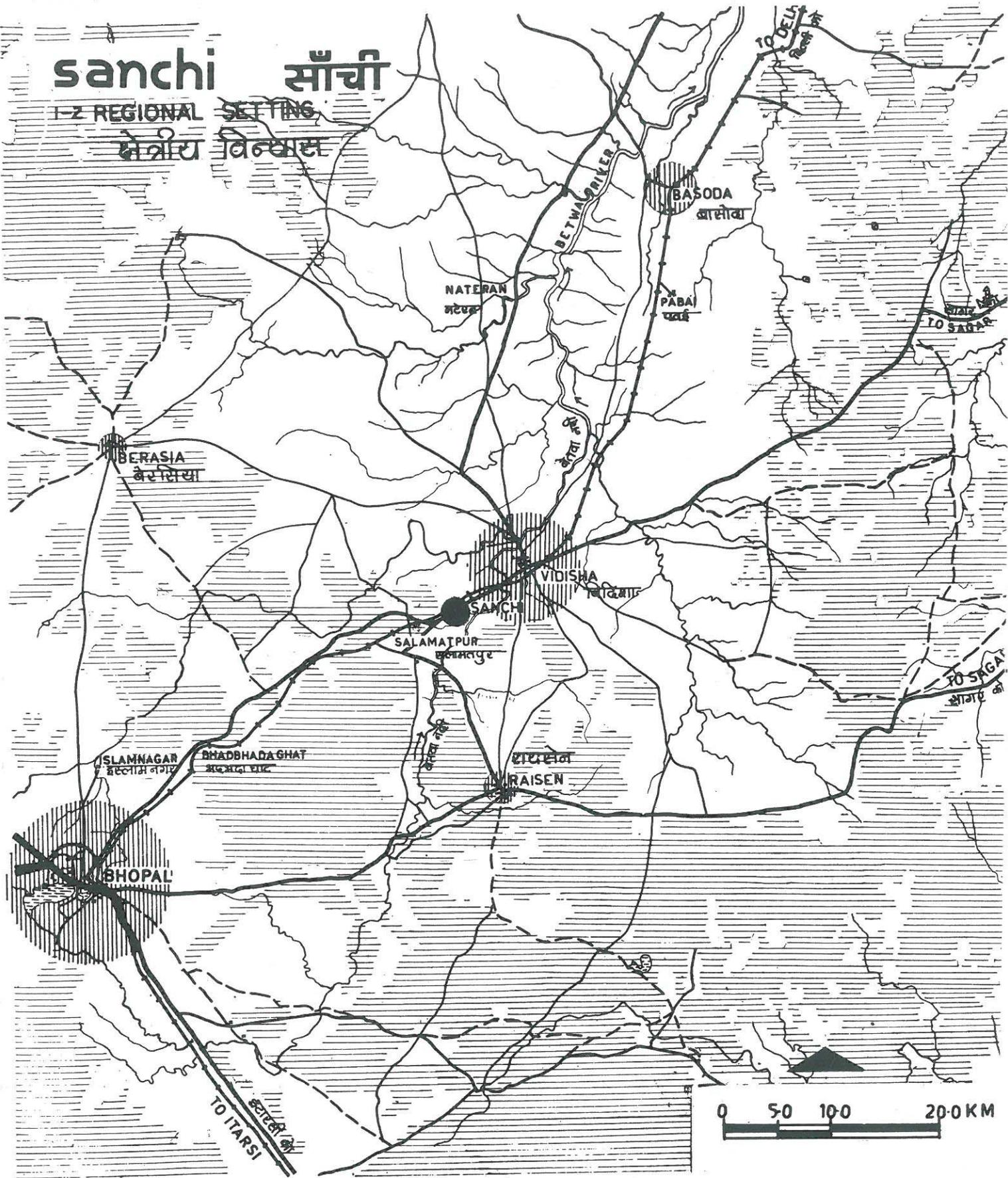
- निवेश क्षेत्र सीमा
- ग्राम सीमा
- विकसित क्षेत्र



# sanchi साँची

1-2 REGIONAL SETTING

क्षेत्रीय विन्धास



2610 दिनांक 22.10.1973 द्वारा अधिसूचित 10 प्रादेशिक नियोजन क्षेत्रों में से “भोपाल राजधानी प्रादेशिक क्षेत्र” के अंतर्गत सम्मिलित है। यह गतिविधि क्षेत्रों की आपसी प्रक्रिया का अनुपम उदाहरण है। रायसेन एवं विदिशा जैसे जिला प्रशासकीय केन्द्रों एवं राज्य की राजधानी भोपाल के समीप स्थित होने से इसको आमोद-प्रमोद एवं पर्यटक क्षेत्र के रूप में सुरक्षित रखकर विकसित करने की संभावना है। इससे इन नगरीय क्षेत्रों के लोगों को आमोद-प्रमोद के साधन उपलब्ध हो सकेंगे।

#### 1.41. क्षेत्रीय आबादी की संरचना

साँची, कृषि बाहुल्य क्षेत्र के अंतर्गत स्थित है। इसके आसपास बहुत सी कृषि एवं वाणिज्यिक मंडियाँ स्थित हैं। जिनमें से विदिशा नगर पुरातन काल से प्रमुख वाणिज्यिक एवं कृषि केन्द्र रहा है। हर साल बेतवा नदी में आने वाली बाढ़ से साँची क्षेत्र बुरी तरह प्रभावित होता है। इस कारण क्षेत्र में छोटे-छोटे गाँव पहाड़ों पर बिखरे हुये स्थित हैं। इन ग्रामों में सड़कों का पूर्ण अभाव होने से आवागमन बैलगाड़ियों द्वारा होता है, जिनमें सुधार अति आवश्यक है। जहाँ तक इन छोटे ग्रामों का अर्द्ध नगरीय एवं आबादियों पर आपसी निर्भरता का प्रश्न है, यह निर्भरता केवल बुनियादी सेवाओं तक ही सीमित है।

यहाँ से 18 कि.मी. की दूरी पर हलाली सिंचाई योजना शुरू हो जाने से साँची क्षेत्र का पश्चिम भाग इससे लाभान्वित हो रहा है। इस प्रकार इस क्षेत्र के कृषि व्यवसाय में उन्नति स्वाभाविक है जिसके कारण कृषि संबंधी वाणिज्यिक गतिविधियों के संचालन हेतु सुव्यवस्थित परिसर की आवश्यकता पड़ सकती है।

#### 1.42 क्षेत्रीय भू-आकृति

##### (अ) स्थलाकृति एवं भू-आकार-

साँची के समीप पहाड़ी क्षेत्र समाप्त होकर, समतल क्षेत्र प्रारंभ हो जाता है। इसके दक्षिण की ओर पश्चिम एवं दक्षिण पश्चिम में पहाड़ी भू-भाग है। साँची से कुछ दूरी पर बेतवा नदी पहाड़ी क्षेत्र को पार कर समतल प्रदेश में प्रवेश करती है। बेतवा की पूर्व दिशा में यह पहाड़ियाँ दक्षिण से उत्तर की ओर स्थित होकर खड़े रूप में विच्छेदित होकर सूंडी के पैरे के आकार की दिखाई देती है। भदभदा घाट जो 574.1 मीटर ऊँची पहाड़ी पर स्थित है, क्षेत्र का सबसे ऊँचा शिखर है। इस क्षेत्र की भू-आकृति के कारण भूमि का कटाव होता है। पहाड़ी इलाका छोड़कर निवेश क्षेत्र के अंतर्गत शेष क्षेत्र सामान्यतः समतल है।

##### (ब) भौमिकी तथा भू-संरचना

ऊपरी विन्ध्य श्रृंखला के नीचे वाली भांडेर श्रृंखला में साँची की भौमिकी समाविष्ट है। ज्यादातर चट्टानें लोअर भाण्डेर सेंडस्टोन प्रकार की हैं। हालाँकि बीच-बीच में कहीं शेल भी पाई जाती है, जिसे साँची शेल कहा जाता है। इस सिलसिले में सारे अंश कैमोर सेंडस्टोन से अपर भाण्डेर स्टेण्ड स्टोन तक दक्षिण पठार में परिवर्तित होते पाये जाते हैं। ढीले शील जिसमें सामान्य जीवाश्मीकरण आसानी से हो सकता है, के होते हुये भी अपर विन्ध्य शेली जीवाश्मीकरण के लिये उपयुक्त नहीं है। क्षेत्र की मिट्टी में एल्यूमीनियम का अंश ज्यादा है और अधिकांशतः ये छोटे-छोटे बिना जुड़े टुकड़ों में ढलवां जमीन और पहाड़ के कटे हुये अंशों में मिला करता है। एल्यूमीनियम मुख्यतः भूरे रंग के कंकड़ और बालू मिश्रित मिट्टी होती है जो ज्यादातर झरनों एवं नदियों के किनारे पाई जाती है। मिट्टी की यह परत कहीं-कहीं छः मीटर की गहराई में भी पाई जाती है।

##### (स) जल विज्ञान

बेतवा, इस क्षेत्र की प्रमुख नदी है, जो यमुना नदी के जलग्रहण क्षेत्र में आती है। साँची के दक्षिण एवं दक्षिण-पश्चिम की पहाड़ियाँ यमुना और नर्मदा के जलग्रहण क्षेत्र को बाँटती हैं। क्षेत्र के छोटे झरने और नदियाँ ग्रीष्म ऋतु में सूखे रहते हैं, परन्तु वर्षा होते ही तूफानी जल समूह का रूप ले लेते हैं। साँची दो गहरी और संकरी नदियों बेतवा और बेस के बीच स्थित है, जो पहाड़ियों से घूमकर साँची के उत्तर पूर्व में 18 कि.मी. की दूरी पर मिलती है।

## 1.5 साँची के निकट का परिवेश

### 1.51 आवासीय संरचना

साँची निवेश क्षेत्र में समाविष्ट ग्राम, वृत्तांश के रूप में इस क्षेत्र में स्थित हैं। यह वृत्तांश पूर्वोत्तर के पूर्वी कोने में कानाखेड़ा से शुरू होकर साँची टेकरियों से ग्राम साँची, माँची, नागोरी आदि से होते हुये पश्चिमी कोने पर काचीकानाखेड़ा के पास समाप्त होता है। अर्द्ध-नगरीय साँची सामूहिक विकासखंड लगभग इस वृत्त के मध्य में स्थित होकर, रेल लाईन चाप कर्ण के रूप में तथा बेतवा नदी स्पर्श रेखा के रूप में स्थित है।

इस श्रृंखला में साँची ग्राम की आबादी सबसे अधिक होकर क्षेत्रफल की दृष्टि से कानाखेड़ा अरीय आकार का सबसे घनी बस्ती वाला ग्राम है। जहाँ तक कानाखेड़ा और माँची का प्रश्न है, वे रेखीय रूप में बसे हुये हैं। कानाखेड़ा, राज मार्ग पर स्थित होने से वहाँ स्थित बस्ती राज मार्ग के किनारे पर बसी है, जबकि माँची जिसकी आबादी पूर्व में त्रिज्यीय रूप में बसी हुई थी, बाढ़ के कारण रेखीय रूप में परिवर्तित होकर बेलगाड़ी मार्ग के किनारे स्थित है।

यह देखा गया है कि यहाँ स्थित कानाखेड़ा, साँची एवं माँची ग्राम की भौतिक विकास में संगठित होने की प्रवृत्ति विद्यमान है। कानाखेड़ा की आबादी कानाखेड़ा पहाड़ी के उत्तर पश्चिम के ढाल में विस्तारित हो रही है। माँची में आबादी की रेखीय वृद्धि पूर्ण होने के पश्चात उसकी आबादी साँची के अवतल प्रदेश में पहुँच चुकी है। इन ग्रामों की आबादी समूह के रूप में बसी है।

### 1.52 स्थलाकृति एवं भू-आकार

साँची, दक्षिण-पश्चिम से उत्तर पूर्वी पर्वत माला के अनुक्रम में समाविष्ट है। दक्षिण-पश्चिम के निचले सिरे में सर्वप्रथम नागोरी पहाड़ी स्थित है। यह पहाड़ी निचले हिस्से में स्थित होकर उसकी तीव्र कगार दक्षिण दिशा में पाई जाती है। ऐसा प्रतीत होता है कि यह पहाड़ी मुख्य पहाड़ी का एक हिस्सा है, तथा अवतल प्रदेश से जुड़ी हो। इसके पश्चात साँची की प्रमुख टेकरी दिखाई देती है। इस पहाड़ी का ढाल दक्षिण-पश्चिम से होकर उत्तर पूर्व की ओर है। यह टेकरी न्यूनाधिक रूप से सीधी होकर इसके दक्षिण पूर्व तथा उत्तर दक्षिण दिशा में तीव्रकर कगार पाये जाते हैं। इस पहाड़ी पर एकाएक तीव्र ढाल पाये जाते हैं। इस पहाड़ी के कारण कानाखेड़ा टेकरी तक अवतल प्रदेश बना हुआ है। यह अवतल प्रदेश प्रमुख टेकरी के नीचे लगभग 30 मीटर तक फैला हुआ है। समुद्र सतह से साँची पहाड़ी का उच्चतम स्थान 510 मीटर पर स्थित है। इस टेकरी के दक्षिण पूर्व में कानाखेड़ा टेकरी स्थित है। इसकी ऊँचाई समुद्र सतह से 480 मीटर है। कानाखेड़ा टेकरी भी उत्तर-पूर्वी, दक्षिण-पूर्व एवं दक्षिण दिशा में कगार पर स्थित है। इस टेकरी का उच्चतम बिन्दु दक्षिण-पूर्व कोने में स्थित है। इन टेकरियों की भौमिकी लोअर भांडेर सेन्डस्टोन के प्रकार की है। टेकरियों के क्षेत्र को छोड़कर मिट्टी एल्यूमीनियम प्रकार की पाई जाती है। विशेष क्षेत्र के उत्तर-पश्चिम कोने पर गुलगाँव टेकरिया स्थित है, जो आकार में प्रमुख टेकरी जैसे ही है।

### 1.53 जल विज्ञान

इस क्षेत्र में जल विज्ञान विषयक प्रमुख तत्व बेतवा नदी है जो थोड़ी दूरी पर दक्षिण पूर्व में प्रवाहित होती है। इस नदी में एक बड़ा नाला आकर मिलता है। इस बड़े नाले में दो और छोटे नाले आकर मिलते हैं, जो गुलगाँव एवं उत्तरी पूर्वी के समतल क्षेत्र से निकलते हैं। यह बड़ा नाला पश्चिमी कोने से निकलता है तथा रास्ते में गुलगाँव टेकरी से पानी एकत्रित करते हुये दक्षिण दिशा में बहते हुये साँची एवं नागोरी टेकरी के बीच से बहते हुये पूर्व की ओर बढ़ता है तथा बाद में दूसरे छोटे नालों में मिलता है। अंत में यह नाला बेतवा नदी में आकर मिलता है। जहाँ तक प्रथम छोटे नाले का प्रश्न है, यह नाला काँचीकानाखेड़ा से पानी एकत्रित कर नागोरी टेकरी की तरफ तिरछा बहकर प्रमुख नाले में मिलता है। साँची में स्थानीय वर्षा का जल दो तालाबों में एकत्रित होता है। इन दो तालाबों में से एक कानाखेड़ा के उत्तर-पश्चिम तथा दूसरा साँची टेकरी के उत्तर-पश्चिम में स्थित है।

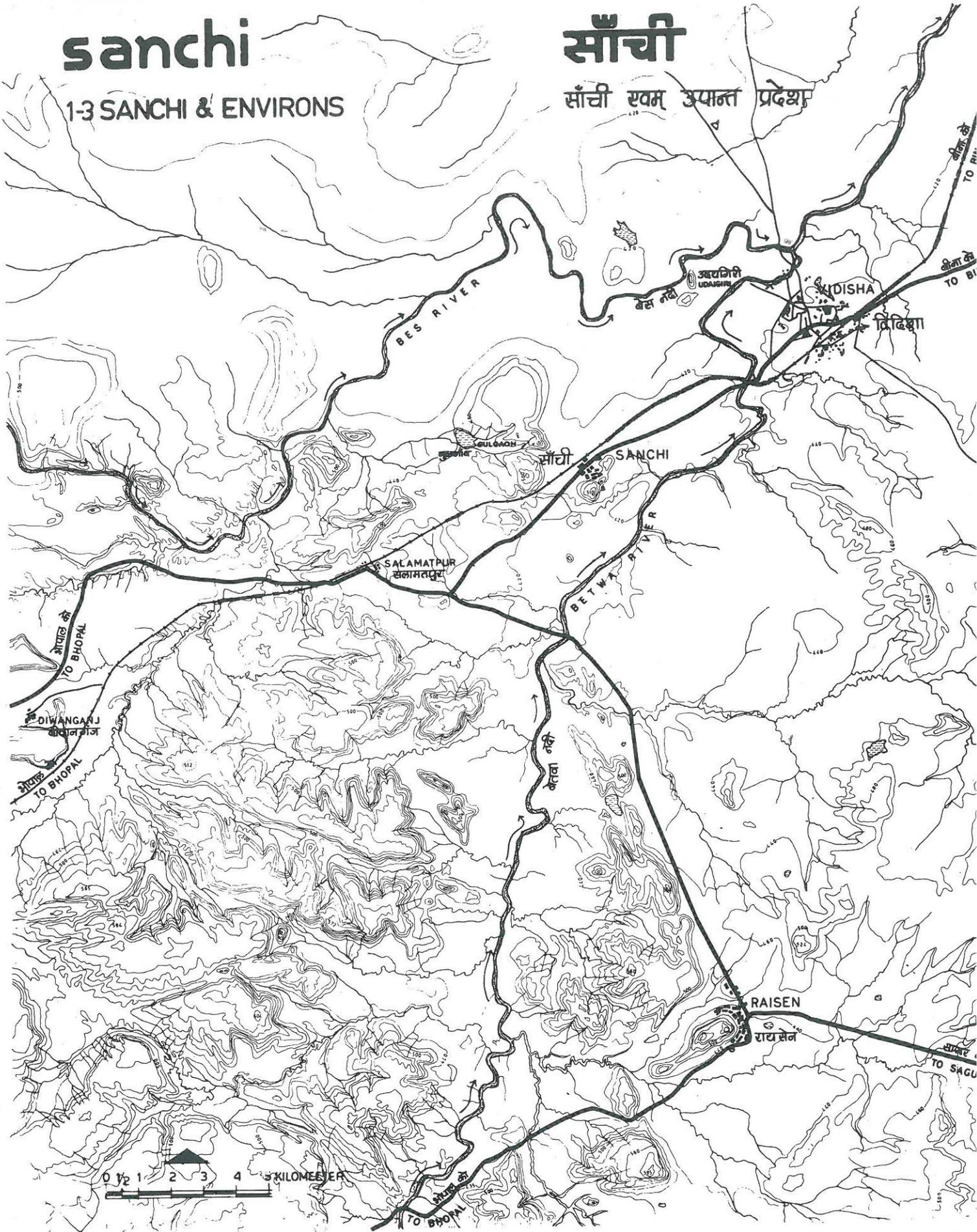
वर्षाकाल में इस प्रमुख नाले से जल ग्रहण क्षेत्र का बहुत सा पानी बह जाता है। जब बेतवा पूर्ण रूप से बाढ़ से ग्रस्त

# sanchi

1-3 SANCHI & ENVIRONS

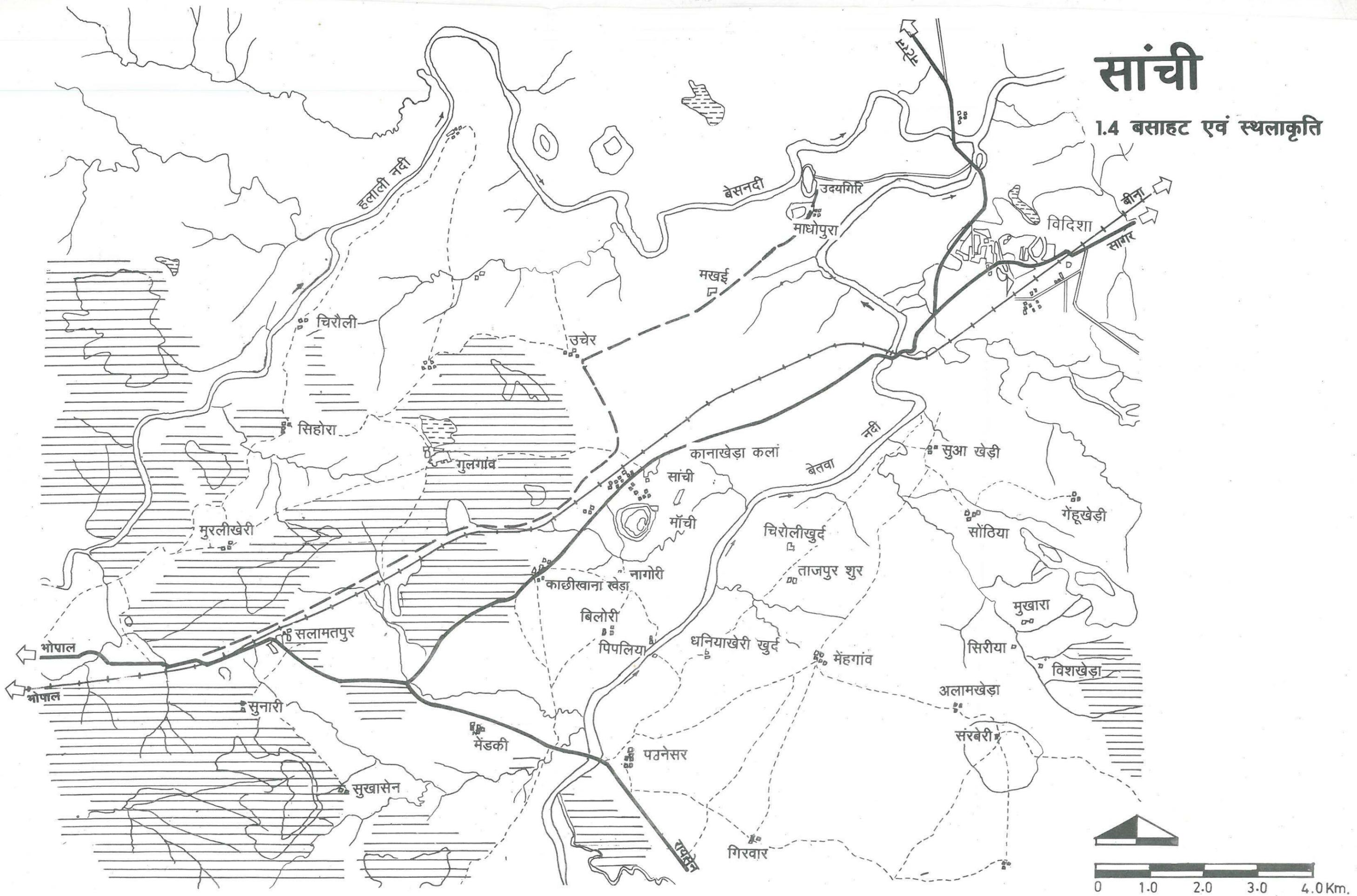
# साँची

साँची स्वयं उपान्त प्रदेश



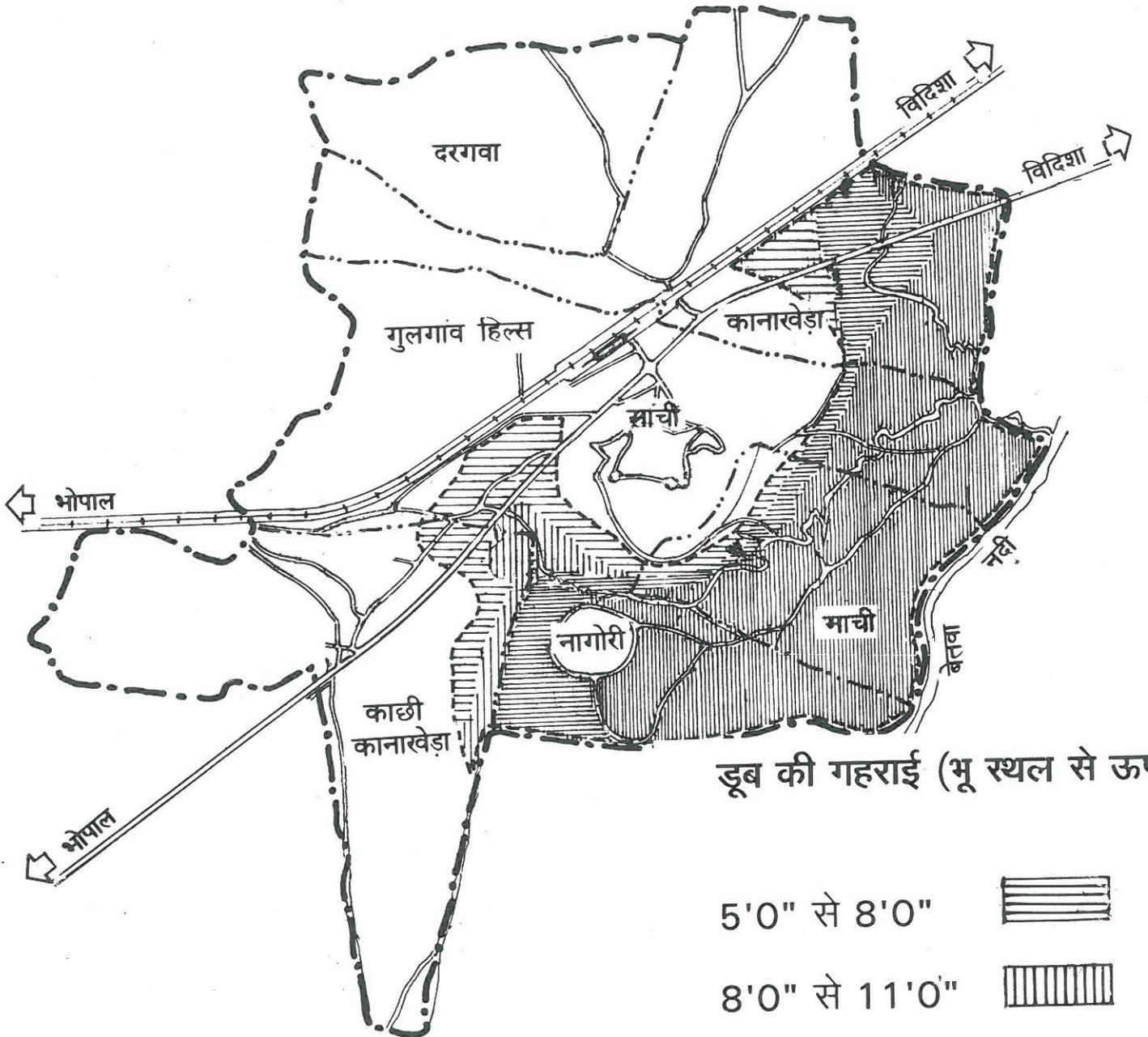
# सांची

1.4 बसाहट एवं स्थलाकृति



# सांची

1.5 बाढ़ प्रभावित क्षेत्र



डूब की गहराई (भू स्थल से ऊपर)

5'0" से 8'0"



8'0" से 11'0"



11'0" से 14'0"



14'0" +



0 0.5 1.2 2.0 km.

रहती है तो इस प्रमुख नाले का पानी पीछे बहकर क्षेत्र में बाढ़ लाता है। इस परिस्थिति में दक्षिण-पूर्व एवं दक्षिण-पश्चिम क्षेत्र के साथ साँची ग्राम बाढ़ से प्रभावित होकर नागौरी.ग्राम बाढ़ के समय पूर्ण रूप से अलग हो जाता है।

### 1.54 जलवायु

मालवा की सुखद जलवायु साँची में पाई जाती है। किसी क्षेत्र की जलवायु वहाँ स्थित वनस्पति एवं स्थलाकृति एवं टेकरियों के अवस्थिति के कारण हवा की दिशा से प्रभावित होती है।

ग्रीष्म काल में अधिकतम तापमान 46 डिग्री सेंटीग्रेड तथा शीतकाल में न्यूनतम तापमान 1.5 डिग्री सेंटीग्रेड पाया जाता है। इसी प्रकार औसत रूप से अधिकतम एवं न्यूनतम तापमान क्रमशः 43.1 डिग्री सेंटीग्रेड एवं 8.4 डिग्री सेंटीग्रेड पाया गया है। इस क्षेत्र में औसत वार्षिक वर्षा 1550 मिलीमीटर के लगभग होती है जिसमें से 1460 मि.मी. वर्षा वर्षाऋतु में होती है। वर्षा सामान्य रूप से जुलाई व अगस्त में अधिक एवं जून, सितम्बर में कम मात्रा में होती है।

### 1.6 जनसंख्या अवस्थिति

किसी आबादी द्वारा किस प्रकार के कार्यकलाप संपन्न किये जाते हैं, यह वहाँ स्थित आबादी की वृद्धि एवं कमी पर निर्भर करता है। किसी आबादी द्वारा निश्चित प्रकार के कार्य संपन्न किये जाते हैं जिसमें से कुछ स्थानीय स्वरूप के तथा कुछ क्षेत्रीय तथा राष्ट्रीय महत्व के होते हैं। साँची के बारे में इस प्रकार का अध्ययन आवश्यक है।

#### 1.61 जनसंख्या में परिवर्तन

वर्ष 1961 से 1991 के अनुसार विगत तीन दशकों में साँची निवेश क्षेत्र में स्थित ग्रामों की जनसंख्या 1876 से 4819 हो गयी थी। जिसका विस्तृत विवरण 1-सा-2 में उल्लेखित है। इस मध्य जनसंख्या वृद्धि की दर 29.26 से 44.67 प्रतिशत के मध्य पाई गयी है। विगत दशक में स्त्री-पुरुष का अनुपात 879 प्रति 1000 पुरुष रहा। आबादी तथा विकास का दबाव केवल ग्राम साँची एवं कानाखेड़ाकला तक ही सीमित है। अतः इसका सुनियोजित विकास अत्यन्त आवश्यक है।

### साँची - जनसंख्या परिवर्तन

1-सा-2

क्र.	ग्राम का नाम	जनसंख्या				जनसंख्या दशक वृद्धि दर		
		1961	1971	1981	1991	1961-71	1971-81	1981-91
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	साँची	796	1133	1564	2275	42.3	38.0	45.5
2.	कानाखेड़ाकलां	653	884	1017	1552	35.4	15.0	52.6
3.	मांची	99	160	278	353	61.6	73.7	26.9
4.	काँचीकानाखेड़ा	289	349	413	565	20.8	18.3	36.8
5.	नागौरी	39.	51	59	74	30.8	15.6	25.4
6.	दरगवां	वीरान	वीरान	वीरान	वीरान	-	-	-
	कुल	1876	2577	3331	4819	37.4	29.2	44.6

स्रोत: भारत की जनगणना।

पर्यटकों की आवश्यकताओं की जानकारी प्राप्त करने हेतु अस्थायी जनसंख्या का अध्ययन करना बहुत आवश्यक है। सामान्यतः अस्थायी जनसंख्या से तात्पर्य उन लोगों से है, जो किसी अवसर पर यहाँ अस्थायी रूप से आकर यहाँ स्थित सेवा एवं सुविधाओं का उपभोग करते हैं। जहाँ तक साँची का प्रश्न है पर्यटक एवं धार्मिक अवसरों पर आने वाले लोग इस वर्ग के अन्तर्गत आते हैं।

प्राप्त जानकारी के अनुसार साँची में देशी-विदेशी सब मिलाकर वर्षभर में लगभग 60 हजार से अधिक पर्यटक आते हैं जिसमें से अधिकांश मेलों के समय आते हैं। पर्यटकों का साँची में आना कुछ दिनों के लिये केन्द्रित रहता है। रामलीला उत्सव एवं अन्य धार्मिक मेलों के अवसरों पर ही हजारों की संख्या में पर्यटक एवं यात्री यहाँ आते देखे गये हैं।

### 1.63 व्यवसायिक संरचना

साँची निवेश क्षेत्र में रोजगार के साधन अत्यन्त अल्प हैं। ज्यादातर लोग कृषि आधारित हैं। विगत चार दशकों में श्रमिकों की सहभागिता दर निरन्तर घटती आई है जो क्रमशः 384, 337, 285 एवं 254 आंकी गई है। जबकि अर्धनगरीय क्षेत्र साँची एवं कानाखेड़ा में यह वर्ष 1981 में 280 थी जो वर्ष 1991 में घटकर 244 हो गई है। यह नगर की कमजोर आर्थिक दशा एवं रोजगार के साधनों के अभाव का परिचायक है। अर्धनगरीय क्षेत्र में सर्वाधिक श्रमिक 315 विभिन्न सेवाओं संबंधी गतिविधियों से संलग्न पाये गये, जबकि द्वितीय स्थान कृषकों का है। अतः इस क्षेत्र में पर्यटन संबंधी रोजगार के साधनों को प्रोत्साहन दिया जाकर यहाँ की आर्थिक दशा में सुधार लाया जा सकता है। निम्न सारणी में अर्धनगरीय क्षेत्र की व्यवसायिक संरचना दर्शाई गई है।

### साँची : व्यवसायिक संरचना

1-सा-3

श्रमिकों की श्रेणी	अर्धनगरीय क्षेत्र			निवेश क्षेत्र		
	श्रमिकों की संख्या	1000 श्रमिकों में विभाजन	श्रमिक प्रति 1000 जनसंख्या	श्रमिकों की संख्या	1000 श्रमिकों में विभाजन	श्रमिक प्रति 1000 जनसंख्या
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
<b>I. प्राथमिक क्षेत्र</b>						
1. कृषक	147	157	38	301	246	62
2. कृषि मजदूर	97	104	25	176	144	37
3. खनिकर्म, उत्खनन, पशुधन	40	43	11	47	38	10
<b>योग I</b>	<b>284</b>	<b>304</b>	<b>74</b>	<b>524</b>	<b>428</b>	<b>109</b>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
<b>II द्वितीयक क्षेत्र</b>						
4. घरेलू उद्योग	41	44	11	43	35	9
5. घरेलू उद्योग के अतिरिक्त अन्य	26	28	7	33	27	7
6. निर्माण	76	81	20	79	65	16
<b>योग II</b>	<b>143</b>	<b>153</b>	<b>38</b>	<b>155</b>	<b>127</b>	<b>32</b>
<b>III तृतीयक क्षेत्र</b>						
7. वाणिज्य एवं व्यापार	114	122	30	118	96	24
8. परिवहन एवं संचार	78	84	20	81	66	17
9. सेवाएँ	315	337	82	346	283	72
<b>योग III</b>	<b>507</b>	<b>543</b>	<b>132</b>	<b>545</b>	<b>445</b>	<b>113</b>
<b>महायोग (I+II+III)</b>	<b>934</b>	<b>1000</b>	<b>244</b>	<b>1224</b>	<b>1000</b>	<b>254</b>

स्रोत: जनगणना - 1991

## पर्यटक पार्श्व भूमि

मनुष्य अपने आसपास की परिस्थितियों से तादात्म्यकता के कारण ही अन्य प्राणियों से अलग पहचाना जाता है। मानव सभ्य होने के कारण ही वह स्वयं क्या था, क्या है तथा क्या होना चाहता है? इस बारे में अपने पर्यावरण को दृष्टिगत रखते हुये सोचता है। इस प्रकार अपने एवं अन्य परिवेश में तादात्म्य स्थापित कर स्वयं को समझने की आवश्यकता में पर्यटन का मूल आधार निहित है। मनुष्य मात्र में जिज्ञासु प्रवृत्ति होने के कारण उसको बाहर जाने, कुछ देखने, निरीक्षण करने, अनुभव करने, आनंद लेने, भू-दृश्य देखने, चमत्कारी स्मारकों को देखने की उसमें सहज प्रवृत्ति होती है। आज के यांत्रिक युग में मनुष्य मात्र को शारीरिक, मानसिक एवं भावनात्मक रूप से विश्रान्ति की अत्यन्त आवश्यकता होने से पर्यटन व्यवसाय इसमें विशेष योगदान दे सकता है।

सम्पन्न व्यक्ति से लेकर साधारण व्यक्ति तक पर्यटक हो सकते हैं। उनका उद्देश्य सैर-सपाटे से लेकर धार्मिक यात्रा तक हो सकता है। पर्यटन में हर व्यक्ति कुछ देखना, अनुभव करना, इतिहास को जानना, सृष्टि सौन्दर्य का आनंद लेना, देवी-देवताओं की कृपा प्राप्त करना चाहता है एवं उन उद्देश्यों को ध्यान में रखकर यात्रा करता है।

तीर्थ स्थानों पर प्राचीन स्मारक, ऐतिहासिक महत्व के स्थान, धार्मिक, विशिष्ट तकनीकी की दृष्टि से आश्चर्यजनक कार्य, प्राकृतिक स्थान, सुंदर भू-दृश्य, शांति और एकांत उपलब्ध हो, उन स्थानों पर पर्यटक केन्द्र विकसित होने की प्रवृत्ति संभावनायें रहती हैं। इन स्थानों का ठीक विकास होने पर आकर्षण और भी बढ़ जाता है। पर्यटन की बुनयादी आवश्यकतायें पूर्ण होने पर मनुष्य अपने उद्देश्यों की पूर्ति कर पाता है तथा वहाँ बार-बार आने को प्रवृत्त होता है।

पर्यटन के कारण उस स्थान की आर्थिक गतिविधियों को गति मिलती है। यदि पर्यटन को ठीक तरह से विकसित किया जाये तो विकास पर किया गया व्यय सार्थक हो सकता है। अभी तक कहीं भी यह नहीं देखा गया कि पर्यटन के कारण किसी स्थान की आर्थिक गतिविधियाँ पिछड़ी हों।

### 2.1 पर्यटन

#### 2.11 भारतीय परिदृश्य

भारत अपनी विविधता के कारण पर्यटकों के लिये स्वर्ग बना है। अतीत से भारत की ओर विदेशी पर्यटकों का निरंतर प्रवाह चलता आ रहा है तथा भारतीयों ने अपने मेहमानों का मुक्त हृदय से स्वागत किया। भारत में पर्यटकों हेतु विभिन्न प्रकार के स्थान उपलब्ध हैं। इनमें से कुछ सौंदर्य परक दृष्टि से, कुछ प्राचीन स्मारकों के कारण, कला शिल्पकला एवं वास्तुकला के कारण तथा कुछ धार्मिक स्थलों के कारण प्रसिद्ध हैं।

#### 2.12 साँची का दृश्य

पर्यटन केन्द्र के रूप में साँची का दो प्रकार से महत्व है। यह एक बौद्ध धर्म का महत्वपूर्ण केन्द्र है इसके साथ-साथ यहाँ महत्वपूर्ण पुरातत्व स्मारक भी स्थित हैं। इस नगर का भगवान बुद्ध के जीवन से संबंधित किसी भी घटना से संबंध न होते हुये भी इसका सारनाथ, बोधगया के बाद महत्वपूर्ण धार्मिक केन्द्र के रूप में स्थान है। श्रीलंका, थाईलैंड, जापान तथा दक्षिण-पूर्व के देशों से बहुत से यात्री धार्मिक आस्था से साँची आते रहते हैं। साँची में कला एवं वास्तुकला का 13वीं शताब्दियों तक का दृश्य निहित है। बौद्ध कला एवं कलाकृति के विकास एवं अवनति का इतिहास यहाँ अच्छी तरह चित्रित है।

#### 2.13 कला एवं वास्तुकला

जहाँ तक साँची की वास्तुकला का प्रश्न है, इस वास्तुकला के आकार एवं क्रिया में सरलता पाई जाती है। साँची में

दिखाई देने वाली कलाकृति प्रमुखतः वर्णनात्मक प्रकार की है, क्योंकि इसका उद्देश्य उन दिनों में बौद्ध धर्म के प्रचार का था। बौद्ध धर्म मूल रूप से लेखा चित्रित पथ होने से उस धर्म का प्रचार आकृतियों एवं प्रतीक के माध्यम से किया गया।

यद्यपि भगवान बुद्ध एवं धर्म से संबंधित जातक कथायें, पत्थरों पर सुंदर रूप से अंकित की गयी हैं, तथापि मानव चित्र के रूप में बुद्ध का प्रदर्शन कहीं भी दिखाई नहीं देता। जहाँ कहीं भी भगवान बुद्ध का प्रदर्शन आवश्यक हो, वहाँ भगवान बुद्ध से संबंधित सिंहासन व बोध-वृक्ष, पद चिन्ह आदि संकेतों के द्वारा दर्शाये गये हैं। बुद्ध के चित्र बाद में जोड़े गये हैं तथा ये चित्र मथुरा से ईस्वी सन् के शुरू में भेजे गये। यहाँ स्थित वास्तुकला एवं इंजीनियरिंग के बारे में पारसी ब्राउन के द्वारा कहा गया है कि यहाँ कला का चिन्ह काष्ठ पर अंकित कर वास्तविक कार्य पत्थरों पर होता है। यहाँ स्थित पत्थरों का उपयोग लकड़ी जैसा किया गया है क्योंकि यहाँ उपयोग में लाये गये पत्थरों के जोड़, लकड़ी के जोड़ के समान मिलाये गये हैं।

## 2.2 पर्यटकों का आगमन

पिछले पाँच वर्षों में पर्यटकों की संख्या घटती-बढ़ती दिखाई दी है जो 60 हजार से अधिक रही है, जिसका मुख्य आधार स्तूप देखने हेतु जारी किये गये टिकटों की संख्या है। सारणी 2-सा-1 में साँची में आने वाले पर्यटकों के संबंध में जानकारी प्रस्तुत है।

### साँची - पर्यटक आगमन (वार्षिक)

2-सा-1

वर्ष	पर्यटकों की संख्या	प्रतिशत में परिवर्तन	प्रतिदिन औसत
1.	2.	3.	4.
1985	46646	-	128
1986	48284	+ 3.5	132
1987	50628	+ 4.9	139
1988	61020	+ 20.5	167
1989	63577	+ 4.2	174
1990	60922	- 4.2	167
1991	65694	+ 7.8	280
1992	74147	+ 12.9	203
1993	67110	- 9.5	164
1994	68664	+ 2.3	188
1995	78928	+ 14.9	216
1996	75672	- 4.1	207
1997	73723	- 2.6	202
1998	73540	- 0.3	201

साँची में पर्यटन का समय अक्टूबर माह से प्रारंभ होकर फरवरी माह तक जारी रहता है। यह देखा गया है कि विदेशी पर्यटक कुछ निश्चित समयावधि में हर साल आते हैं। जुलाई एवं अगस्त माह में फ्रांस, जापान एवं जर्मनी से तथा नवम्बर, दिसम्बर एवं जनवरी माह में इंग्लैंड, डेनमार्क एवं स्वीडन से पर्यटक आते हैं। अवकाश के दिनों में विशेषतः शुक्रवार, शनिवार एवं रविवार को भोपाल, विदिशा एवं रायसेन से पर्यटक साँची आते हैं तथा सामान्यतः 90 प्रतिशत पर्यटक शाम को वापिस लौट जाते हैं। साँची आने वाले कुल पर्यटकों में से मोटे तौर पर 60-65 प्रतिशत पर्यटक अक्टूबर से फरवरी माह की अवधि में तथा 35 से 40 प्रतिशत पर्यटक मार्च से सितम्बर माह की अवधि में आते हैं। साँची आने वाले कुल पर्यटकों का लगभग एक प्रतिशत विदेशी पर्यटकों का रहता है।

## 2.3 धार्मिक एवं सांस्कृतिक

बुद्धों के तीर्थ स्थान के रूप में साँची को विशेष महत्व प्राप्त है। तीर्थ स्थानों में से साँची एक ऐसा तीर्थ स्थान है जो बुद्ध धर्मियों की दृष्टि से बहुत पवित्र माना जाता है। साँची में धार्मिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के रूप में प्रतिवर्ष दो मेले लगते हैं, नवम्बर में बुद्ध मेला तथा जनवरी में रामलीला मेला।

### 2.31 बुद्ध मेला

चैत्यगिरि विहार, स्तूप के समीप साँची टेकरी शिखर पर स्थित है तथा इसकी व्यवस्था महाबोधी सोसायटी द्वारा की जाती है। साँची चैत्यगिरि विहार की प्रथम वर्षगांठ सन् 1952 में नवम्बर के अंतिम रविवार को मनाई गई थी जब बुद्ध के दो महान शिष्यों सारीपुत्र एवं महा मोगलायाना के अवशेष लोगों के दर्शनार्थ रखे गये थे। तब से हर साल नवम्बर के अंतिम रविवार को यह उत्सव चैत्यगिरि विहार के समीप मनाया जाता है।

इस अवसर पर आसपास के क्षेत्रों से औसतन 5 हजार से अधिक लोग एकत्रित होते हैं। अधिकांश दर्शक समीप स्थित कानाखेड़ी, गुलगाँव, चिरोली, धाखाना, छपरा, मांची, नागोरी आदि ग्रामों के अलावा भोपाल, विदिशा, गंजबासौदा, रायसेन एवं उदयपुरा आदि नगरों से भी आते हैं। विदेशी पर्यटक भी इसमें सम्मिलित होते हैं।

इस मेले में सबसे अधिक पर्यटकों के आगमन का समय अपराह्न 3 से 5 बजे तक रहता है। इस अवसर पर यहाँ खाद्य पदार्थों की दुकानों के अलावा अन्य लगभग 80 दुकानें लगती हैं जिनमें जनरल स्टोर, मेडीकल शॉप, कपड़ा, खिलोने एवं सेवा-सुविधा सामग्री की दुकानें शामिल हैं। अधिकतर दुकानदार विदिशा एवं रायसेन से आते हैं।

मेले में पहुँचने के लिये आवागमन के विभिन्न साधन जैसे- बैलगाड़ी, बसें, सायकल, कारें, स्कूटरों आदि का उपयोग होता है जिनके पार्किंग की समस्या रहती है, जिसके कारण इधर-उधर अव्यवस्थित रूप से अवसान की जाती है। अतः इस उत्सव हेतु सुनियोजित पार्किंग स्थल की आवश्यकता है।

### 2.32 रामलीला मेला

यह मेला ग्राम कानाखेड़ाकलां की प्राथमिक शाला के समीप प्रति वर्ष जनवरी माह में लगता है। इसकी व्यवस्था मेला कमेटी द्वारा की जाती है। मेले में 7 हजार से अधिक दर्शक आते हैं। ये दर्शक प्रमुखतः समीप स्थित गुलगाँव, चिरोली, मांची, नागोरी, धाखाना, छपरा, सलामतपुर, मेडवी आदि ग्रामों से आते हैं। कुछ दर्शक रायसेन, भोपाल एवं विदिशा के भी होते हैं।

इस मेले में अधिकांश दुकानें सब्जी, फल, किराना, अनाज, फैन्सी माल एवं खाद्य वस्तुओं से संबंधित होती हैं। औसतन एक दुकानदार द्वारा 10 वर्गमीटर क्षेत्र का उपयोग किया जाता है। बहुत सी दुकानें लगातार 15 दिन लगाई जाती हैं लेकिन कुछ दुकानदार हर रोज दुकान लगाते व उठाते हैं। प्रतिवर्ष इस मेले के स्वरूप में वृद्धि होती जा रही है।

मेले में आने हेतु विभिन्न आवागमन के साधनों का प्रयोग किया जाता है, इसमें बैलगाड़ी, बसें, ट्रेक्टर, सायकल, स्कूटर आदि होते हैं जिन्हें मेले में प्रवेश द्वार के समीप अव्यवस्थित रूप से अवसान किया जाता है। जिससे यातायात व्यवस्था में अवरोध उत्पन्न होता है। उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुये सुनियोजित नवीन मेला स्थल की आवश्यकता प्रतीत होती है। मेले में प्रमुख आकर्षण रामलीला, नाटक, जादू के खेल, सिनेमा आदि का रहता है। अधिकांश दर्शक उसी दिन अपने गाँव लौट जाते हैं, जबकि केवल 20 प्रतिशत दर्शक रात को मेले में निवास करते हैं। मेला क्षेत्र के कुल क्षेत्र का 35 प्रतिशत क्षेत्र आमोद-प्रमोद की गतिविधियों हेतु उपयोग में लाया जाता है।

## 2.4 साँची पर्यटक परिदृश्य

साँची देश के पुरातन बौद्ध स्मारकों में से एक है। अतः पर्यटकों के दृष्टिकोण से साँची का विशेष अध्ययन जरूरी है। यह कहा जाता है कि साँची एवं उसके आसपास लगभग 80 स्तूप स्थित हैं। उनमें से केवल तीन साँची में बचे हैं और कुछ सोनारी, सतधारा, शाहपुरा, घाटपिपल्या, हाकिमखेड़ी एवं मुरेलखुर्द में स्थित हैं। अतः पर्यटक आकर्षण समूह केन्द्र बिन्दु के रूप में साँची का विकास जरूरी हो जाता है।

साँची के 80 किलोमीटर परिधि तक का क्षेत्र प्राकृतिक दृष्टि से परिपूर्ण है। यह क्षेत्र वनों एवं पहाड़ों से युक्त होने से प्राकृतिक दृष्टि से सम्पन्न है। यहाँ स्थित नदियों के कारण इस क्षेत्र का ऐतिहासिक महत्व और भी बढ़ जाता है।

सम्पूर्ण क्षेत्र में आवागमन की सुविधायें सुविधाजनक रूप से उपलब्ध नहीं हैं। क्षेत्र में स्थित स्थान सड़कों द्वारा सुविधाजनक रूप से जुड़े नहीं हैं। साँची देश के प्रमुख राष्ट्रीय रेल मार्ग पर स्थित होते हुये भी किन्हीं कारणों से सभी रेलगाड़ियाँ यहाँ नहीं रुकती हैं। हवाई जहाज द्वारा आने जाने वाले यात्रियों को भोपाल पहुँचकर साँची हेतु 75 किलोमीटर का रास्ता सड़क द्वारा तय करना पड़ता है।

## 2.5 दर्शनीय स्थल

साँची के आसपास 100 किलोमीटर की परिधि में बहुत से दर्शनीय स्थल स्थित हैं। जिनमें से दो स्थानों को छोड़कर शेष 18 स्थान 50 किलोमीटर से कम दूरी पर स्थित हैं। सारणी 2-सा-2 में इस संबंध में जानकारी दी गई है।

### साँची : दर्शनीय स्थल

2-सा-2

क्र.	स्थानों के नाम	दूरी कि.मी. में	वर्तमान स्थिति	विकास की संभावनायें
1.	2.	3.	4.	5.
1.	सोनरी बुद्ध स्तूप	11	ऐतिहासिक स्मारक सलामतपुर के दक्षिण तरफ 3 कि.मी. ऐतिहासिक स्मारक	धार्मिक स्मारक का परिरक्षण
2.	कचनारिया, सतधारा बुद्ध स्तूप	11	सलामतपुर के पश्चिमी तरफ 2 कि.मी.	धार्मिक स्मारक का परिरक्षण
3.	शाहपुरा बुद्ध स्तूप	11	सलामतपुर के पूर्वी तरफ 2 कि.मी.	धार्मिक स्मारक का परिरक्षण
4.	हलाली बांध	22	पिकनिक एवं मनोरंजन स्थल सलामतपुर से 13 कि.मी.	पिकनिक एवं मनोरंजन स्थल
5.	रायसेन किला	23	मालवा का इतिहास/ऐतिहासिक महत्व के शिला लेख	किले का संरक्षण एवं प्राकृतिक परिदृश्यों का विकास
6.	घाट पिपलाई	22	ऐतिहासिक स्मारक विदिशा के पश्चिमी तरफ 22 कि.मी.	धार्मिक स्मारक का संरक्षण
7.	हकीम खेड़ी	22	ऐतिहासिक स्मारक विदिशा के दक्षिणी तरफ 2 कि.मी.	धार्मिक स्मारक का संरक्षण
8.	विदिशा	10	ऐतिहासिक स्थान	ऐतिहासिक एवं धार्मिक स्मारक का संरक्षण
9.	उदयगिरी की गुफायें	20	विदिशा नगर के पश्चिम में चट्टानक गुफायें	ऐतिहासिक महत्व एवं पर्यटक भ्रमण का स्थान
10.	बेतवा नदी	03	साँची के पूर्वी ओर	जलप्रदाय एवं पिकनिक स्थल
11.	नागोरी चट्टानालय	01	महत्वपूर्ण साँची पहाड़ी के दक्षिण में रंगचित्र चट्टान	पर्यटक भ्रमण का स्थान

1.	2.	3.	4.	5.
12.	त्रिवेणी घाट	10	साँची के उत्तरी तरफ चित्रकारी चट्टानों का पेनोरोमा	पिकनिक एवं जलप्रदाय
13.	खामबाना (हेरोडोट्स स्तंभ)	13	पिकनिक स्थानों के पश्चिमी-पूर्वी तरफ मोनिलिथिक स्तंभ	ऐतिहासिक एवं धार्मिक स्थान
14.	रामछज्जा चित्रकारी चट्टान	17	रायसेन एवं साँची के समीप दक्षिण तरफ	पहाड़ी केम्प
15.	ग्यारसपुर	51	मंदिर, टैंक एवं किला	धार्मिक स्थान
16.	बोधा पथचारी	90	विदिशा के पूवार्ध में मंदिर	धार्मिक एवं पिकनिक स्थल
17.	उदयपुर	75	साँची के दक्षिणी तरफ	धार्मिक एवं पिकनिक स्थल
18.	खरबई चट्टान रंगचित्र	48	रायसेन के उत्तरी तरफ 25 कि.मी.	बुडलेंड पिकनिक स्थल
19.	भोजपुर मंदिर	28	शिवमंदिर मंडीदाप के निकट	धार्मिक एवं पिकनिक स्थल
20.	सतलाधारा	05	ऐतिहासिक स्मारक सलामतपुर मार्ग से उत्तर की ओर	धार्मिक स्मारक का परिरक्षण

## 2.6 पर्यटकों हेतु उपलब्ध सुविधायें

### 2.61 आवास

वर्तमान में मध्यम एवं निम्न वर्ग के लोगों हेतु यहाँ कोई स्थान उपलब्ध नहीं है। टोलियों में आने वाले विदेशी पर्यटकों हेतु भी यहाँ ठहरने का उपयुक्त स्थान उपलब्ध नहीं है। जापान, श्रीलंका की विभिन्न बुद्ध धार्मिक समितियों द्वारा यहाँ ठहरने हेतु उपयुक्त स्थान निर्मित करने की माँग होती रही है। सारणी 2-सा-3 में पर्यटकों के ठहरने के लिये वर्तमान में उपलब्ध स्थानों की जानकारी दी गई है।

### साँची : पर्यटकों के ठहरने हेतु वर्तमान स्थल

2-सा-3

क्र.	स्तर	स्थल का नाम	स्वामित्व	उपलब्ध पलंगों की संख्या
1.	2.	3.	4.	5.
1.	उच्च स्तर	1. ट्रेवलर्स लॉज 2. सर्किट हाऊस	म.प्र. राज्य पर्यटन निगम शासकीय	16 4
2.	मध्य स्तर	1. बौद्ध धर्मशाला 2. केफेटेरिया 3. रेस्ट हाऊस	निजी म.प्र. राज्य पर्यटन निगम शासकीय	16 4 4
3.	निम्न स्तर	—	—	—
योग		—	—	44

स्रोत: नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा संकलित।

उपरोक्त सारणी से यह स्पष्ट है कि प्रकार एवं संख्या की दृष्टि से उपलब्ध स्थान अपेक्षाकृत कम है। उपलब्ध 44 पलंगों में से केवल 36 पर्यटकों हेतु उपलब्ध होते हैं। क्योंकि शेष 8 पलंग सर्किट हाऊस एवं रेस्ट हाऊस में होने से इनका उपयोग प्रमुखतः शासकीय अधिकारियों द्वारा दौरे के समय किया जाता है।

### 2.62 बाजार

यहाँ पर्यटकों हेतु बाजार सुविधा नाम मात्र के लिये ही उपलब्ध है। चाय, पान एवं भोजन संबंधी प्रतिष्ठान उपलब्ध न होने से यहां पर्यटकों को बड़ी कठिनाई महसूस होती है। इन सुविधाओं के अभाव में पर्यटकों को अपना समय बिताना कठिन हो जाता है। पर्यटकों से संबंधित अधिकतर दुकानें, साँची चौराहे के समीप स्टेशन मार्ग पर रेलवे स्टेशन के समीप स्थित है। कुछ दुकानें साँची-विदिशा मार्ग पर बस्ती से लगकर अव्यवस्थित रूप से स्थित है जिन्हें व्यवस्थित करने हेतु कुछ भी प्रयास हुए दिखाई नहीं देते। अतः बाजार गतिविधियों का पुनर्गठन आवश्यक है।

### 2.63 सेवा कार्यालय

स्थानीय लोगों हेतु उपलब्ध बैंक एवं स्वास्थ्य सुविधाओं का पर्यटकों हेतु भी उपयोग किया जाता है। वर्तमान समय में यह सुविधा विशेषकर स्वास्थ्य संबंधी सुविधा उपयुक्त स्थान पर नहीं है।

### 2.64 परिवहन :

यहाँ स्थानीय रूप से परिवहन के साधनों का पूर्ण अभाव है। यदि स्थानीय रूप से परिवहन के साधन उपलब्ध कराये जाते हैं तो पर्यटक समीप स्थित दर्शनीय स्थानों की ओर आकर्षित हो सकते हैं।

### 2.65 जन उपयोगिता :

वर्तमान में ट्यूबवेल का जल, नल द्वारा साँची में प्रदाय हो रहा है। पर्यटकों द्वारा उपयोग में लाये जाने वाले मार्गों पर उपयुक्त स्थानों पर पर्याप्त मात्रा में जल की व्यवस्था करना जरूरी है ताकि पर्यटक लाभान्वित हो सकें। साँची में विद्युत सुविधा आवश्यकतानुरूप उपलब्ध है।

### 2.66 आमोद-प्रमोद/मनोरंजन

वर्तमान में पर्यटकों के आमोद-प्रमोद एवं मनोरंजन हेतु कोई स्थान उपलब्ध नहीं है। इसी प्रकार प्रमुख स्तूप को देखने के पश्चात् अन्य ऐसा कोई स्थान उपलब्ध नहीं है जहाँ पर्यटक कुछ समय आनंद से व्यतीत कर सकें। अतः यहां आमोद-प्रमोद एवं मनोरंजन की गतिविधियों को प्रोत्साहित करने हेतु बहुत कुछ करना आवश्यक प्रतीत होता है। इस उद्देश्य की पूर्ति हेतु यहाँ संगठित खुले स्थान, मनोरंजन केन्द्र आदि का विकास आवश्यक है।

## भौतिक विकास एवं वर्तमान भूमि उपयोग

### 3.1 भौतिक विकास :

किसी भी नगर का भौतिक विकास स्थूल रूप से आर्थिक, सामाजिक, वाणिज्यिक, औद्योगिक एवं पर्यावरण आदि विभिन्न सिद्धान्तों से निर्धारित होता है। इसलिये स्थान विशेष में विद्यमान भौतिक स्वरूप का स्पष्ट एवं एक मात्र कारण वहाँ की भूमि संरचना, जलवायु, पहाड़ी क्षेत्र आदि उस क्षेत्र में बसाहट से पूर्व विद्यमान प्राकृतिक तत्व एवं वर्तमान विकसित स्थल मानव निर्मित तत्व है।

साँची की आबादी मुख्यतः साँची तथा कानाखेड़ा के उत्तर-पश्चिम एवं उत्तरी ढलानों तथा इसके विपरीत दिशा में सड़क के दोनों ओर स्थित मैदानी क्षेत्र में बंटी हुई है। पहाड़ी की तलहटी में आवासीय क्षेत्र के अनियमित विकास ने वहाँ के पर्यावरण तथा स्तूप पहाड़ी को सुरक्षित बनाये रखने की जटिल समस्या खड़ी कर दी है। साँची चौराहा से कानाखेड़ा ग्राम को जाने वाले मुख्य मार्ग पर अस्थायी वाणिज्यिक संस्थानों के अव्यवस्थित विकास के प्रति तुरन्त विशेष ध्यान देने की आवश्यकता है।

संक्षेप में यह कहा जा सकता है कि इस समय तक संपूर्ण साँची का कुल विकास अव्यवस्थित ढंग से हुआ है इसलिये शीघ्र व्यवस्थित एवं सुनियोजित विकास की दृष्टि से इसके पुननिर्माण हेतु प्रस्ताव तैयार करना आवश्यक है ताकि साँची जैसे महत्वपूर्ण पर्यटन केन्द्र के लिये कहीं अधिक उपयुक्त, स्वच्छ एवं सौंदर्यपूर्ण वातावरण का निर्माण किया जा सके। सुनियोजित विकास के प्रस्ताव तैयार करने के पूर्व वर्तमान भूमि उपयोग, संसाधन तथा भूमि उपयोग दर का विश्लेषण करना अत्यंत आवश्यक है।

### 3.2 भूमि संसाधन एवं भूमि उपयोग विश्लेषण :

निवेश क्षेत्र के अंतर्गत कुल 17.71 वर्ग किलोमीटर अर्थात् 1771 हेक्टर भूमि है जिसमें से केवल 94.7 हेक्टर अर्थात् 5.35 प्रतिशत भूमि विकसित है। इस विकसित भूमि के अंतर्गत स्मारक की पहाड़ी भी है। शहरी प्रयोजन हेतु उपयोगी एवं अनुपयोगी भूमि क्रमशः 61.48 प्रतिशत और 33.17 प्रतिशत है जिसका विवरण सारणी 3-सा-1 में दिया गया है।

3-सा-1

#### साँची : भूमि संसाधन

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्र हेक्टर में	प्रतिशत
1.	2.	3.	4.
1.	विकसित भूमि	94.7 *	5.35
2.	नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि (अ) वन (ब) जलाशय (स) बाढ़ क्षेत्र (द) टेकरिया	587.5	33.17
3.	नगरीय विकास हेतु उपयोगी भूमि	1088.9	61.48
	कुल	1771.1	100.00

स्रोत: नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण।

नोट - \*आरक्षित टेकरी विकसित भूमि में सम्मिलित है।

### 3.21 भूमि उपयोग वर्गीकरण

विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत भूमि उपलब्धता का आंकलन करने के लिये भूमि उपयोग को निम्नलिखित वर्गों में विभाजित किया गया है - (1) आवासीय (2) वाणिज्यिक (3) औद्योगिक, (4) सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक (5) सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएँ (6) आमोद-प्रमोद (7) यातायात एवं परिवहन (8) रिक्त भूमि (9) कृषि भूमि (10) जलाशय

उपरोक्त वर्गीकरण को साँची निवेश के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र एवं रजिस्टर के तैयार कर प्रकाशन करने में भी अपनाया गया है। राज्य शासन की अधिसूचना दिनांक 24.7.1975 द्वारा गठित साँची निवेश क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र एवं रजिस्टर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19 (4) के अंतर्गत 24.2.1976 को अंगीकृत किये गये। जिसे वर्ष 1998 की स्थिति के अनुरूप अद्यतित किया जाकर वर्तमान भूमि उपयोग संरचना का अध्ययन किया गया है।

### 3.22 वर्तमान भूमि उपयोग एवं उपयोगिता

साँची निवेश क्षेत्र के अंतर्गत विभिन्न उपयोगों हेतु भूमि का वितरण सारणी 3-सा-2 में दिया गया है। निवेश क्षेत्र में विकसित भूमि 54.70 हेक्टर है तथा नगर में आबादी का घनत्व 91 व्यक्ति प्रति हेक्टर है।

## साँची : वर्तमान भूमि उपयोग एवं भू-उपयोग दर 1998

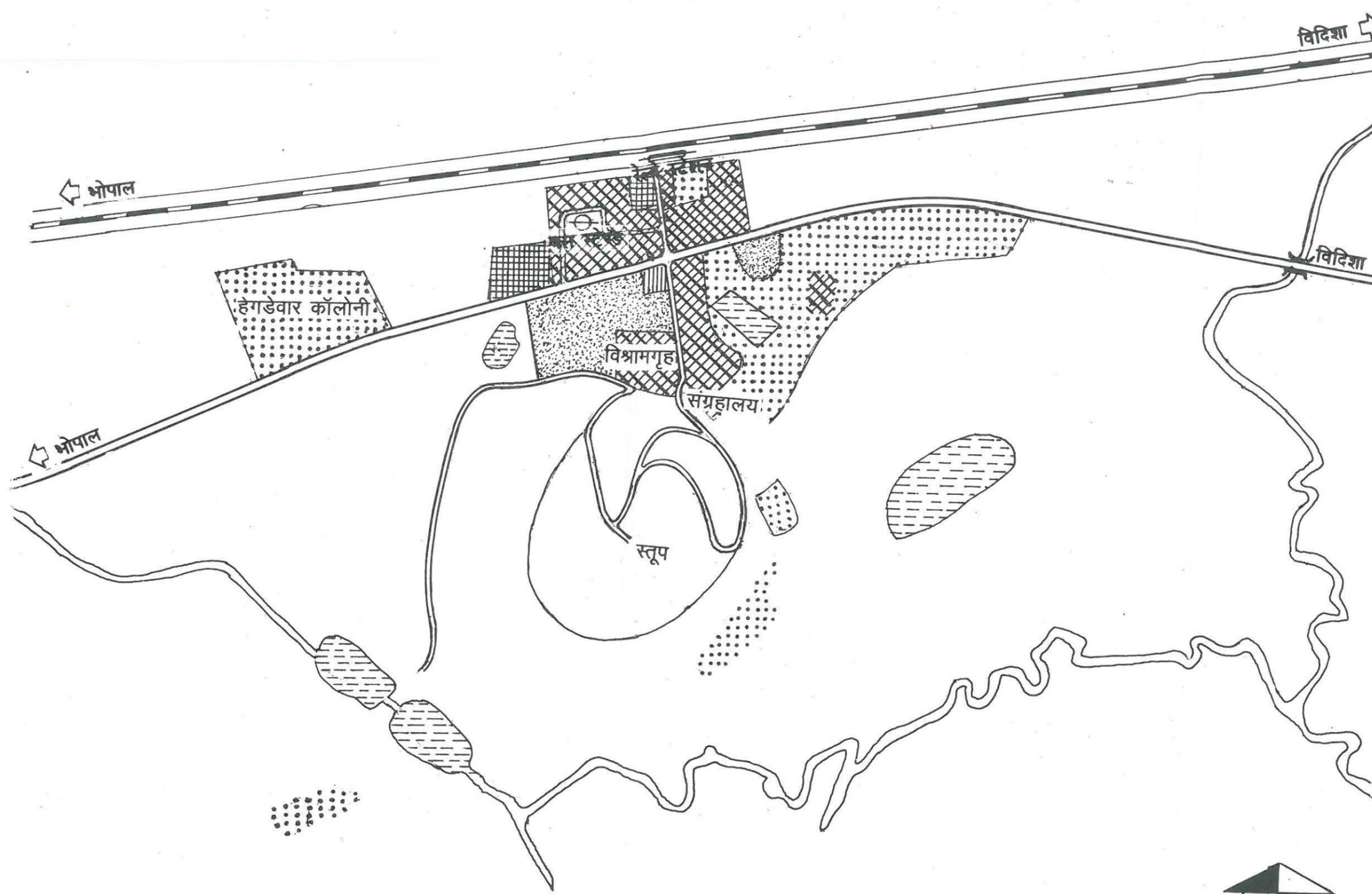
(क्षेत्रफल हेक्टर में)

3-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग	निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत क्षेत्र		विकसित क्षेत्र		उपयोग दर (हे./हजार) व्यक्ति
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	25.40	1.43	21.02	38.44	4.20
2.	वाणिज्यिक	2.38	0.14	2.38	4.33	0.48
3.	औद्योगिक	-	-	-	-	-
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	15.60	0.88	15.67	28.52	3.12
5.	आरक्षित पहाड़ी	40.00	2.26	-	-	-
6.	सार्वजनिक सुविधाएं एवं उपयोगिताएं	0.05	-	0.05	0.09	0.01
7.	आमोद-प्रमोद	3.40	0.19	3.40	6.22	0.68
8.	यातायात एवं परिवहन	12.25	0.69	12.25	22.40	2.45
9.	रिक्त भूमि	380.10	21.46	-	-	-
10.	कृषि भूमि	1283.92	72.50	-	-	-
11.	जलाशय	8.00	0.45	-	-	-
<b>कुल</b>		<b>1771.10</b>	<b>100.00</b>	<b>56.77</b>	<b>100.00</b>	<b>10.94</b>

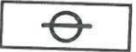
टीप : 1. विकसित क्षेत्र में केवल ग्राम साँची तथा कानाखेड़ा कला का आबादी क्षेत्र सम्मिलित है।

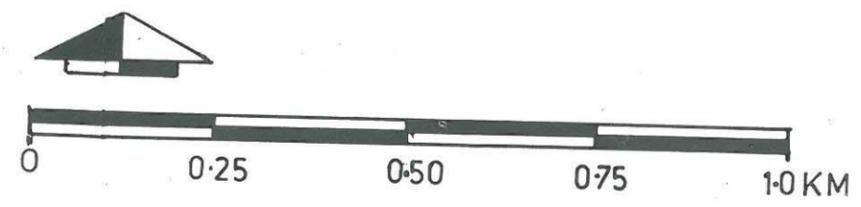
2. आरक्षित पहाड़ी का क्षेत्र (स्मारक एवं मंदिर क्षेत्र छोड़कर) है।



# सांची

## 3.1 वर्तमान भूमि उपयोग

- आवासीय 
- वाणिज्यिक 
- सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक 
- मार्ग 
- बस स्टेण्ड 
- रेल्वे स्टेशन 
- रेल्वे लाईन 
- आमोद प्रमोद 
- सार्वजनिक सेवायें एवं सुविधाएँ 
- जलाशय 



3. रिक्त भूमि में वन क्षेत्र सम्मिलित है।
4. कृषि भूमि में वर्षा ऋतु में बाढ़ से प्रभावित क्षेत्र भी सम्मिलित है।
5. वर्ष 1998 की जनसंख्या 5000 अनुमानित है।

**स्रोत :** नगर तथा ग्राम का सर्वेक्षण।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि विभिन्न भूमि उपयोगों के अंतर्गत भूमि का आवंटन उपयुक्त एवं अनुपातिक नहीं है। भूमि उपयोग की सभी श्रेणियों में आवासीय उपयोग कुल विकसित क्षेत्र का सर्वाधिक 38.44 प्रतिशत है तथा इसके पश्चात् सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक और यातायात क्रमशः 28.52 और 22.40 प्रतिशत है। नगर में पर्यटकों के लिए सुविधाओं और आमोद-प्रमोद के कार्यकलापों के लिए क्षेत्र अपर्याप्त है। वर्तमान भूमि उपयोग संरचना इधर-उधर बिखरी हुई है जिसके कारण नगर में विकास और उपयोगों के पुनर्गठन के लिए पर्याप्त क्षेत्र है।

### 3.23 भूमि उपयोगिता दर :

साँची में वर्तमान भूमि उपयोगिता दर वर्ष 1998 की अनुमानित जनसंख्या 5000 के आधार पर 10.94 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या आंकी गयी है। भूमि उपयोग दर साधारण नगरों की तुलना में अधिक है क्योंकि साँची ग्रामीण क्षेत्र के साथ-साथ एक महत्वपूर्ण पर्यटन केन्द्र भी है। यहाँ के विभिन्न भू-उपयोगों में आवासीय उपयोग सर्वाधिक है, जिसमें 4.20 हेक्टर भूमि प्रति हजार व्यक्ति की दर आती है। सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग में दर 3.12 हेक्टर प्रतिहजार व्यक्ति है। वाणिज्यिक एवं सार्वजनिक उपयोगिता वर्ग में कम भू उपयोग दर दर्शाती है। जो क्रमशः 0.48 एवं 0.01 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या है। भूमि उपयोगवार संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार है :-

#### (क) आवासीय :

साँची नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत कुल आवासीय क्षेत्र 21.02 हेक्टर है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 38.44 प्रतिशत है जो 238 व्यक्ति प्रति हेक्टर की आवासीय घनता दर्शाता है। आवासीय क्षेत्र में अधिक प्रतिशत यह दर्शाता है कि साँची केवल एक पर्यटक केन्द्र नहीं है बल्कि यह कृषकों की आबादी वाला ग्रामीण क्षेत्र भी है। यहाँ की दो बस्तियाँ साँची और कानाखेड़ाकलां मुख्य आबादी केन्द्र है। यह आबादी क्षेत्र ही पर्यटकों को आवश्यक सेवा-सुविधायें प्रदान करते हैं। निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत शामिल अन्य तीन ग्रामों में केवल 4.38 हेक्टर आवासीय क्षेत्र उपलब्ध है।

#### (ख) वाणिज्यिक :

साँची में पर्यटकों की आवश्यकताओं के अनुरूप वाणिज्यिक गतिविधियाँ विकसित नहीं हो सकी हैं। फिर भी कुछ संस्थान, ग्रामों की सेवाओं संबंधी आवश्यकताओं को पूरा करते हैं। इस उपयोग में 2.38 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 4.33 प्रतिशत है। जिसमें दुकानें, होटल, एम्पोरियम आदि सम्मिलित हैं। यह स्थान अभी तक किसी प्रकार की हस्तकला अथवा गृह उद्योग को आकर्षित नहीं कर सका है। अपितु अपने-अपने आवासों में कुछ लोग बांस की टोकरी, खिलौनें, झाड़ू, लकड़ी का सामान इत्यादि बनाते हैं।

#### (ग) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक :

इस उपयोग में 15.60 हेक्टर भूमि उपलब्ध है जो कुल विकसित क्षेत्र का 28.52 प्रतिशत है। जिसके अंतर्गत सभी प्रकार के कार्यालय, शैक्षणिक संस्थान, स्वास्थ्य, सांस्कृतिक केन्द्र सम्मिलित है। इस उपयोग में भूमि का सर्वाधिक भाग स्तूप प्रक्षेत्र के अन्तर्गत आता है, जो लगभग 5.7 हेक्टर है। साँची का पुरातत्व संग्रहालय जो स्तूप पहाड़ी के पश्चिमी ढलान पर स्थित है, एक हेक्टर भू-भाग घेरे हुए है।

सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक भूमि उपयोग के अन्तर्गत आने वाले उपयोगों का भूमि वितरण निम्नानुसार है:—

शैक्षणिक	4.8 हेक्टर
स्वास्थ्य	0.5 हेक्टर
प्रशासनिक (कार्यालय)	3.5 हेक्टर
स्मारक एवं मंदिर	7.5 हेक्टर
विश्रामगृह आदि	1.3 हेक्टर

---

योग	17.6 हेक्टर
-----	-------------

---

**(1) वर्तमान शैक्षणिक संस्थाएं -**

1. शासकीय उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, सांची।
2. माध्यमिक कन्या शाला सांची।
3. प्राथमिक शाला, सांची।
4. प्राथमिक शाला, कानाखेड़ाकलां।
5. प्राथमिक शाला, काची कानाखेड़ा।

**(2) वर्तमान कार्यालय -**

समस्त शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय साँची अर्धनगरीय क्षेत्र अर्थात् ग्राम सांची अथवा कानाखेड़ा में स्थित हैं। इसके अन्तर्गत केन्द्र शासन के 2, राज्य शासन के 5 तथा स्थानीय संस्थाएं/स्वायत्त संस्थाएं 5 संचालित हैं जिनमें मृगनयनी इम्पोरियम तथा रेशम केन्द्र भी शामिल है।

**(3) स्मारक एवं मंदिर -**

सांची में मुख्यतः निम्न स्मारक एवं मंदिर दर्शनीय है : 1. मुख्य स्तूप, 2. भारतीय पुरातत्व म्यूजियम, 3. गुफा नागोरी, 4. अश्व मूर्ति नागोरी, 5. बौद्ध मंदिर।

**(घ) सार्वजनिक सुविधायें एवं उपयोगितायें :**

इस उपयोग में कुल 0.05 हेक्टर भूमि है, क्योंकि यहां पर वर्तमान में भूमिगत नालियों तथा अन्य सार्वजनिक सुविधाओं का अभाव है। नगर में एक पोस्ट आफिस तथा एक दूरसंचार केन्द्र स्थित है।

**(ङ) आमोद-प्रमोद :**

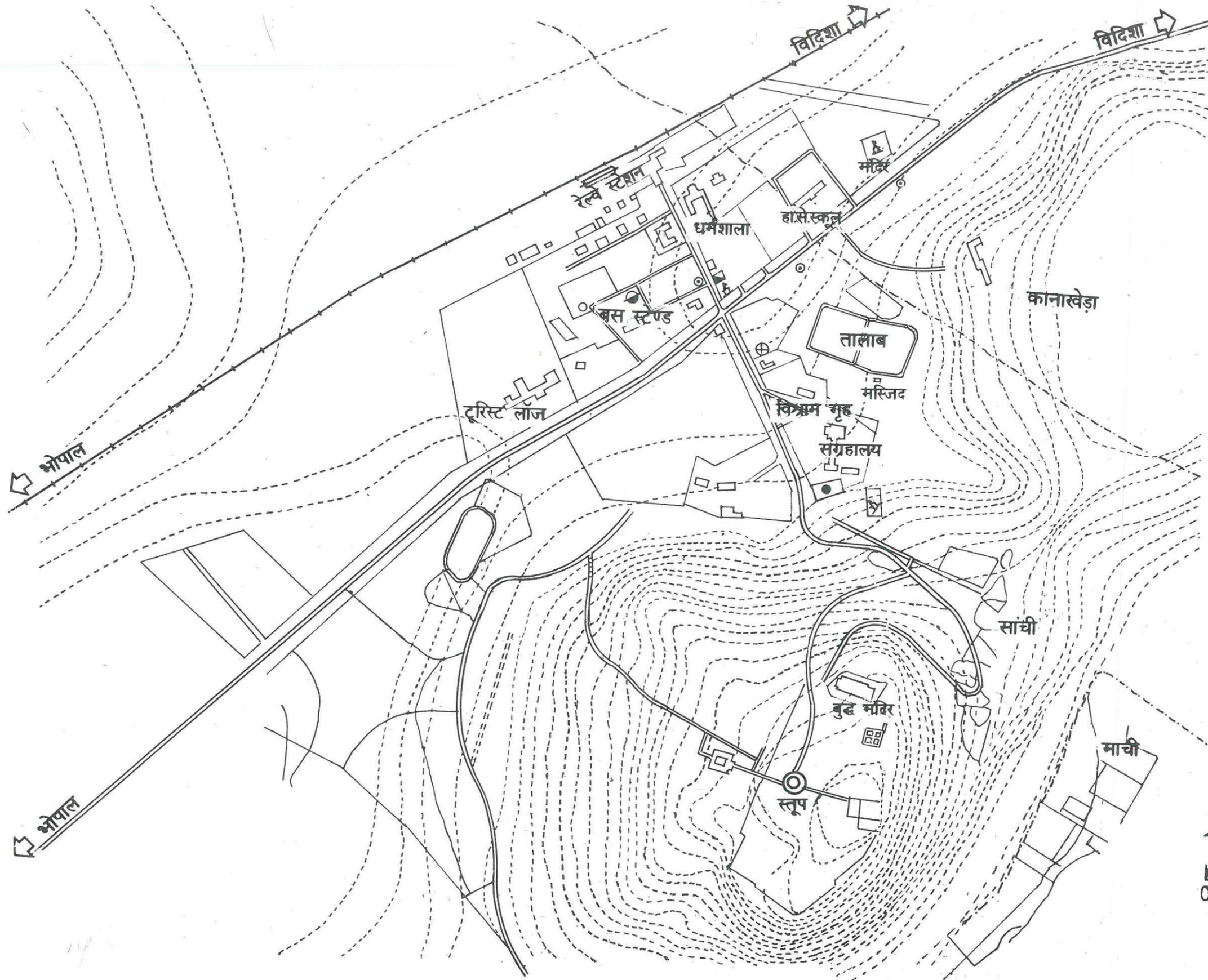
साँची में आमोद-प्रमोद के लिये व्यवस्थित खुले क्षेत्र का सर्वथा अभाव है। इसके लिए यहां केवल एक शासकीय उद्यान है जिसका क्षेत्रफल लगभग 3.4 हेक्टर है।

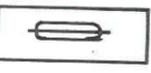
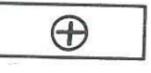
**(च) यातायात एवं परिवहन :**

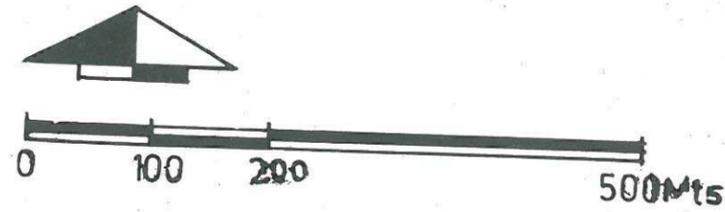
वर्तमान में साँची में केवल दो मुख्य मार्ग हैं, जिसमें से एक रायसेन-विदिशा मार्ग तथा दूसरा स्टेशन मार्ग है, जो रेल्वे स्टेशन से स्तूप प्रक्षेत्र को जोड़ता है। इस उपयोग के अंतर्गत लगभग 12.25 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 22.40 प्रतिशत है। नगर में रेल्वे स्टेशन के अतिरिक्त उपयुक्त बस सेवा अवसान केन्द्र का अभाव है। वर्तमान बस स्टेण्ड जो कि बी.डी.ओ. कार्यालय के समीप स्थित है, तक पहुंचने हेतु पहुंच मार्ग अत्यन्त संकीर्ण एवं असुविधाजनक है।

# सांची

## 3.2 वर्तमान सेवा सुविधाएं



- रेल्वे स्टेशन 
- स्वास्थ्य 
- पोस्ट आफिस 
- बस स्टेण्ड 
- बैंक 
- मंदिर 
- पुलिस स्टेशन 



साँची के मध्य से गुजरने वाले भोपाल-विदिशा तथा रायसेन-विदिशा मार्ग पर यातायात में विगत कुछ वर्षों से वृद्धि हो रही है जिसके कारण यहां पर्यावरण प्रदूषण में भी वृद्धि होना स्वाभाविक है। जिससे स्तूप के आसपास का संवेदनशील क्षेत्र भी प्रभावित हो रहा है। बीना नगर में तेल शोधक उद्योग की स्थापना प्रस्तावित होने के कारण भोपाल-विदिशा मार्ग पर यातायात में अत्यन्त वृद्धि संभावित है। जिससे न केवल साँची के पर्यावरण प्रदूषण में वृद्धि होगी अपितु दुर्घटनाओं में भी वृद्धि संभावित है। अतः इस मार्ग के यातायात को परिवर्तित करना आवश्यक प्रतीत होता है।

### साँची : वर्तमान सेवा-सुविधाएं

3-सा-3

क्र.	सुविधा का प्रकार	संख्या
1.	2.	3.
<b>शैक्षणिक</b>		
1.	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	1
2.	माध्यमिक विद्यालय	1
3.	प्राथमिक शाला	3
4.	राजीव गांधी शिक्षा मिशन	1
<b>स्वास्थ्य</b>		
1.	प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	1
2.	पशु चिकित्सालय	1
<b>प्रशासकीय</b>		
1.	शासकीय कार्यालय	7
2.	स्थानीय/स्वायत्त संस्थाएँ	3
<b>अन्य सेवाएँ</b>		
1.	डाकघर	1
2.	दूर संचार केन्द्र	1
3.	रेशम केन्द्र	1
4.	मृगनयनी इम्पोरियम	1
5.	कृषि फार्म (शासकीय उद्यान)	1
6.	बैंक	4
7.	शासकीय विश्राम गृह	3
8.	निजी विश्रामगृह	2
9.	तालाब	7

#### (छ) जलप्रदाय :

ग्राम कानाखेड़ा एवं साँची के कुछ क्षेत्रों में ट्यूब वेल के द्वारा नल व्यवस्था से जलप्रदाय किया जाता है। जबकि अन्य क्षेत्रों में हेण्डपंप एवं कुंओं द्वारा जलपूर्ति होती है। ग्रीष्मकाल में जल स्तर नीचे हो जाने से कमी हो जाती है। भावी जनसंख्या एवं पर्यटकों की सुविधा को ध्यान में रखते जलप्रदाय व्यवस्था में सुधार किया जाना आवश्यक है।

(ज) विद्युत :

नगर में म.प्र. विद्युत मण्डल द्वारा विद्युत प्रदाय किया जाता है जो पर्याप्त है।

### 3.3 आवास :

वर्ष 1971 की जनगणना के अनुसार साँची कानाखेड़ाकलां में 307 आवासगृह थे जिसमें 422 परिवार के रूप में 2017 व्यक्ति निवास करते थे, जबकि निवेश क्षेत्र के अन्य ग्रामों - मांची, नागोरी और कांचीकानाखेड़ा में 81 आवासगृह के साथ 111 परिवारों की 560 जनसंख्या निवास करती थी। प्रत्येक परिवार के लिए एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से साँची अर्धनगरीय क्षेत्र में 115 तथा अन्य तीन ग्रामों में कुल 23 आवासों की कमी थी। वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार अर्धनगरीय क्षेत्र में केवल 76 परिवारों को स्वतंत्र आवास की कमी पाई गई जबकि अन्य तीन ग्रामों में आवासों की कमी समाप्त हो गई है। अपितु समूचे निवेश क्षेत्र में स्थित आवासों में कच्चे एवं अर्धपक्के मकानों की संख्या अधिक है। वर्ष 1991 के आंकड़ों पर आधारित विस्तृत जानकारी निम्न सारणी में दर्शाते हैं :-

### साँची : अधिवासी दर

3-सा-4

क्र.	ग्राम का नाम	जनसंख्या	आवासीय मकानों की संख्या	परिवारों की संख्या	प्रति आवास औसत व्यक्तियों की संख्या	प्रति परिवार औसत सदस्यों की संख्या
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	साँची	2275	396	447	5.74	5.09
2.	कानाखेड़ा कलां	1552	271	296	5.73	5.24
	<b>कुल</b>	<b>3827</b>	<b>667</b>	<b>743</b>	<b>5.74</b>	<b>5.15</b>
3.	मांची	353	60	60	5.88	5.88
4.	कांची कानाखेड़ा	565	96	96	5.88	5.88
5.	नागोरी	74	11	11	6.72	6.72
	<b>कुल</b>	<b>992</b>	<b>167</b>	<b>167</b>	<b>5.94</b>	<b>5.94</b>
	<b>महायोग</b>	<b>4818</b>	<b>834</b>	<b>910</b>	<b>5.78</b>	<b>5.29</b>

स्रोत : भारतीय जनगणना 1991

उपरोक्त सारणी, निवेश क्षेत्र के ग्रामों में मकानों की अधिवासी दर व परिवारों की संख्या स्पष्ट करती है। प्रति मकान व प्रति परिवार औसत अधिवासी दर क्रमशः 5.78 एवं 5.29 है, जो निश्चित रूप से बहुत अधिक प्रतीत नहीं होती है। अर्धनगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्र में मकानों की वास्तुस्थिति का अध्ययन करने से यह स्पष्ट होता है कि यहां जीर्ण-शीर्ण एवं कच्चे मकानों की बाहुल्यता है अतः कम से कम 20% वर्तमान मकानों के पुर्ननिर्माण की आवश्यकता को शामिल करते हुए वर्ष 1991 की स्थिति में 243 आवासगृहों की कमी आंकी गई है जबकि अर्धनगरीय क्षेत्र में इसी मान से लगभग 210 आवासों की कमी आंकी गई है। जिसे भावी आवासों की आवश्यकता के आंकलन में शामिल किया जाना होगा।

जनगणना 1991 के उपरान्त विषटित विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा तथा निजी व्यक्तियों द्वारा साँची में कुछ आवासों का निर्माण किया है जिसका लाभ रहवासियों को मिला है।

साडा द्वारा साँची ग्राम में विकास की गई हेडग्वेवार कालोनी में कुल 308 आवासीय इकाईयों के निर्माण की योजना में से 269 इकाईयाँ निर्मित की है जिनमें 98 मध्यम आयवर्गीय, 51 निम्न आय वर्गीय तथा 120 कमजोर आय वर्ग समूह के आवास हैं। उक्त के अलावा मध्यम आय वर्ग एवं कमजोर आय वर्ग समूह हेतु 24-24 भूखण्ड भी विकसित किये हैं।

### 3.4 आवासीय घनत्व :

आवासीय घनत्व, आवासीय क्षेत्र में निवास करने वाली जनसंख्या का सूचक है, क्योंकि यह इकाई क्षेत्रफल में रहने वाले व्यक्तियों की संख्या दर्शाता है। संपूर्ण अर्धनगरीय क्षेत्र की आवासीय घनता के विश्लेषण से यह ज्ञात होता है कि यह 238 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। इस आधार पर यह देखा गया है कि साँची ग्राम और मोतिया कुआं क्षेत्र सर्वाधिक अधिक घनत्व के श्रेणी में आते हैं जहाँ घनत्व 300 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। साँची बस्ती, पुरातत्व कालोनी न्यूनतम घनत्व वाले क्षेत्र हैं जहाँ घनत्व 100 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। इसी प्रकार कानाखेड़ाकलां और साँची ग्राम मध्यम घनत्व की श्रेणी 101 से 300 व्यक्ति प्रति हेक्टर के अंतर्गत आते हैं।

### 3.5 असंगत भूमि उपयोग :

भूमि उपयोग के विश्लेषण ने कुछ कार्यकलापों को पर्यावरणीय समस्या, यातायात कठिनाईयों तथा कार्यकलाप संबंधों के आधार पर असंगत भूमि उपयोग प्रतिपादित किया है। असंगत भूमि उपयोग में प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र तथा पहाड़ी पर स्थित ग्राम कानाखेड़ा की आबादी का कुछ भाग उपयुक्त स्थान पर स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है।

### 3.6 वर्तमान परिभ्रमण संरचना :

साँची में एक विशेष यातायात संरचना है। जैसा कि पूर्व में उल्लेख किया गया है कि साँची में केवल दो मुख्य सड़के हैं जिसमें एक क्षेत्रीय मार्ग है जो रायसेन से विदिशा को जाता है तथा दूसरा रेलवे स्टेशन से स्तूप को जाता है। इसके अतिरिक्त मुख्य कच्चे रास्ते हैं जिनमें एक पहाड़ी के चारों ओर स्थित है जो नागोरी और माँची ग्रामों को तथा दूसरा उदयगिरि और गुलगांव को जाने वाला मार्ग है। साँची का शेष भाग पगडण्डियों द्वारा संबद्ध है।

क्षेत्रीय मार्ग होने के कारण मुख्य मार्ग पर वाहन यातायात सर्वाधिक है जिस पर स्थानीय यातायात और पदयात्री सम्मिलित हो जाते हैं। साँची में रेलवे लाइन के उस पार जाने हेतु कोई पारमार्ग की व्यवस्था नहीं है। रेलवे स्टेशन मार्ग के यातायात को दो भागों में बांटा जा सकता है जिसमें रेलवे स्टेशन से साँची चौराहा तक पदयात्री यातायात ही देखने में आता है, जबकि मंदगति व तीव्रगति वाहन यातायात इसमें सम्मिलित हो जाते हैं जो साँची ग्राम में से होकर स्तूप क्षेत्र में प्रवेश करते हैं। साँची में अधिकांश पदयात्री तथा बैलगाड़ियाँ यातायात संरचना में मुख्य भूमिका अदा करते हैं। साँची में मेले के दिन यातायात सर्वाधिक रहता है इसके पश्चात् साप्ताहिक बाजार का दिन भी तुलनात्मक रूप से व्यस्त यातायात का दिन होता है।

तीव्र, मंद एवं पदयात्री यातायात में एकत्रित होने के कारण साँची चौराहा जटिल यातायात समस्या का केन्द्र बना हुआ है। स्तूप की ओर जाने वाला मार्ग यहाँ एक दूसरी समस्या उत्पन्न करता है क्योंकि इसका ढलान बहुत अधिक है, जिस पर आने और जाने वाले यातायात का बाहुल्य बना रहता है।

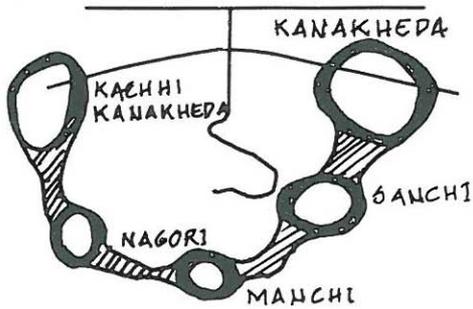
साप्ताहिक बाजार एवं मेलों के दौरान साँची में वाहन विराम की कोई उचित व्यवस्था नहीं है जिसके कारण मुख्य मार्गों के किनारे विराम किये जाने वाले वाहन, यातायात में समस्या उत्पन्न करते हैं। बैलगाड़ी विराम के लिए स्थानाभाव को दूर कर उचित व्यवस्था के लिए विशेष ध्यान देने की आवश्यकता प्रतीत होती है।

### 3.7 निवेश क्षेत्र में स्थित ग्रामों का आर्थिक एवं सामाजिक अध्ययन :

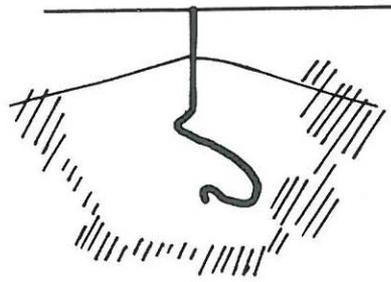
प्रागैतिहासिक काल से ग्राम, ग्रामीण आबादी के कार्यकलापों हेतु लघु इकाई के रूप में कार्यरत है। ग्रामीण इलाके में स्थित ग्राम मानव समाज का मूल एवं प्राथमिक बिन्दु होने के साथ-साथ यह समाज के सामाजिक, आर्थिक एवं सांस्कृतिक परम्परा को जोड़ने वाला धागा है। विकासमान स्थान का ढांचा निर्धारित करने में ग्रामों की भूमिका सदा महत्वपूर्ण रही है। साँची निवेश क्षेत्र में ग्राम साँची तथा कानाखेड़ाकलां को छोड़कर शेष ग्राम पूर्ण रूप से ग्रामीण स्वरूप के होकर कृषि व्यवसाय से संलग्न हैं। यहां के ग्रामों पर सामाजिक एवं सांस्कृतिक परम्परा का विशेष प्रभाव है जिनमें विगत वर्षों में कोई परिवर्तन परिलक्षित नहीं होता है।

# सांची

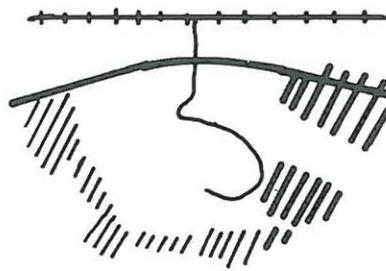
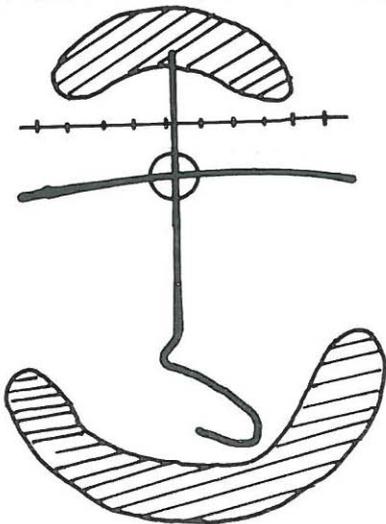
## 5-1 योजना अवधारणा



+ SETTLEMENT IN THE ARCH OF AN ANCHOR

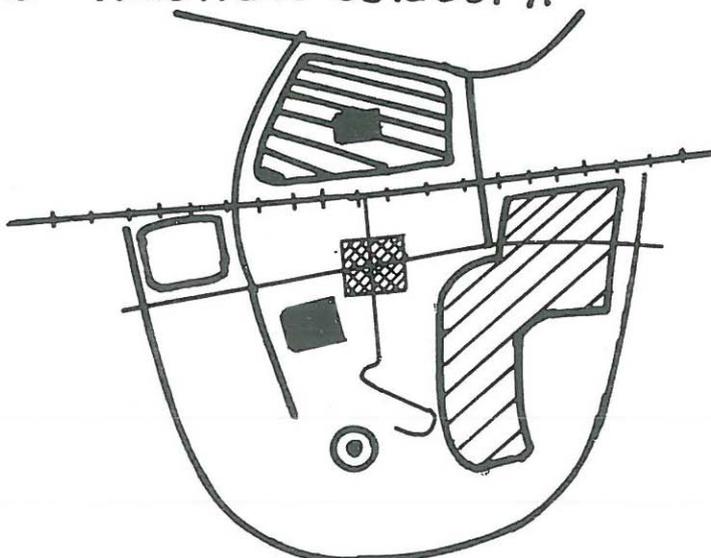


+ STUPA - RLY. STN ROAD AS THE MAIN AXIS



+ ROADS AND RAILWAY LINE AS LINES OF SUSPENSION

THE ANCHOR CONCEPT.



THE PLAN CONCEPT.

भाग - दो  
नियोजन प्रस्ताव

## नगर की भावी आवश्यकतायें

### 4.1 मुख्य कार्यकलाप :

भारत वर्ष में पर्यटन प्रगति की ओर अग्रसर है जिसके कारण पर्यटन केन्द्रों की ओर यातायात दिन-प्रति-दिन बढ़ रहा है। स्वदेशी एवं विदेशी पर्यटक इस देश की अमूल्य सांस्कृतिक विरासत का अध्ययन करने की दृष्टि से पर्यटन केन्द्रों की अधिक से अधिक यात्रायें करने के उत्सुक प्रतीत होते हैं।

पर्यटन स्थानों के क्षेत्र में भारत वर्ष एक धनी देश है। इसलिए क्षेत्रीय एवं राष्ट्रीय स्तर पर पर्यटन अधोसंरचना का संयुक्त एवं एकीकृत विकास अधिक से अधिक पर्यटकों को आकर्षित करने की दृष्टि से किया जाना आवश्यक है। इस अधोसंरचना में मुख्य रूप से सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं को विकसित करना आवश्यक है। साँची विस्तृत पर्यटक प्रक्षेत्र का केन्द्र स्थल होने से अधिक से अधिक पर्यटकों को आकृष्ट कर सकता है। भविष्य में साँची निम्नलिखित कार्यकलापों को प्रोत्साहित करेगा :-

- अ- बौद्धों का धार्मिक स्थल
- ब- पर्यटन केन्द्र
- स- ग्रामीण विकास केन्द्र

### 4.2 योजनाकाल

मानव बसाहट का विकास एक युगान्तर तक चलने वाली प्रक्रिया है। फिर भी विकास योजना बनाने के लिए एक विशिष्ट समयावधि निर्धारित करना आवश्यक है। इस समयावधि के निर्धारण से ही नगर की विभिन्न आवश्यकताओं का अनुमान लगाना संभव होता है। इसी दृष्टिकोण से साँची के लिए “योजना काल” सन् 2011 तक के लिए रखी गयी है।

विकास के प्रस्ताव केवल योजना अवधि की आवश्यकताओं को ध्यान में रखकर ही नहीं दिये जाते हैं, अपितु यह भी ध्यान रखा जाता है कि विकास के प्रस्ताव योजनाकाल के उपरान्त भी उपयोगी सिद्ध हो सके। अतः साँची विकास योजना के प्रस्ताव योजनाकाल समाप्त हो जाने के उपरान्त भी विकास योजना पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा इस विकास योजना प्रस्तावों के संतृप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे।

नगर की आवश्यकतायें, यहां की जनसंख्या, इसके सामाजिक एवं आर्थिक स्थिति और राष्ट्रीय एवं अन्तर्राष्ट्रीय कार्यकलाप से संबद्ध है, किसी निश्चित समयावधि में नगर की भावी आवश्यकतायें यहां की स्थानीय जनसंख्या, अस्थायी और दर्शनार्थियों की कुल संख्या पर निर्भर करेगी।

साँची की वर्तमान स्थिति तथा कार्यकलापों को दृष्टिगत रख, साँची का विकास तीन कारणों से अत्यन्त आवश्यक है:-

1. क्षेत्र के ग्रामों को बाढ़ जैसी कठिन समस्याओं का सामना करना पड़ता है, अतः साँची निवेश क्षेत्र की सीमा में पुर्नवास हेतु नये स्थलों का चयन करना होगा।
2. बढ़ती हुई पर्यटक गतिविधियों के कारण स्थाई एवं अस्थायी रूप में बढ़ी हुई जनसंख्या के लिए नियोजन प्रस्ताव रखना।
3. साँची ग्रामीण क्षेत्र के लिए प्रशासनिक एवं सेवा केन्द्र का कार्य संपादन करता है। अतः देश में बढ़ते हुए ग्रामीण विकास के कारण ग्रामीण प्रशासन को नयी दिशा मिलने की संभावनाओं को देखते हुए नये स्थलों की माँग को पूरा करना।

### 4.3 अनुमानित पर्यटक :

साँची आने वाले सभी भारतीय एवं विदेशी पर्यटकों की प्रवृत्ति का अनुमान भूतकाल की प्रवृत्ति के आधार पर लगाना यद्यपि कठिन है तथापि यातायात के साधन, अन्य अधोसंरचनाओं का विकास तथा साँची को विश्व धरोहर मानचित्र में सम्मिलित

करने के कारण पर्यटकों की संख्या में वृद्धि दर 6 प्रतिशत प्रतिवर्ष मानी गयी है, जो कि वर्तमान में 5 प्रतिशत है। इस आधार पर साँची आने वाले अनुमानित पर्यटकों की संख्या वर्ष 2011 तक एक लाख चालीस हजार आंकी गयी है जो 385 पर्यटक प्रतिदिन होगी। वर्तमान में यह संख्या 201 पर्यटक प्रतिदिन है।

यह भी अनुमानित है कि साँची आने वाले विदेशी पर्यटकों की संख्या वर्ष 2011 के लिये अनुमानित कुल पर्यटकों का 5 प्रतिशत होगी। इसी आधार पर वर्ष 2011 तक 7000 विदेशी पर्यटक प्रतिवर्ष साँची में आना अनुमानित है। जबकि वर्तमान में यह संख्या लगभग 600-700 पर्यटक प्रतिवर्ष है। इनमें उच्च, मध्य तथा निम्न आय वर्ग का प्रतिशत लगभग 25 प्रतिशत, 40 प्रतिशत एवं 35 प्रतिशत क्रमशः मोटे रूप में रहेगा। इसी प्रकार देशी पर्यटकों का उच्च, मध्यम तथा निम्न आय वर्ग का प्रतिशत लगभग 15 प्रतिशत, 35 प्रतिशत तथा 50 प्रतिशत रहेगा।

#### अनुकूल पर्यटनकाल में पर्यटकों का आगमन

साँची में सामान्य दिनों में औसत दैनिक पर्यटकों की संख्या की तुलना में, अनुकूल पर्यटन काल में, दैनिक औसत पर्यटकों की संख्या सदैव अधिक रहती है। अतः अनुकूल पर्यटन काल में, पर्यटकों का दैनिक औसत, सामान्य दिनों की तुलना में 20% अधिक आंका गया है, जो 460 पर्यटक प्रतिदिन आता है। यह संख्या पर्यटकों की सेवा-सुविधाओं तथा रहवास व्यवस्था के प्रस्ताव हेतु आधार मानी गई है। उक्त के आधार पर वर्ष 2011 में, अनुकूल पर्यटनकाल में, दैनिक औसत विदेशी पर्यटकों की संख्या 23 तथा देशी पर्यटकों की संख्या 437 होना अनुमानित है। इसमें मेलों के अवसर पर आने वाले संभावित पर्यटकों को शामिल नहीं किया गया है।

#### 4.4 अनुमानित कार्यरत जनसंख्या :

पर्यटन किसी भी बसाहट के लिए एक मुख्य कार्यकलाप होता है, क्योंकि यह बाहर से उस क्षेत्र में धन प्राप्ति का साधन होता है। इस प्रकार प्राप्त धन उस स्थान की आर्थिक स्थिति को सुदृढ़ करने में सहायक होता है। साँची में, नगर तथा ग्राम निवेश के सर्वेक्षण के आधार पर यह परिणाम निकलता है कि कृषि और सामान्य सेवाओं में कार्यरत व्यक्तियों को छोड़कर, पर्यटन एवं गैर पर्यटन गतिविधियों में संलग्न व्यक्तियों की संख्या वर्ष 1975-76 में क्रमशः 34 प्रतिशत और 66 प्रतिशत थी।

विगत वर्षों में साँची क्षेत्र में व्यापार-वाणिज्य, उद्योग अथवा पर्यटन गतिविधियों में कोई विशेष उन्नति अथवा विकास परिलक्षित नहीं होता है अतः प्रतिशत के मान से पर्यटन एवं गैर पर्यटन गतिविधियों से संलग्न कार्यशील व्यक्तियों का अनुपात 1975-76 के सर्वेक्षण के परिणाम आज भी भविष्य के अनुमान हेतु आधार के रूप में माने जा सकते हैं। अतः विगत दशकों के व्यवसायिक संरचना की प्रवृत्ति के अध्ययन के आधार पर तथा विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप इस क्षेत्र की गतिविधियों में विकास को ध्यान में रखते हुए, अनुमानित है कि वर्ष 2011 तक की निवेश क्षेत्र की अनुमानित जनसंख्या का 30% भाग कार्यशील व्यक्तियों का होगा।

#### साँची : अनुमानित व्यवसायिक संरचना - 2011

4-सा-1

क्रमांक	श्रेणी/वर्ग	कुल श्रमिकों का प्रतिशत		श्रमिकों की संख्या		सहभागिता दर	
		1991	2011	1991	2011	1991	2011
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	प्राथमिक क्षेत्र	42.8	40.0	524	1152	109	120
2.	द्वितीयक क्षेत्र	12.7	15.0	155	432	32	45
3.	तृतीयक क्षेत्र	44.5	45.0	545	1296	113	135
योग		100.0	100.0	1224	2880	254	300

वर्ष 2011 में पर्यटन व्यवसाय से संलग्न व्यक्तियों की संख्या, मोटे तौर पर लगभग 500 तथा गैर पर्यटन व्यवसाय से संलग्न व्यक्तियों की संख्या 1000 के लगभग होना अनुमानित है। इसी प्रकार पर्यटन की गतिविधियाँ बढ़ जाने के फलस्वरूप वाणिज्यिक कार्यकलापों में भी वृद्धि होती है जो तृतीयक क्षेत्र को बढ़ावा देती है।

#### 4.5 अनुमानित जनसंख्या :

नगर की भावी जनसंख्या का सही अनुमान लगाना कठिन है क्योंकि जिन कारणों से जनसंख्या में वृद्धि हो सकती है, उनका ठीक-ठाक अनुमान लगाना कठिन है फिर भी भावी जनसंख्या का अनुमान सामान्यतः भूतकालीन जनसंख्या वृद्धि की प्रवृत्ति एवं जनसंख्या को प्रभावित करने वाले अन्य कारकों को ध्यान में लेकर लगाया जाता है। इन अनुमानों से निवेश क्षेत्र के अंतर्गत मोटे तौर पर 40 प्रतिशत वृद्धि दर के आधार पर वर्ष 2011 तक जनसंख्या 9600 तक होने का अनुमान है। वहीं अर्ध नगरीय क्षेत्र की अनुमानित जनसंख्या 7600 होगी। सारणी 4-सा-2 में निवेश क्षेत्र के विभिन्न आवासित क्षेत्रों की अनुमानित जनसंख्या दर्शायी गयी है।

#### साँची : अनुमानित जनसंख्या

4-सा-2

क्रमांक	ग्राम का नाम	अनुमानित जनसंख्या		
		वर्तमान जनसंख्या 1991	2011	
1	2	3	4	5
1.	साँची	2275	3300	4600
2.	कानाखेड़ाकलां	1552	2200	3000
	<b>अर्धनगरीय क्षेत्र</b>	<b>3827</b>	<b>5500</b>	<b>7600</b>
3.	मांची	353	650	1000
4.	कांचीकानाखेड़ा	565	740	860
5.	नागोरी	74	110	140
	<b>ग्रामीण क्षेत्र</b>	<b>992</b>	<b>1500</b>	<b>2000</b>
	<b>निवेश क्षेत्र</b>	<b>4819</b>	<b>7000</b>	<b>9600</b>

स्रोत :- म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमानित।

## 4.6 पर्यटकों संबंधी आवश्यकताएं

### 4.61 पर्यटकों के लिए ठहरने के स्थान :

गत वर्षों के पर्यटन काल में दैनिक आवक के आधार पर यह अनुमानित है कि वर्ष 2011 तक औसत दैनिक पर्यटक संख्या 460 होगी। यह भी अनुमान है कि कुल पर्यटकों में से 50 प्रतिशत साँची में रात्रि विश्राम करेंगे जबकि 10 प्रतिशत पर्यटक एक रात्रि से अधिक साँची में ठहरेंगे। इसलिए यह उचित होगा कि ठहरने के स्थानों की भावी आवश्यकता अनुकूल पर्यटन काल में पर्यटकों की औसत संख्या के आधार पर निर्धारित करना युक्तिसंगत होगा। यद्यपि सभी सुविधाओं का अन्य सामान्य पर्यटन काल में पूर्ण उपयोग नहीं होगा परन्तु अनुकूल पर्यटन काल में पर्यटकों को अच्छी सेवा प्रदान करने की दृष्टि से उपरोक्त आधार लेना आवश्यक है।

भारतीय तथा विदेशी पर्यटकों के आगमन संबंधी आंकड़ों का विवेचन तथा आय वर्गों के प्रतिशत के आधार पर वर्गीकरण पूर्व में दिया गया है। स्थान की आवश्यकता का आंकलन पर्यटन विभाग के विभिन्न स्तर के होटलों के मानकों के आधार पर किया गया है जिसमें योजनाकाल के बाद भी भावी विस्तार का तथा भू-दृश्यीकरण के लिए पर्याप्त भूमि की व्यवस्था रखी गयी है।

पाँच सितारों वाले होटल हेतु प्रति पर्यटक 450 वर्गमीटर क्षेत्रफल के आधार पर, उच्च वर्ग के 55 पर्यटकों के लिए 2.43 हेक्टर भूमि की आवश्यकता प्रतिपादित की है। जिसमें स्वीमिंग पुल तथा 100 प्रतिशत भावी विस्तार के लिए भूमि की व्यवस्था सम्मिलित है। मध्यम वर्ग के 83 तथा निम्न वर्ग के 138 पर्यटकों की आवास व्यवस्था के लिए क्रमशः 2.03 और 1.93 हेक्टर भूमि का प्रावधान रखा गया है जिसमें 75 प्रतिशत व 50 प्रतिशत भावी विस्तार के लिए भूमि की व्यवस्था रखी गयी है। अतः पर्यटक आवास हेतु कुल 6.43 हेक्टर भूमि की आवश्यकता होगी।

### 4.62 पर्यटकों हेतु व्यवसायिक प्रतिष्ठान :

वर्तमान में दैनिक पर्यटकों के लिए, व्यवसायिक प्रतिष्ठानों के लिए जो भूमि उपलब्ध है, वह उनकी आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु अपर्याप्त है। इस कमी को ध्यान में रखते हुए तथा अनुकूल पर्यटन काल में 460 पर्यटकों की आवक मानकर भूमि की भावी आवश्यकता का अनुमान लगाया गया है जो 15 वर्गमीटर प्रति पर्यटक के आधार पर 0.70 हेक्टर होगी। इन प्रतिष्ठानों के अनुमान में स्थानीय जनसंख्या को सम्मिलित नहीं किया है। यह व्यवसायिक प्रतिष्ठान मुख्य पर्यटन केन्द्र तथा बस स्टेण्ड पर प्रस्तावित है। इसी प्रकार प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में वहाँ के निवासियों की दैनिक आवश्यकता की पूर्ति हेतु उपयुक्त स्थानों पर कुछ दुकानों का प्रावधान रखा जाना आवश्यक है।

### 4.63 आमोद-प्रमोद :

साँची में आमोद-प्रमोद के लिये कोई सुव्यवस्थित क्षेत्र नहीं है। अतः पर्यटन को बढ़ावा देने की दृष्टि से आमोद-प्रमोद हेतु अधिक सुविधायें उपलब्ध कराना आवश्यक है जो पर्यटकों को अधिक से अधिक आकर्षित कर सके।

## 4.7 आवासगृहों की आवश्यकता :

वर्ष 1991 की जनगणना के आधार पर साँची में 243 आवासगृहों की कमी का अनुमान लगाया गया है। आवासगृहों की भावी आवश्यकता जनसंख्या वृद्धि, संयुक्त परिवार प्रथा का बिखराव, सामाजिक एवं आर्थिक स्थिति में परिवर्तन तथा जीर्ण-शीर्ण मकानों की संख्या को सम्मिलित कर अनुमानित की गयी है। इन तथ्यों को ध्यान में रखते हुए साँची निवेश क्षेत्र हेतु वर्ष 2011 में आवासगृहों की आवश्यकता का अनुमान आगामी सारणी में किया गया है :-

## साँची : अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता

4-सा-3

क्रमांक	विवरण	वर्ष			
		1991	2001	2011	
1.	2.	3.	4.	5.	
1.	जनसंख्या		4820	7000	9600
2.	अतिरिक्त जनसंख्या		-	2180	2600
3.	औसत परिवार आकार		5.29	5.20	5.00
4.	अतिरिक्त परिवार		-	420	520
5.	आवासीय आवश्यकता 1991 की कमी सहित		(+)243	663	1183
6.	वर्तमान आवासों का 1% प्रतिवर्ष की दर से पुर्ननिर्माण		-	71	142
7.	आवासीय इकाईयों की कुल आवश्यकता		(+)243	734	1325

(+) 1991 में आवासों की कमी।

### 4.8 औद्योगिक

साँची में वहां के निवासियों के लिए तथा संपूर्ण क्षेत्र के लिए ऐसी गतिविधियों की आवश्यकता है जो आर्थिक स्थिति को सुदृढ़ कर सके। साँची में हस्तकला पर आधारित उद्योग, जो पर्यटन को बढ़ावा दें, उसकी यथेष्ट संभावना है। दूसरे प्रदूषण रहित गृह उद्योग भी यहाँ स्थापित किये जा सकते हैं। अतः औद्योगिक क्षेत्र जिसमें लगभग 10 औद्योगिक इकाईयाँ स्थापित होना प्रस्तावित है, के लिए लगभग 2.0 हेक्टर भूमि का प्रावधान विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।

### 4.9 यातायात एवं परिवहन :

साँची आने वाले पर्यटकों के लिए यातायात साधनों के उपयोग की सीमायें हैं जिसके मुख्य कारण निम्न हैं :-

अ- हवाई यातायात के लिए कोई हवाई पट्टी नहीं है।

ब- सीमित यात्री रेलगाड़ियों के साँची ठहरने की व्यवस्था का होना।

साँची पहुंचने वाले अधिकांश यात्री कार, टैक्सी, टूरिस्ट वेन, स्कूटर, बैलगाड़ी तथा यात्री गाड़ियों का सहारा लेते हैं। जबकि रेल द्वारा आने वाले पर्यटकों की संख्या कम ही होती है। साँची आने वाले पर्यटक एवं विदेशी पर्यटक भी किराये की वाहनों का उपयोग करते हैं जबकि भारतीय पर्यटक निजी एवं किराये के वाहनों का उपयोग करते हैं।

साँची के आसपास अन्य अनेक दर्शनीय स्थल हैं जिसके लिए सड़क परिवहन द्वारा नियोजित यात्रायें निम्न स्थानों के लिए की जा सकती हैं :-

साँची : ग्यारसपुर, उदयपुर, उदरीश्वर मंदिर, बौद्ध पठारी, त्रिवेणी घाट, सतधारा

साँची : रायसेन का किला, भीम बैठका, भोजपुर

स्थानीय क्षेत्र के पर्यटन के अंतर्गत बेतवा नदी, नागोरी, हलाली बाँध, विदिशा, उदयगिरि, खामबाबा, साँची ग्राम बौद्ध स्मारक जो साँची के 10 किलोमीटर क्षेत्र में स्थित है (सतधारा और आधारी)। साँची पर्यटन केन्द्र में वाहनों की भावी संख्या अनुकूल पर्यटन काल की पर्यटकों की दैनिक औसत संख्या पर निर्भर है। इस हेतु विशेषतः मेला तथा पर्वों के समय कुछ अस्थायी वाहन विराम स्थलों के प्रबंध की अत्यन्त आवश्यकता है। यह अनुमानित है कि कुल पर्यटकों में से 25 प्रतिशत पर्यटक रेलगाड़ी तथा बसों से साँची पहुंचेंगे जबकि शेष पर्यटक निजी अथवा किराये के वाहनों से आवेंगे। इसलिए उपरोक्त तथ्यों के आधार पर वाहन विराम स्थल के लिए कुछ वाहनों की संख्या निम्नानुसार अनुमानित है :-

1.	पर्यटक बस	4
2.	पर्यटक वाहन	6
3.	कार	15
4.	निजी टैक्सी	15
5.	स्कूटर आदि	75
<b>कुल</b>		<b>115</b>

इन 115 वाहनों के विराम स्थल हेतु लगभग 3.00 हेक्टर भूमि बस स्थानक/बस स्टेण्ड, पर्यटन केन्द्र, मुख्य सड़कों के किनारे, मेला स्थलों के निकट तथा मुख्य पहाड़ी के किनारे पर आवश्यकता होगी।

भोपाल विदिशा मार्ग पर, बीना में प्रस्तावित तेल शोधक उद्योग की स्थापना से यातायात में भारी वृद्धि अपेक्षित होने से, इस मार्ग को परिवर्तित करना आवश्यक प्रतीत होता है ताकि साँची में संभावित पर्यावरण प्रदूषण तथा दुर्घटनाओं से बचा जा सके।

## नियोजन प्रस्ताव

पर्यटन विकास से संबंधित आवश्यक नीति विषयक तत्त्व यह है कि भारतीय संस्कृति व सभ्यता को कायम रखकर उसके अनुरूप पर्यावरण निर्मित किया जावे। इस अर्द्ध नगरीय केन्द्र हेतु रूपांकन, भवन निर्माण संबंधी सामग्री का उपयोग, साज समान का उपयोग एवं भू-दृश्यांकन इस प्रकार प्रस्तावित है कि वह नगरीय एवं ग्रामीण पुनर्निर्माण का एक आदर्श प्रस्तुत कर सके।

इस दृष्टिकोण से, साँची को तीन विकासोन्मुख परिक्षेत्रों में विकसित करना परिकल्पित है। पर्यटन केन्द्र, साँची के चारों ओर स्थित होने से पर्यटकों से संबंधित यातायात वितरण एवं संचालन केन्द्र साँची में रखना जरूरी हो जाता है। जबकि साँची स्थित लोगों का प्रमुख व्यवसाय कृषि से संबंधित होने से साँची का कृषि क्षेत्र के रूप में विकास भी आवश्यक है।

### 5.1 विषय वस्तु :

विकास योजना के मूल विषय वस्तु संरक्षण, संबद्धता, पर्यावरण का महत्व एवं जैविक विकास से संबंधित है। साँची नगर हेतु तीन प्रकार के कार्यकलाप अपेक्षित हैं। यह प्रमुख पर्यटक केन्द्र होने के साथ-साथ प्रमुख कृषि केन्द्र भी है। नागोरी, कांची-कानाखेड़ी एवं माँची पूर्णरूप से कृषि आधारित ग्राम हैं जबकि साँची एवं कानाखेड़ा कला की आबादी में कुछ नगरीय लक्षण परिलक्षित होते हैं। साँची को पर्यटक केन्द्र के रूप में विकसित करते समय साँची का कृषि केन्द्र का स्वरूप भूल जाना उचित नहीं होगा। साँची में यह दोनों गतिविधियाँ एक दृष्टि से समान रूप से महत्वपूर्ण हैं। इसके साथ-साथ साँची को बोधगया के समान अध्यात्म तथा शैक्षणिक केन्द्र के रूप में विकसित करने की अत्यन्त संभावना है।

रेल यात्रियों को रेल से ही साँची स्तूप दिखाई पड़ता है, अतः जो यात्री साँची भ्रमण नहीं कर पाते हैं वे रेल से स्तूप की झलक प्राप्त कर लेते हैं, यह अपने आप में एक विशिष्ट अनुभूति है। अतः साँची के विकास एवं निर्माण में यह दृष्य रेखा प्रभावित न हो इसका विशेष ध्यान रखा जाना होगा।

### 5.11 उद्देश्य तथा लक्ष्य :

साँची विकास योजना हेतु निम्न लक्ष्य रखे गये हैं :-

1. पर्यटकों हेतु पर्यटन से संबंधित अधोसंरचना निर्मित करना।
2. पुरातत्वीय स्मारकों एवं भौतिक भू-दृश्य का परिरक्षण एवं संरक्षण करना।
3. पर्यटक तथा कृषि व्यवसाय हेतु उपयुक्त स्थलों का विकास करना।
4. पर्यटन गतिविधियों से संबंधित सेवाओं में रत लोगों हेतु आवास एवं अन्य सुविधायें उपलब्ध कराना।
5. नवीन रूप से निर्मित होने वाले निर्माण का वास्तुकला की दृष्टि से नियंत्रण रखना।
6. साँची को पर्यावरण प्रदूषण से मुक्त रखना।

उपरोक्त उद्देश्यों एवं लक्ष्यों की प्राप्ति हेतु निम्नलिखित आधार बिन्दुओं पर विकास योजना तैयार करना प्रस्तावित है:-

### 5.12 विकास योजना तैयार करने के आधार बिन्दु :-

1. स्तूप के आसपास के सुरक्षित क्षेत्रों का संरक्षण, अनुरक्षण एवं पर्यावरण उन्नयन।
2. स्तूप के परिवेश के प्राकृतिक मूल स्वरूप को स्थापित करना।

3. स्तूप मार्ग के आसपास वर्तमान में हुए अप्राधिकृत विकास को हटाकर परिवेश संवर्द्धन।
4. हरित क्षेत्रों का संरक्षण एवं संवर्द्धन।
5. अप्राधिकृत विकास पर नियंत्रण।
6. पर्यटकों के लिए आवागमन की सुविधा उपलब्ध कराना तथा विशेष क्षेत्र के अधिवासों को मूलभूत सुविधायें प्रदान करने हेतु प्रस्ताव तैयार करना।
7. तीव्रगति से परिवर्तनशील सामाजिक, सांस्कृतिक एवं आर्थिक मूल्यों के साथ-साथ आधुनिक तकनीकी आवश्यकताओं को समायोजित करने हेतु सक्षम एवं लचीली योजना तैयार करना।
8. उच्च, मध्यम तथा निम्न श्रेणी के पर्यटकों हेतु आवास सुविधा उपलब्ध कराना। इसके अंतर्गत होटल, पर्यटक ग्राम एवं शिविर स्थल आदि का प्रावधान करना तथा पर्यटकों को उचित स्तर पर आधारभूत सुविधायें एवं आमोद-प्रमोद हेतु उचित प्रावधान रखना।
9. पर्यटन से जुड़े व्यक्तियों के लिये उनकी मूलभूत आवश्यकताओं एवं सुविधाओं को उपलब्ध कराना।
10. अन्तर्राष्ट्रीय स्तर की वास्तुकला, लोक कला, हस्तशिल्प एवं योग आदि के संरक्षण एवं प्रोत्साहन हेतु प्रावधान करना।
11. यातायात, मेला मैदान, स्थाई एवं अस्थायी वाहन विराम स्थल, प्रमुख वाणिज्यिक एवं आमोद-प्रमोद केन्द्र की स्थापना।
12. स्थायी एवं अस्थायी जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए समुचित सार्वजनिक सुविधाओं एवं उपयोगिताओं का प्रावधान रखना।
13. असंगत भूमि उपयोगों का उचित स्थल पर व्यवस्थापन।
14. साँची को, उसके आसपास स्थित पर्यटन स्थलों के लिए, पर्यटक मूलभूत सुविधा केन्द्र के रूप में विकसित करना।
15. साँची से गुजरने वाले भोपाल-विदिशा मार्ग को परिवर्तित करना।

## 5.2 योजना अवधारणा

(1) यहां स्थित आबादी का भौतिक आकार लंगर के नीचे वाले हिस्से के समान, चाप के आकार का है। इस प्रकार लंगर की परिकल्पना विकसित होने से इसे “लंगर परिकल्पना” नाम से संबोधित किया जा सकता है।

- वर्तमान आबादी लंगर की एक कड़ी के रूप में दिखाई देती है।
- लंगर के निलंबन रेखा से रेल लाईनें एवं सड़कें पूर्व-पश्चिम दिशा में स्थित हैं।
- रेलवे स्टेशन से स्तूप पहाड़ी की ओर जाने वाला प्रमुख मार्ग लंगर की प्रमुख धुरी निर्मित करता है।
- विपरीत भार के कारण अभी तक रेलवे लाईन के उत्तरी दिशा में स्थित अविकसित भूमि को नये नगरीय क्षेत्र के रूप में विकसित करना जरूरी हो जाता है।
- विदिशा की तरफ विकास की बढ़ती हुई प्रवृत्ति को रोकने हेतु पश्चिम दिशा से संतुलन हेतु विकास आवश्यक है।

(2) साँची का विकास दो धुरी पर आधारित है तथा ये धुरियाँ प्रमुख स्तूप से निकलती हैं। इन दो धुरियों में से एक उत्तर-दक्षिण धुरी सड़क से होते हुए रेलवे स्टेशन से स्तूप पहाड़ी तक चलती है जिसको नागरिक धुरी कह सकते हैं। अन्य धुरी उत्तर-पश्चिम से दक्षिण-पूर्व की ओर स्तूप क्रमांक-1 और 2 की ओर है, जिसको पर्यटक धुरी कहा जाकर यह संघमित्रा प्रांगण पर समाप्त होगी। इन दोनों धुरियों पर पर्यटकों से संबंधित सेवा-सुविधायें उपलब्ध कराई जावेंगी।

(3) नागोरी व मांची ग्रामों को वर्तमान में कोई पहुंच मार्ग उपलब्ध न होने से पहुंच मार्ग निर्मित करना प्रस्तावित है। उत्तरी सिरे से गुलगांव एवं उदयगिरि तक एक श्रृंखला मार्ग प्रस्तावित है। साँची के आधे उत्तरी हिस्से को लेबिल क्रॉसिंग तथा ग्रेड सेपरेटेड क्रॉसिंग द्वारा पहुंच प्राप्त है। संपूर्ण साँची क्षेत्र का एकीकृत विकास प्रस्तावित है।

(4) साँची को संभावित पर्यावरण, प्रदूषण तथा सड़क दुर्घटनाओं से मुक्त रखने तथा साँची के संतुलित विकास की दृष्टि से वर्तमान भोपाल-विदिशा मार्ग को वर्तमान सलामतपुर रेलवे क्रॉसिंग के पूर्व से समानान्तर साँची-गुलगांव मार्ग को जोड़ते हुए कामापारा रेलवे क्रॉसिंग से पुनः वर्तमान भोपाल-विदिशा मार्ग को जोड़ते हुए, परिवर्तित करना प्रस्तावित है। इस परिवर्तित मार्ग को यदि उत्तर-पूर्व दिशा में बढ़ाया जाय तो इससे उदयगिरि भी पहुंचना सरल हो सकेगा। इसी प्रकार साँची के राष्ट्रीय-अन्तर्राष्ट्रीय स्तर पर बढ़ते महत्व को दृष्टिगत रखते हुए रायसेन-विदिशा मार्ग को भी परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है। यह परिवर्तित मार्ग, वर्तमान मार्ग पर स्थित ग्राम मरीकोरी से ग्राम मेहगांव, चौपारा, सौखेड़ी से होते हुए विदिशा को जोड़ना प्रस्तावित है इससे जहाँ साँची के पर्यावरण संरक्षण में सहायता प्राप्त होगी वहीं इस प्रस्तावित परिवर्तित मार्ग पर स्थित ग्रामों की अर्थ व्यवस्था में भी सुधार होगा।

(5) साँची क्षेत्र की आर्थिक गतिविधियों के विकास को कुछ गति देना आवश्यक हो जाता है। साँची विकास योजना पर पर्यटन से संबंधित अधोसंरचना विकसित करने में विशेष ध्यान रखा गया है ताकि इस स्थान का भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक विकास हो सके।

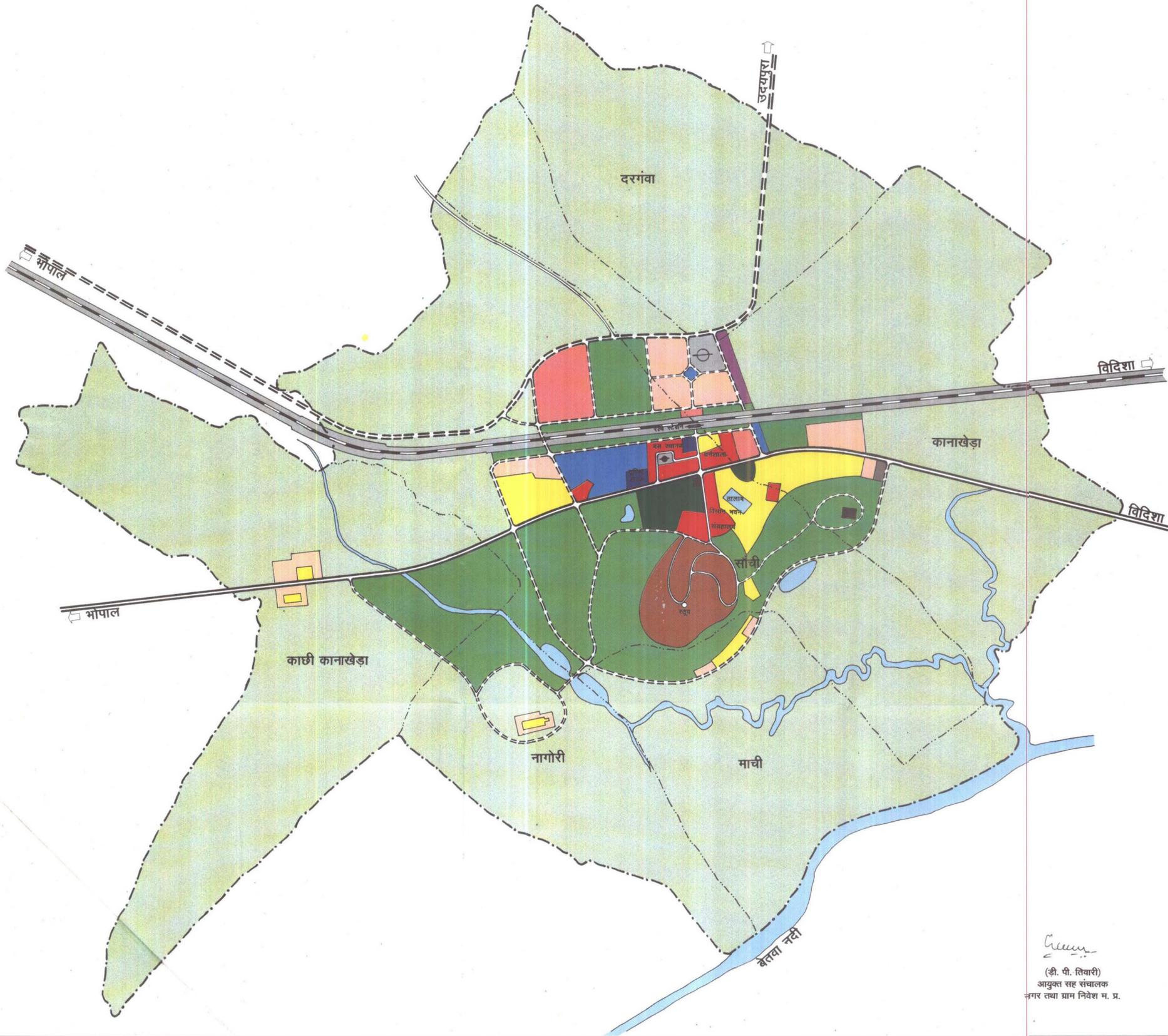
(6) साँची का पर्यटन केन्द्र के रूप में विकास हो इस हेतु यहाँ उपयोगिताओं, सुविधाओं आदि की बहुत आवश्यकता है। पर्यटन अधोसंरचना में पर्यटकों के ठहरने का स्थान उनके लिये साधन सुविधाएँ सम्मिलित है। जहाँ तक ठहरने हेतु स्थान का प्रश्न है, इस संबंध में वर्तमान कमी को दूर करना जरूरी है। पर्यटकों हेतु सुविधाओं के अंतर्गत सेवाओं से संबंधित दुकानें, सूचना केन्द्र, परिवहन सुविधाएं, आमोद-प्रमोद सुविधाएं आदि का विकास आवश्यक है। इसके अतिरिक्त निवेश क्षेत्र को हरित बनाना भी बहुत आवश्यक है ताकि इस स्थान की जलवायु, पारिस्थितिकीय एवं पर्यावरण के दृष्टिकोण से अनुकूल बन सके।

(7) जहाँ साँची को पर्यटक केन्द्र के रूप में विकसित करने पर अधिक लक्ष्य केन्द्रित किया जाना प्रस्तावित है तो भी यहां स्थित पुरानी आबादी को उपेक्षित नहीं रखा गया है। ग्रामों को उनके आवश्यक विस्तार हेतु स्थान प्रावधानित किये गये हैं। ग्राम स्थित आबादी कभी भी निश्चित आकार के भूखण्डों के जरिये विकसित नहीं होती, अतः उसका विकास सहज रूप से होते रहना प्रस्तावित है।

### 5.3 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन

वर्तमान में विभिन्न गतिविधियों हेतु उपयोग में लाई गई भूमि का अध्ययन करने पर यह दिखाई देता है कि मात्रा एवं दर्जे की दृष्टि से वर्तमान भूमि की मात्रा अपर्याप्त प्रतीत होती है। साँची एक सामान्य नगर न होने से सामान्य नगर हेतु भूमि आवंटन के मापदण्ड यहां लगाना उचित नहीं होगा। अतः साँची में प्रस्तावित गतिविधियों को ध्यान में रखकर भूमि आवंटन प्रस्तावित किया गया है।

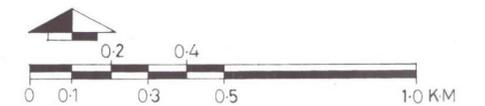
भूमि उपयोग का अध्ययन करने पर यहाँ 12-15 हेक्टर क्षेत्र में एक हजार व्यक्तियों की आबादी देखी गयी है। प्रति हजार व्यक्तियों के पीछे उपलब्ध कुल क्षेत्र यहां इसलिये अधिक है क्योंकि बहुत बड़े क्षेत्र में स्मारक स्थित होकर उनके चारों ओर खुले स्थान है। विकास योजना में प्रति हजार व्यक्तियों के पीछे 28.49 हेक्टर क्षेत्र का आवंटन प्रस्तावित है। उच्च आवंटन दर इसलिये प्रस्तावित है ताकि पर्यटन स्थान की पर्यावरण विषयक आवश्यकताएं भी पूर्ण हो सकें। वर्तमान भौतिक विस्तार पर्याप्तताएं/ अपर्याप्तताएं, मूलभूत आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए सारणी 5-सा-1 में दर्शाये अनुसार वर्तमान एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग के संबंध में जानकारी प्रस्तुत है।



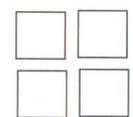
# SANCHI साँची

DEVELOPMENT PLAN विकास योजना

वर्तमान EXISTING	प्रस्तावित PROPOSED	
RESIDENTIAL	आवासीय	आवासीय
COMMERCIAL	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक
INDUSTRIAL	औद्योगिक	औद्योगिक
PUBLIC & SEMI-PUBLIC	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES	एव सुविधाए	एव सुविधाए
ARCHAEOLOGICAL MONUMENTS	पुरातत्वीय स्मारक	पुरातत्वीय स्मारक
TRANSPORTATION-ROAD	यातायात मार्ग	यातायात मार्ग
BUS STAND	बस स्थानक	बस स्थानक
RAILWAY LINE	रेल्वे लाईन	रेल्वे लाईन
RAILWAY-STATION	रेल्वे स्टेशन	रेल्वे स्टेशन
RECREATIONAL	आमोद प्रमोद	आमोद प्रमोद
WATER BODIES	जलाशय	जलाशय
AGRICULTURAL	कृषि	कृषि



(श्री. पी. तिवारी)  
आयुक्त सह संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश म. प्र.



## संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्य प्रदेश

साँची : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन

(क्षेत्र हेक्टर में)

5-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग वर्ग	वर्तमान 1998			प्रस्तावित 2011		
		क्षेत्र	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्र	प्रतिशत	भूमि आवंटन दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	21.02	38.44	4.20	43.00	15.7	4.48
2.	वाणिज्यिक	2.38	4.33	0.48	9.50	4.2	1.20
3.	औद्योगिक	-	-	-	2.00	0.7	0.21
4.	सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक	17.60	28.52	3.12	37.00	13.5	3.85
5.	सार्वजनिक सेवाएं उपयोगिताएं.	0.05	0.09	0.01	1.50	0.6	0.16
6.	आमोद-प्रमोद	3.40	6.22	0.68	135.00	49.4	14.06
7.	यातायात एवं परिवहन	12.25	22.40	2.45	43.50	15.9	4.53
<b>योग</b>		<b>56.70</b>	<b>100.00</b>	<b>10.94</b>	<b>271.50</b>	<b>100.0</b>	<b>28.49</b>

पारम्परिक रूप से भारत में मिश्रित उपयोग परिक्षेत्रिक संरचना पायी जाती है। साँची में कुछ विशिष्ट गतिविधियों को छोड़कर अधिकांश क्षेत्रों में मिश्रित भूमि उपयोग विकसित हुआ है। अपितु स्मारकों के आसपास केवल एक ही प्रकार का भूमि उपयोग परिक्षेत्र निर्मित हुआ है जिसे यथावत रखा जावेगा।

विकास योजना में मूलभूत प्रयास व्यापक तौर पर तीन प्रक्षेत्र को स्थापित करने का है इसमें से एक पुरातत्व एवं पर्यटक प्रक्षेत्र तथा दूसरा पर्यटक गतिविधियों हेतु आधारभूत सुविधा से संबंधित है तथा तीसरा नागरिक गतिविधियों से संबंधित रहेगा। प्रस्तावित प्रक्षेत्रों के विकास हेतु मूलभूत आधार बिन्दु निम्नानुसार होंगे :-

1. विकासमान पर्यटन सारभाग का विकास
2. हरित क्षेत्र एवं भू-दृश्यों का संरक्षण/विकास
3. भूमि के विभिन्न आकारों को ध्यान में रखकर उसका समुचित उपयोग करना
4. क्रमबद्ध एवं संभावित विकास को प्रोत्साहित करना।

मोटे तौर पर भूमि उपयोग प्रस्तावित करते समय दो मूलभूत आवश्यकताओं को ध्यान में रखा गया है इनमें से एक आवश्यकता पर्यटकों से संबंधित होकर तथा दूसरी स्थानीय जनसंख्या से संबंधित है।

### 5.31 आवासीय :

आवासीय क्षेत्र को स्वयं पूर्ण इकाईयों के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है। इस क्षेत्र में सामूहिक सुविधा उपलब्ध कराने के साथ साथ सक्षम यातायात संरचना (सीधे आवागमन रहित) निर्मित की जावेगी। मकानों की कमी को दूर करने हेतु तथा भावी जनसंख्या के लिये मकान उपलब्ध कराने की दृष्टि से 21.98 हेक्टर भूमि, वर्तमान में उपलब्ध 21.02 हेक्टर के अतिरिक्त अर्थात् कुल 43.00 हेक्टर भूमि आवासीय प्रयोजन हेतु प्रस्तावित की गयी है। प्रस्तावित विकास में यह भी देखा जावेगा कि इस स्थान का मूल स्वरूप प्रभावित न हो। इस आवासीय क्षेत्र में सेवाओं से सम्बन्धित जनसंख्या को इस प्रकार बसाना प्रस्तावित है कि वे अपने कार्यस्थल के समीप रहकर पर्यावरण को प्रभावित न करें।

### 5.32 वाणिज्यिक :

इस उपयोग हेतु कुल 11.50 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है, जो कुल क्षेत्र का 4.20 प्रतिशत है। यहाँ फुटकर दुकानों, वाणिज्यिक केन्द्र, होटल, मोटल, उपाहार गृह, धर्मशाला आदि हेतु स्थान प्रस्तावित है।

### 5.33 औद्योगिक :

औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र के अंतर्गत 2.00 हेक्टर क्षेत्र, प्रदूषण रहित गृह उद्योगों हेतु रेल्वे लाईन के उत्तर पूर्व दिशा में प्रस्तावित है ताकि इस क्षेत्र में आर्थिक विकास को गति प्राप्त हो सके।

### 5.34 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक :

सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक उपयोग में 37.00 हेक्टर का क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल क्षेत्र का 13.5 प्रतिशत है। इस क्षेत्र में संरक्षित टेकरी वाल 8.5 हेक्टर क्षेत्र भी सम्मिलित है। इस क्षेत्र में कार्यालय, शैक्षणिक संस्थान आदि हेतु भी स्थान प्रावधानित है। वर्तमान में राजमार्ग पर स्थित औषधालय तथा स्वास्थ्य केन्द्र को नये स्थान, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय के समीप 1.0 हेक्टर क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है तथा इस प्रकार रिक्त हुए स्थान को पर्यटक सूचना केन्द्र के रूप में विकसित किया जावेगा।

सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित भूमि का विवरण निम्नानुसार है :

शैक्षणिक	14.0 हेक्टर
स्वास्थ्य	2.0 हेक्टर
कार्यालय, सर्किट हाऊस	12.5 हेक्टर
विश्राम गृह एवं अन्य	
स्मारक का विकास	8.5 हेक्टर
<b>योग</b>	<b>37.0 हेक्टर</b>

## 1. शैक्षणिक

संपूर्ण निवेश क्षेत्र की अनुमानित जनसंख्या के आधार पर साँची में शैक्षणिक संस्थाओं की आवश्यकता का अनुमान लगाया गया है। जनसंख्या की दृष्टि से सामान्य महाविद्यालय स्तर की संस्थाओं की साँची में आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। किन्तु विशिष्ट क्षेत्र में उच्च अध्ययन हेतु महाविद्यालय स्तर की संस्था स्थापना की यहां प्रबल संभावनाएं हैं। अतः इस हेतु विकास योजना में 9 हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है। इसमें आध्यात्मिक शैक्षिक संस्थान, योग केन्द्र जैसी संस्थाएं भी स्थापित हो सकेंगी।

## साँची : प्रस्तावित शैक्षणिक संस्थाएं

5-सा-2

क्र.	संस्था का प्रकार	प्रति इकाई क्षेत्रफल (हेक्टर)	प्रस्तावित संख्या	कुल प्रस्तावित क्षेत्र (हेक्टर)
1	2	3	4	5
1.	पूर्व प्राथमिक शाला	0.1	3	0.3
2.	प्राथमिक शाला	0.6	2	1.2
3.	माध्यमिक शाला	1.5	1	1.5
4.	उच्चतर माध्यमिक शाला	2.0	1	2.0
5.	विशिष्ट शैक्षणिक संस्थाएं	—	—	9.0
<b>योग</b>		—	—	<b>14.0</b>

### 2. स्वास्थ्य :

साँची में एक 50 बिस्तर वाला चिकित्सालय, प्रसूति गृह सुविधा के साथ स्थापित करना आवश्यक है जो स्थानीय जनसंख्या और पर्यटकों की आवश्यकताओं की पूर्ति करेगा। इसके अतिरिक्त एक स्वास्थ्य केन्द्र भी स्थापित करना आवश्यक है। इस उपयोग हेतु कुल 2.0 हेक्टर भूमि का प्रावधान विकास योजना में किया गया है।

### 3. कार्यालय एवं अन्य :

कार्यालय, सामाजिक-सांस्कृतिक, विश्राम गृह इत्यादि हेतु कुल 12.5 हेक्टर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गई है। नगर में सांस्कृतिक तथा सामाजिक कार्यक्रमों को आयोजित करने हेतु एक सभागृह का निर्माण भी विकास योजना में प्रस्तावित है।

### 5.35 सार्वजनिक सेवाएँ एवं उपयोगिताएं :

इस उपयोग हेतु कुल 1.50 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 0.6 प्रतिशत है। इस क्षेत्र का उपयोग स्वास्थ्यकारक परिस्थितियाँ निर्मित करने के लिये जल शोधन, जल-मल निकास, विद्युत केन्द्र, अग्निशमन केन्द्र इत्यादि सेवाएँ विकसित करने हेतु किया जावेगा।

#### 1. जल प्रदाय :

योजना काल में प्रति व्यक्ति प्रतिदिन 40 गैलन जल प्रदाय करने के उद्देश्य से अनुमानित जनसंख्या 9600 के लिये 0.38 मिलियन गैलन जल प्रदाय की आवश्यकता होगी। इसके साथ ही 0.12 मि. गैलन अतिरिक्त जल प्रदाय की आवश्यकता भू-दृश्यीकरण के लिये प्रस्तावित क्षेत्र के लिये अनुमानित है। इस प्रकार साँची के लिये प्रस्तावित विकास योजना में कुल जल प्रदाय की आवश्यकता 0.50 मिलियन गैलन होगी। इस हेतु उपयुक्त जल वितरण प्रणाली के विकास की आवश्यकता है ताकि

स्तूप प्रक्षेत्र तथा अन्य क्षेत्र में भी पेयजल प्रदाय किया जा सके।

## 2. भूमिगत नालियों की व्यवस्था :

वर्तमान निर्मित क्षेत्र ही नहीं अपितु भविष्य के विकास हेतु आरक्षित क्षेत्र के लिये भूमिगत नालियों का निर्माण आवश्यक है। गंदे जल-मल को आवश्यक उपचार उपरान्त बाग-बगीचों तथा वृक्षारोपण की सिंचाई हेतु काम में लाना उचित होगा।

## 3. विद्युत प्रदाय :

साँची की भावी जनसंख्या की पर्यटन की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए नये तीन से चार गुनी क्षमता वाले ट्रांसफार्मर की स्थापना प्रस्तावित है।

## 5.36 आमोद-प्रमोद :

इस उपयोग हेतु कुल 135 हेक्टर का क्षेत्र प्रस्तावित है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 49.4 प्रतिशत है। इस क्षेत्र में सुरक्षित टेकरी का ढलान वाला क्षेत्र भी सम्मिलित है। वर्तमान में उपलब्ध पेड़-पौधे, टेकरियाँ, टीलो, जलाशयों का भी प्रस्तावित योजना में अच्छी तरह समन्वय किया गया है। यहाँ उपलब्ध सूक्ष्म जलवायु को बेहतर बनाने हेतु बड़े पैमाने में वृक्षारोपण प्रस्तावित है। कनक सागर तालाब को आमोद-प्रमोद हेतु विकसित किया जाना प्रस्तावित है। विकास योजना में इस उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित क्षेत्र का विवरण निम्नानुसार है।

### साँची : आमोद-प्रमोद क्षेत्र

5-सा-3

क्र.	वर्गीकरण	परिक्षेत्र	क्षेत्रफल (हेक्टर)
1.	2.	3.	4.
1.	उद्यान	आर-1	8.00
2.	संरक्षित वृक्षारोपण	आर-2	56.00
3.	पर्यटन प्रोत्साहन क्षेत्र	आर-3	61.00
4.	बहु-उद्देशीय खेल मैदान	आर-4	10.00
	योग	-	135.00

## 5.37 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग हेतु कुल 43.50 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 15.9 प्रतिशत है। इस उपयोग के अंतर्गत वृत्तीय मार्ग (बायपास) प्रमुख मार्ग, नवीन बस स्टेण्ड एवं पार्किंग हेतु स्थान उपलब्ध किये जावेंगे। नये बस स्टेण्ड हेतु 3.30 हेक्टर का क्षेत्र रेल्वे स्टेशन की उत्तर दिशा में गुलगवां मार्ग पर प्रस्तावित है। इसी प्रकार पर्यटक क्षेत्र स्तूप टेकरी के शिखर के समीप, पार्किंग हेतु स्थान प्रस्तावित है।

## 5.38 सुधार एवं निर्मूलन हेतु प्रस्तावित क्षेत्र :

टेकरी के शिखर पर स्थित स्मारकों के आसपास के क्षेत्र का सुनियोजित विकास आवश्यक है। इसी प्रकार कानाखेड़ा एवं साँची स्थित ग्रामीण बस्तियों का भी पर्यावरण सुधार प्रस्तावित है।

#### 5.4 असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना :

असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुई भूमि के विकास के संबंध में प्रस्ताव सारणी 5-सा-4 में दिये गये हैं। विकास योजना प्रभावशील होने पर इन उपयोगों को तुरन्त स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। किन्तु इन भूमि उपयोगों को स्थानांतरित करने हेतु भूमि स्वामी को म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के अंतर्गत निर्धारित समयावधि का लाभ मिल सकेगा।

#### साँची : भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास

5-सा-4

क्र.	स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित	वर्तमान स्थिति	प्रस्तावित स्थिति	रिक्त होने के पश्चात् भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1.	2.	3.	4.	5.
1.	स्वास्थ्य केन्द्र तथा औषधालय	वर्तमान रेस्ट हाऊस के बाजू में	वर्तमान उच्च.मा. विद्यालय के समीप	पर्यटक सूचना केन्द्र
2.	ग्राम आबादी का कुछ भाग	कानाखेड़ा पहाड़ी के ऊपर स्थित ग्राम आबादी	कानाखेड़ा पहाड़ी के समीप विदिशा मार्ग पर	आमोद-प्रमोद, वृक्षारोपण

#### 5.5 परिवहन व्यवस्था :

वर्तमान में साँची में बहुत ही कम रेलगाड़ियाँ रुकती हैं। अतः इस स्थान में अधिक से अधिक पर्यटक आकर्षित करने हेतु यह आवश्यक हो जाता है कि कुछ और महत्वपूर्ण रेलगाड़ियाँ यहाँ रुकें। वहीं साँची का भोपाल के अतिरिक्त अन्य शहरों से सड़क मार्ग द्वारा संपर्क सुदृढ़ करना प्रस्तावित है।

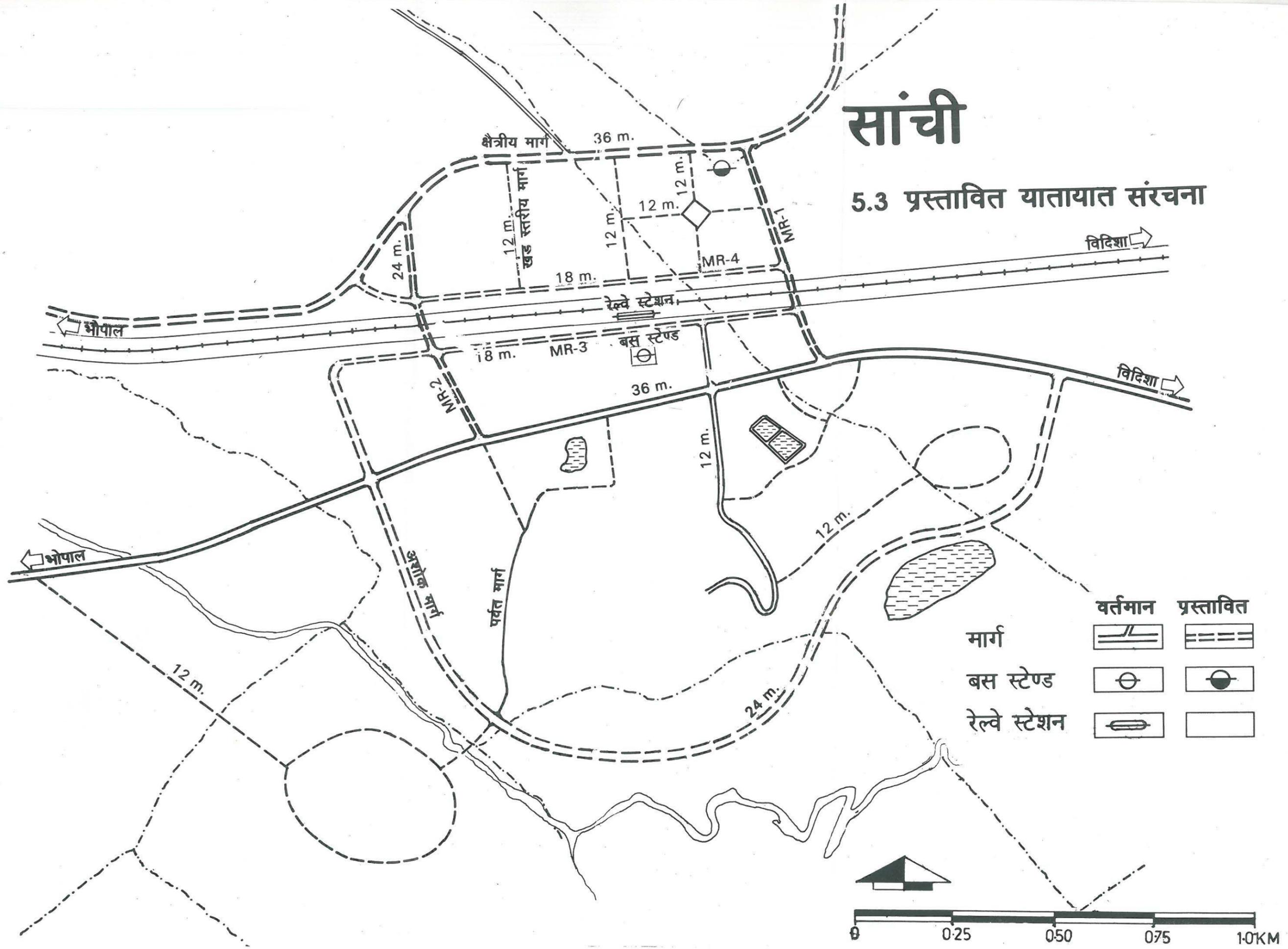
साँची का क्षेत्रीय पर्यटन के रूप में विकास प्रस्तावित है। इस हेतु आसपास क्षेत्र में स्थित पुरातत्वीय एवं ऐतिहासिक स्मारकों हेतु साँची से परिवहन सुविधाएँ उपलब्ध कराना प्रस्तावित है।

#### 5.6 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना :

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना द्वारा यह प्रयास किया गया है कि आबादी का हर एक हिस्सा, मार्गों से सुसंबद्ध रूप से जोड़ा जाये। विकास हेतु उत्तर दिशा में प्रस्तावित नये क्षेत्र को दक्षिण स्थित, पूर्व विकसित हिस्से से ग्रेड सेपरेटेड (अण्डर ब्रिज) लेवल क्रॉसिंग तथा पदयात्री हेतु उपयुक्त सेतु से रेलवे स्टेशन के दोनों ओर समीप ही जोड़ा जावेगा। दूर स्थित साँची एवं नागोरी ग्रामों को भी अर्ध वृत्ताकार मार्गों द्वारा भी जोड़ा जाना प्रस्तावित है। इस क्षेत्र में यातायात की मात्रा बहुत अधिक न होने से भविष्य की यातायात मात्रा को ध्यान में लेकर मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित की गयी है। पर्यटक बहुतायत वाले स्थानों एवं नागरिक स्थानों पर पार्किंग हेतु भी स्थान प्रस्तावित है। यातायात अवसान केन्द्रों हेतु भी इस परिश्रेत्रों में स्थान प्रस्तावित है। इसी प्रकार कार्य केन्द्रों से ग्रामों की ओर जाने हेतु भी मार्ग प्रस्तावित है। विकास योजना में प्रस्तावित मार्गों की चौड़ाई निम्न सारणी में दर्शित है :

# सांची

## 5.3 प्रस्तावित यातायात संरचना



विदिशा →

← भोपाल

विदिशा →

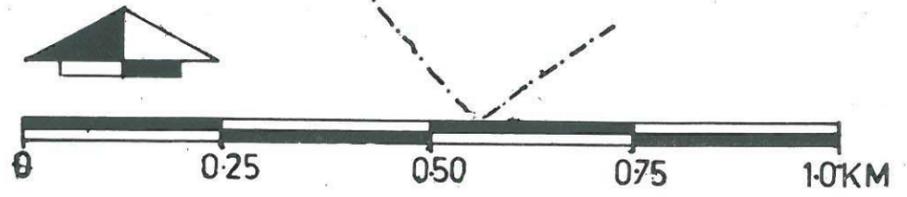
← भोपाल

वर्तमान    प्रस्तावित

मार्ग        

बस स्टॅण्ड        

रेल्वे स्टेशन        



## साँची : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-5

क्र.	वर्गीकरण	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई सेवा मार्ग सहित (मीटर में)	उद्देश्य
1	2	3	4
1.	उदयगिरी मार्ग	36	क्षेत्रीय यातायात
2.	राज्य मार्ग	36	क्षेत्रीय यातायात
3.	मुख्य मार्ग-1	18	आंतरिक यातायात
4.	मुख्य मार्ग-2	18	— तदैव—
5.	मुख्य मार्ग-3	18	— तदैव—
6.	मुख्य मार्ग-4	18	— तदैव—
7.	खण्ड स्तरीय मार्ग	12	खण्ड में आने-जाने हेतु
8.	श्री पर्वत मार्ग	12	पहुंच मार्ग
9.	स्थानीय मार्ग	10	पहुंच मार्ग
10.	पादचारी	4.5	--

### 5.7 पर्यटन विकास हेतु क्षेत्रीय अधोसंरचना

साँची से लगभग 11 किलोमीटर की दूरी पर स्थित सलामतपुर के पश्चिमी दिशा में स्थित सतधारा, बुद्ध स्तूप तथा पूर्व की ओर विदिशा जिले में स्थित ऐतिहासिक चट्टानें, गुफाएं, उदयगिरी जो कि साँची से लगभग 20 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है, को मुख्य मार्ग से जोड़ने हेतु एक बायपास मार्ग का विकास लोक निर्माण विभाग द्वारा किया जा रहा है। यह मार्ग सतलापुर से साँची-उचेर-मरवई होते हुए उदयगिरी तक जावेगा। वर्तमान में उक्त मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी गई है। विकास योजना में उक्त मार्ग की चौड़ाई 36 मीटर प्रस्तावित की है। उक्त मार्ग के निर्माण से भोपाल-विदिशा राजमार्ग क्र. 18 पर यातायात का भार भी कम होगा जिससे साँची के ऐतिहासिक स्तूप के शांत वातावरण एवं पर्यावरण संरक्षण में सहायता मिलेगी।

### 5.8 भू-दृश्यीकरण एवं पर्यावरण :

#### 5.81 भू-दृश्यीकरण :

(1) साँची जैसे पर्यटक केन्द्र हेतु विकास योजना प्रस्तावित करते समय मानव एवं उसके पर्यावरण में जो प्रेरणात्मक संवेदनशीलता तथा प्रतिक्रियाएँ उत्पन्न होती है, वे बहुत ही महत्वपूर्ण होने से उनका ध्यान इस क्षेत्र के लिये भू-दृश्यीकरण प्रस्ताव करने हेतु रखना बहुत आवश्यक है।

(2) खाली स्थान, बाग-बगीचे हमेशा से मानव जीवन के अभिन्न अंग रहे हैं। इसके द्वारा नगर वासी तथा पर्यटक शांति प्राप्त कर प्रकृति का आनंद लेकर मानसिक एवं शारीरिक थकान दूर कर सकते हैं। इसके अलावा पेड़-पौधों से प्रदूषण पर नियंत्रण में सहायता मिलती है। इसके कारण श्वास हेतु प्राणवायु तथा खुली हवा उपलब्ध होकर भूमि के कटाव को भी बचाया जा सकता

है। इससे अधिक वर्षा प्राप्त हो सकती है तथा जलवायु आरामदेह बनाने में सहायता मिलती है। साँची क्षेत्र के भू-दृश्यीकरण का तात्पर्य केवल साँची निवेश क्षेत्र से संबंधित न होकर उसका उद्देश्य पर्यटकों को भोपाल, रायसेन एवं विदिशा की ओर से उपलब्ध सभी पहुंच वीथिकाओं हेतु भू-दृश्यीकरण प्रस्ताव प्रस्तुत करना भी है।

#### अ. भोपाल/रायसेन से पहुंच वीथिका :

साँची को रेल द्वारा इस वीथिका से पहुंच करते समय गुलगांव ग्राम के कारण स्मारक दिखाई नहीं देते हैं किन्तु कुछ दूरी के पश्चात् आनंददायक दृश्य प्रस्तुत होता है। सड़क मार्ग द्वारा साँची की तरफ आते समय निवेश क्षेत्र की पश्चिमी सीमा पर आकर्षक परिदृश्य निर्मित होता है। इस वीथिका में निम्नलिखित वृक्ष लगाना प्रस्तावित है :

1. सराका इण्डीका (अशोक)
2. बाम्बेका समाला बारीकम (सेमला)
3. पेल्टो फोरस (कोपरपोड)
4. केसिया फिस्टूला (अमलतास)

इस वृक्षारोपण के कारण भव्य दृश्य निर्मित होकर वीथिका के विभक्त होने के साथ-साथ वीथिका एवं खेतों के बीच प्रतिरोधक क्षेत्र निर्मित हो जावेगा। अधिक संख्या में वृक्ष लगाने से स्तूप स्थित टेकरी को नीव एवं अग्रभूमि प्राप्त होने से इसको उपयुक्त आकार भी प्राप्त हो सकेगा।

#### ब- विदिशा की ओर से पहुंच वीथिका :

विदिशा की ओर से टेकरी का कोई सौंदर्यपरक दृश्य दिखाई नहीं देता है। अतः गहराई लाने की दृष्टि से कुछ नीव प्रस्तावित करना आवश्यक है। इस उद्देश्य से निम्नलिखित वृक्ष लगाना प्रस्तावित है।

1. आजादिराट्टा इण्डीका (नीम)
2. एलान्थस क्सेलेसा (महानीम)
3. मिलिंगलॉग कार्पाटिन्सिस (आकाशनीम)

पेड़-पौधों की दूरी मार्ग की चौड़ाई को ध्यान में रखकर तय की जावेगी।

#### स- महेन्द्र वीथिका :

इस वीथिका के जरिये स्तूपों को पहुंच प्राप्त होती है। खड़े रूप में प्रभाव उत्पन्न करने की दृष्टि से कुछ ऊर्ध्वता प्रतीत होती है। अतः निम्न वृक्षों का रोपण प्रस्तावित है :-

1. पुत्र रजाराक्स भारती (पुत्र रंजी)
2. पेल्टाफोरम (कोपलपाड)
3. मागी फेराइण्डीका (आम)
4. दलवारजिया सिस्सू (शीशम)
5. बाम्बेक्स सीविय (सेमल)

#### द- सामान्य उपयोग के साधन :

गलियारों के अलावा पर्यटकों से संबंधित स्थान प्रशासनिक व्यवस्था से संबंधित स्थान, नागरिक सुविधाओं के स्थान एवं पर्यटक निवास स्थान आदि स्थानों पर भी वृक्षारोपण आवश्यक है। इन स्थानों हेतु कोरपाड, सिल्फीकाटन, सेमल, शीशम, अशोक,

महानीम, पुत्र रंजी, चांपा आदि पेड़ों का रोपण प्रस्तावित है।

### 5.82 पर्यावरण :

पर्यावरण का मानव से संबंध एवं प्रभाव तथा उसकी मानव पर प्रतिक्रिया बहुत महत्वपूर्ण है। मानव की पर्यावरण के साथ प्रतिक्रिया बहुत पेचीदा रूप से होती है। श्रुत्य, दृश्य, मनोवैज्ञानिक एवं उष्ण पर्यावरण में मानव पर होने वाले प्रभाव के कारण कार्यवाही विषयक प्रस्ताव जरूरी है। विभिन्न पर्यावरण के संबंध में जानकारी नीचे प्रस्तुत है।

#### (अ) श्रुत्य पर्यावरण :

साँची को श्रुत्य प्रदूषण से मुक्त केन्द्र के रूप में विकसित करने हेतु रूपांकन एवं निवेश आवश्यक है। इस विचार को बल देने हेतु क्षेत्र में स्थित मार्गों एवं गतिविधि क्षेत्रों को उपयुक्त ढंग से वितरित किया गया है।

#### (ब) दृश्य पर्यावरण :

गुण ग्राहक लोगों को दृश्य पर्यावरण का आनंद लेने हेतु साँची एक अनुपम स्थान है। यहां उपलब्ध स्थान, रंग प्रकृति एवं नाप आदि बातें बहुत महत्वपूर्ण हैं। ऐसे स्थानों पर सार्वजनिक एवं व्यक्तिगत उपयोग हेतु स्थान निर्मित करना प्रस्तावित है।

साँची में प्रमुख रूप से हरे एवं भूरे रंगों की बहुतायत है। अतः यह अनुशासित किया जाता है कि मार्ग के किनारे लगाये जाने वाली तख्तियों एवं पट्टे चमकीले रंग की हों, जबकि आवासीय एवं निर्मित क्षेत्र हल्के पीले एवं सफेद रंग के हों। यहां बनावट वाला पत्थर प्रचुर मात्रा में उपलब्ध होने से इसके उपयोग में सामंजस्य लाया जाना जरूरी है। यहां नाप मानव स्वभाव के अनुरूप होने से ऊंचाई एवं चौड़ाई में अनुपात कायम रखना जरूरी है।

#### (स) उष्ण पर्यावरण :

कर्क रेखा यहां से केवल 1 किलोमीटर दूरी पर उत्तर में स्थित होने से साँची में विशिष्ट प्रकार की सूक्ष्म जलवायु पायी जाती है। भू-दृश्यीकरण के माध्यम से इस जलवायु को आरामदेह बनाने का प्रयास किया गया है।

#### (द) मनोवैज्ञानिक पर्यावरण :

यह एक धार्मिक स्मारक का केंद्र होने से इसका लोगों पर भगवान बुद्ध की महिमा का प्रभाव पड़ता है। यहां वास्तव में जो सादगी एवं सोम्यता अनुभव की जाती है उसको यथावत रखते हुए इसका उन्नयन करना जरूरी है।

### 5.9 मुख्य दबाव क्षेत्र :

साँची विकास योजना द्वारा, यद्यपि एकरूपता लाने की कोशिश की गयी है लेकिन फिर भी कुछ ऐसे ग्रंथिल बिन्दु हैं जिन पर अतिरिक्त दबाव आता रहता है तथा इन दबाव क्षेत्रों के कार्यकलाप सुचारू रूप से संचालित न होने की दशा में अव्यवस्था निर्मित होकर पृथकता की स्थिति निर्मित होती है। प्रत्येक क्षेत्र हेतु प्राथमिक रूप से कुछ कार्य सौंपे जाने से इन विभिन्न क्षेत्रों का निर्माण आवश्यक हो जाता है। विभिन्न विशिष्ट क्षेत्रों का प्रमुख कार्यकलाप क्या है, इस पर विकास योजना के प्रस्ताव आधारित रहते हैं। विकास योजना के प्रस्ताव हेतु, साँची में निम्नानुसार दबाव क्षेत्र पाये गये हैं :-

#### (1) पर्यटकों के दबाव वाला क्षेत्र :

यह पर्यटकों से व्याप्त, वर्तमान पर्यटक लॉज के पश्चिम में स्थित क्षेत्र है। इसको 'संघमित्रा प्रांगण' के नाम से भी संबोधित किया जाना प्रस्तावित है। इस क्षेत्र की अधोसंरचना प्रमुखतः पर्यटकों से संबंधित है।

इस क्षेत्र के लिए विकास योजना के प्रस्ताव देते समय यहां की आवश्यकताओं को ध्यान में रखना आवश्यक है। इसमें सुसंबद्धता विभिन्न पर्यटक स्थानों तक की दूरी पैदल तय करने की संभावना तथा इस क्षेत्र की गतिविधियां सुचारू रूप से निर्बाध

चलती रहें, इन बातों पर ध्यान देना जरूरी है। संघमित्रा प्रांगण, प्रमुख स्तूप स्थित पहाड़ी के उत्तर-पश्चिम में स्थित है। इस स्थान के पश्चिम में आवासीय क्षेत्र के पास एक बड़ा चौराहा स्थित होकर दक्षिण में स्तूपों वाली पहाड़ी स्थित है। उत्तर में रेल लाईन तथा पूर्व में प्रशासकीय खंड स्थित है। इस स्थान के विकास हेतु प्रस्ताव देते समय बुनियादी रूप से यह अवधारणा रखी जानी होगी कि सेवा सुविधायें, क्रिया क्षेत्रों, आवागमन के क्षेत्रों एवं सौंदर्यपरक स्थानों को अलग रखते हुए उनसे सानिध्य रखा जा सके।

भूमि का आकार एवं पारिस्थितिकीय तत्वों को ध्यान में रखते हुए दृश्य आकारों का अनुक्रम मूलभूत रूप से यथास्वरूप रखने का प्रयास करना होगा। सामूहिक अवधारणा इस प्रकार रूपांकित करनी होगी ताकि सौंदर्यपरक नगरीय एवं अर्द्ध नगरीय क्षेत्र, दृश्य-परिदृश्य, विभिन्न ऊंचाई पर स्थित चौक तथा आमोद-प्रमोद हेतु उपलब्ध समान रूप से मूर्त रूप ले सके।

पर्यटक बहुतायत वाले वाणिज्यिक क्षेत्र में उपरोक्त उल्लेखित रूपांकन की अवधारणा के आधार पर पर्यटकों के रहवास की सुविधायें, औपचारिक अथवा अनौपचारिक बाजार, पर्यटक स्वास्थ्य एवं आमोद-प्रमोद संबंधी सुविधा, पर्यटकों हेतु समस्त मूलभूत सुविधायें तथा पर्यटक आवागमन संबंधी सुविधायें प्रस्तावित की जा सकती हैं।

### (2) नागरिक गतिविधियों के दबाव का क्षेत्र :

इस क्षेत्र को 'महेन्द्र प्रांगण' के नाम से संबोधित किया जाना प्रस्तावित है। इस क्षेत्र में नागरिक सेवा-सुविधायें स्थित हैं। इसमें प्रमुख रूप से वर्तमान बस स्थानक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्रों के साथ-साथ वाणिज्यिक एवं आमोद-प्रमोद के क्षेत्रों का भी प्रमुख रूप से समावेश है।

नागरिक गतिविधियों के दबाव वाले क्षेत्र में विकास खंड मुख्यालय होने से यहां प्रशासकीय कार्यकलापों हेतु कुछ स्थान उपलब्ध करना आवश्यक है। यहां स्थित नागरिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों को भी प्रोत्साहित करना आवश्यक है।

इस क्षेत्र को प्रशासनिक तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है जिसमें कार्यालय, शैक्षणिक सुविधायें, पुलिस स्टेशन, स्वास्थ्य सुविधायें के अतिरिक्त आवश्यक वाणिज्यिक गतिविधियां, बस स्थानक, धर्मशाला के अतिरिक्त आवश्यक वाणिज्यिक गतिविधियां रहेंगी।

### (3) पुरातत्वीय प्रभाव वाला क्षेत्र :

इस क्षेत्र में पुरातत्वीय महत्व के स्मारक स्थित हैं तथा यहां प्रमुख रूप से वर्तमान आमोद-प्रमोद गतिविधियां जारी रहेंगी।

यह निर्बाध रूप से स्पष्ट है कि चैत्यगिरी या स्मारक वाले पहाड़ी भू-भाग को संरक्षणात्मक महत्व प्राप्त होने से उसका संरक्षण जरूरी है। दबाव के क्षेत्र के रूप में पहाड़ी को परिभाषित करते समय प्रमुख अवधारणा पर्यावरण के संरक्षण एवं परिरक्षण से संबंधित है।

पहाड़ी के शिखर पर पर्यटकों हेतु सभी प्रकार की अत्यावश्यक सेवा-सुविधायें जुटाना आवश्यक होते हुए भी यह बात ध्यान में रखना होगी कि ये सुविधायें पर्यटकों हेतु अधोसंरचना के रूप में निर्मित न हों। पहाड़ी क्षेत्र का भू-दृश्यीकरण प्रस्तावित है। इस भू-दृश्यीकरण के कारण यहां स्थित स्मारक का गांभीर्य, सादगी, सुपरिष्कृत होकर अलंकृत होने में मदद मिलेगी। इस प्रकार इस अतिसंवेदनशील क्षेत्र के स्वरूप को नियंत्रित करने में भी मदद मिलेगी। इस क्षेत्र का विकास भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग के द्वारा अथवा सहमति से किया जाना प्रस्तावित है। स्तूप पहाड़ी विभिन्न समतलों में विभाजित है जहां से आसपास के क्षेत्रों का मनोहारी दृश्य परिलक्षित होता है। अतः इन समतलों पर दृश्यीकरण बिन्दुओं का विकास किया जाना प्रस्तावित है।

### (4) ग्रामीण गतिविधियों के दबाव वाला परिक्षेत्र :

इस क्षेत्र में कानाखेड़ाकलां एवं सांची की आबादी स्थित है। इस क्षेत्र में पर्यावरण अनुकूल न होकर स्वास्थ्यप्रद प्रतीत नहीं होता है। अतः इसमें सुधार किया जाना प्रस्तावित है। सांची का महत्वपूर्ण पर्यटक केंद्र के रूप में विकास करने हेतु वहां स्थित ग्रामीण स्वरूप का कुछ सीमा तक सुनियोजित विकास हो, इसका विशेष ध्यान रखा गया है ताकि वहां स्थित ग्राम अपने

विशेष स्वभाव के अनुरूप विकसित हों। इन ग्रामों का कुछ पुनर्गठन एवं सुधार करने पर यहां स्वास्थ्यप्रद पर्यावरण उपलब्ध हो सकेगा। स्तूप पहाड़ी की ढलान पर स्तूप पहुंच मार्ग के पूर्व दिशा में स्थित आबादी क्षेत्र का पर्यावरण सुधार प्रथम चरण में किया जाना प्रस्तावित है।

इस देश की ग्रामीण संस्कृति उत्कृष्ट है। अतः स्थित ग्रामों के स्वरूप एवं पर्यावरण पर नगरीय गतिविधियों का प्रभाव डालने के बजाय उनको मूल रूप में कायम रखना हमेशा लाभप्रद रहेगा। इसी आधार पर इन दोनों ग्रामों का पर्यावरण सुधार प्रस्तावित है।

#### (5) पर्यटन प्रोत्साहन/आमोद-प्रमोद क्षेत्र :

यह स्तूप पहाड़ी के तल पर कनक सागर तालाब के पश्चिम में स्थित है। जिसमें पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु आमोद-प्रमोद की सुविधाओं के साथ पार्क, कैपिंग ग्राउण्ड, तालाब निर्माण, भू-दृश्यीकरण एवं वृक्षारोपण प्रस्तावित है। इस क्षेत्र के केवल निम्न घनत्व तथा कम ऊंचाई का निर्माण मान्य किया जा सकेगा।

पर्यटन प्रोत्साहन क्षेत्र में मूलतः बिना ध्वनि प्रदूषण वाली आमोद-प्रमोद गतिविधियों के साथ-साथ अध्यात्म, योग, स्वास्थ्य लाभ केंद्रों का निर्माण किया जा सकेगा। इसके अलावा यहां पर्यटक ग्राम एवं पर्यटक कुटीरों का भी निर्माण किया जा सकता है।

#### (6) नगरीय क्षेत्र :

सांची नगर की भावी आवश्यकताओं को देखते हुए रेलवे लाईन के पश्चिम में स्थित क्षेत्र को नये विकास क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। जिसमें आवासीय, सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक, आमोद-प्रमोद एवं अन्य सुविधाओं का प्रावधान किया गया है।

इस क्षेत्र का विकास सांची की आबादी का विदिशा की ओर विकास की प्रवृत्ति को नियंत्रित करने तथा सांची के संतुलित विकास हेतु आवश्यक था। स्तूप क्षेत्र के शांत वातावरण एवं पर्यावरण संरक्षण हेतु सांची के मध्य से गुजरने वाले वर्तमान भोपाल-विदिशा मार्ग को सलामतपुर रेलवे क्रॉसिंग से परिवर्तित कर रेलवे लाईन के समानान्तर प्रस्तावित करने से भी इस क्षेत्र के विकास को प्रोत्साहन मिलेगा। इस क्षेत्र को सामान्य नगरीय क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

#### (7) ग्रामीण क्षेत्र :

सांची निवेश क्षेत्र में स्थित ग्राम- नागोरी, मांची एवं काचीकानाखेड़ा ग्रामीण विकास की ओर उन्मुख हैं। इन ग्रामों में मूलभूत आवश्यकताओं/सुविधाओं के अलावा वर्तमान आबादी का विस्तार 200 मीटर की परिधि में किया जा सकेगा। इन ग्रामों को मुख्य मार्गों से जोड़ने हेतु पक्की सड़कों का निर्माण भी प्रस्तावित है।

#### (8) कृषि क्षेत्र :

इस क्षेत्र में मूलतः कृषि उपज क्षेत्र एवं उससे संबंधित कार्य प्रस्तावित है। इस क्षेत्र से गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्गों के दोनों ओर 300 मीटर की पट्टी में पर्यटन को बढ़ावा देने वाली गतिविधियां प्रस्तावित की जा सकती हैं। इनके अतिरिक्त शैक्षणिक, अनुसंधान, अध्यात्म, योग, स्वास्थ्य से संबंधित गतिविधियां मान्य की जा सकेंगी।



## विकास नियमन

इन नियमनों का उद्देश्य सांची वासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना भी है। इसके लिए विकास योजना में उल्लेखित भूमि उपयोग प्रस्तावों एवं विकास नीतियों के अनुरूप भूमि का उपयुक्त विकास करने हेतु उपयोग गतिविधियों को निम्न दो स्तरों में निर्धारित करने के लिये यह नियमन बनाये गये हैं :-

- (1) उपयोग परिक्षेत्र को उपयोग परिसर में परिवर्तित करना (अभिन्यास), एवं
- (2) उपयोग परिसर में उपयोग गतिविधियों की अनुमति।

### 6.1 प्रवृत्तशीलता :

यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :-

1. निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास।
2. भूमि के स्वरूप में परिवर्तन, जिसमें भूमि का उपविभाजन शामिल है तथा भूमि के व्यावसायिक उपयोग के परिपेक्ष्य में भूमि उपयोग।
3. आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास।
4. सभी प्रकार के भवन एवं भवन की ऊंचाई आदि।
5. निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर भूमि का विकास/भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना।
6. भारत सरकार, संस्कृति विभाग (भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण) की अधिसूचना सं.का.भा. 1447 दिनांक 15 मई 1991 (भारत सरकार के राजपत्र में दिनांक 16.6.92 में प्रकाशित) के अनुसार सांची स्तूप के निकट या उससे लगी संरक्षित सीमा से 100 मीटर तक तथा उससे परे 200 मीटर तक के क्षेत्र को केंद्रीय सरकार, प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल अवशेष नियम 1959 के अंतर्गत प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र घोषित किया है। जिसके परिणामस्वरूप इस संरक्षित क्षेत्र की सीमा में खनन संक्रिया और संनिर्माण दोनों प्रतिबंधित रहेंगे।

### 6.2 क्षेत्राधिकार :

(1) इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13 (1) के अंतर्गत अधिसूचना क्रमांक 1988-33-75 दिनांक 24.7.75 द्वारा गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जिन बिन्दुओं पर 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 जावेगा। 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 जावेगा।

(3) विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र, जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं

हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

(4) विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे।

(5) झुग्गी में रहने वाले निवासी, नगरीय केंद्र की विभिन्न गतिविधियों सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र एवं आमोद-प्रमोद के क्षेत्र यथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन स्वीकार्य होगा।

(6) विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया खसरा मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई, चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र से क्षेत्रफल को नापा जाये। लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्रवाई, सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, के आधार पर की जाये।

(7) परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुरूप 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 आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी। विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार परिक्षेत्रिक योजना त्वरित गति से तैयार करना आवश्यक है। यह कार्य नगर पंचायत सांची द्वारा किया जावेगा।

(8) प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/ड्रेन एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।

(9) जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गयी है, अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत उप संचालक, भोपाल संभाग, नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल तथा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण सांची द्वारा अनुज्ञा दी है एवं उनकी 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।

(10) अपरिहार्य परिस्थितियों में लोक प्रयोजनार्थ राज्य शासन, नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है।

(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 अधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होगा।

(12) कुछ विशिष्ट क्षेत्र, जैसे पुरातत्व महत्व के स्तूप की पहाड़ी एवं उसके निकट विकास हेतु सक्षम अधिकारी, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग, भोपाल से परामर्श कर ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा। भवनों की ऊंचाई एवं वास्तुशैली, उपयोग इत्यादि पर नियंत्रण/प्रतिबंध लगाया जा सकेगा।

(13) ऐसी अवस्था में जबकि स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र में संशोधन आवश्यक हों तो सक्षम प्राधिकारी सभी आवश्यक संशोधन मानचित्र में अंकित कर पुनः संबंधित को वापिस करेंगे। विकास अनुज्ञा केवल संशोधित मानचित्र पर ही दी जा सकेगी।

### 6.3 परिभाषाएं :

उपयोग-परिक्षेत्र

उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य यह है कि सारणी 6-सा-1 में 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 अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो एवं जो पैरा 6.8 में उल्लेखित उपयोग परिसरों में से एक हो।
अभिन्यास	अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों।
भूमि उपयोग मानचित्र	सारणी 6-सा-1 में परिभाषित सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।
परिक्षेत्रिक योजना	नियोजन क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो। ऐसे विस्तृत विवरण जो सभी उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत स्वीकृति एवं स्वीकार्य परिसर तथा विकास प्रतिबंध नियमन के अनुरूप हो।
नगरीय ग्राम	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित नगरीय उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे। इसी प्रकार सभी ओर से कृषि उपयोग परिक्षेत्र के अंतर्गत स्थित आबादी ग्रामीण आबादी कहलायेगी।
विरासत क्षेत्र	विरासत क्षेत्र से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
केवल एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखंडीय विकास	अपने सभी समानांतर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भूखण्डों 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 ब्लॉक का प्रावधान हो।
बहु इकाई भूखंडीय विकास	नवीन क्षेत्रों में भूखंडीय विकास विशेषतः भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों की संख्या को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जावेंगे। सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के पश्चात क्रियान्वित किये जाने वाले इस विकास में आवश्यक सेवायें एवं सुविधायें प्रावधित की जायें। ऐसे विकास हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 405 वर्गमीटर से कम नहीं होना चाहिये।
आच्छादित क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र से अभिप्रेत है, भूतल की नींव द्वारा आच्छादित क्षेत्र और इसकी गणना भू-आवृत क्षेत्र के रूप में की जायेगी। इसमें स्लेब के स्तर पर बाहर की ओर निकले भाग से आवृत क्षेत्र और नींव का वह क्षेत्र जिस पर छत नहीं है, शामिल नहीं किया जायेगा, वाहन पदयात्रियों के आवागमन की सुगमनता हेतु सुस्पष्ट ऊँचाई पर ऊपरी स्लेब स्तर पर सेट बेक के एक तृतीयांश (1/3) तक कैंटीलीवर के बाहर की ओर निकले भाग (प्रोजेक्शन्स) स्वीकार्य होंगे वे बाहर की ओर निकले भाग (प्रोजेक्शंस) भू-स्तर से 2.5 मीटर नीचे निर्मित नहीं किये जा सकेंगे ऐसा बाहर की ओर निकला भाग आच्छादित क्षेत्र नहीं कहलायेगा। समूह आवास में द्वितीय तथा तृतीय तल स्तर पर आवागमन हेतु (छत के) नीचे कम से कम 5.5 मीटर छोड़े गये सुस्पष्ट आवृत क्षेत्र जो सेटबेक/मार्जिनल ओपन स्पेस में समाहित न हो, की गणना आच्छादित क्षेत्र में नहीं की जायेगी, सर्विस डक्ट एवं लिफ्ट वेल्स को छोड़कर भवन के शेष सभी क्षेत्रों की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जायेगी।
निर्माण योग्य क्षेत्र	अपनी विभिन्न आकृतियों के साथ निर्माण योग्य क्षेत्र से तात्पर्य यह है कि एक भूमि के

दुकड़े पर सभी तलों पर कुल निर्मित योग्य ऐसा क्षेत्र, जिसमें दीवारों की मोटाई, कारीडोर, शौचालय, भूतल पर सीढ़ी द्वारा व्याप्त क्षेत्र सम्मिलित होगा। निर्मित योग्य क्षेत्र में डक्ट्स, कट-आउट्स, रैलिंगों के साथ या चारों ओर पैरापिट की गणना नहीं की जावेगी। निर्मित योग्य क्षेत्र में वाहनों के आवागमन हेतु यथा आवश्यक ढलान युक्त रैम्प का निर्माण पार्किंग हेतु यदि बेसमेंट में किया गया हो तो इसकी गणना नहीं की जावेगी। उक्त स्थल में पार्किंग ज्यामितीय से अंतर संबंध स्थापित करते हुये कालमों के मध्य दूरी रहना चाहिये। ऐसा मेजनाईन तल, जो कि दीवारों द्वारा विभक्त न हो या बिना दीवारों के एक तरफ से खुला पार्टिशन हो एवं निचले तल के एक तृतीयांश तक हो, को निर्माण योग्य क्षेत्र की गणना में सम्मिलित नहीं किया जायेगा। ऐसा मेजनाईन जो कि निचले तल की एक तृतीयांश तल क्षेत्र से अधिक हो एवं या/पार्टिशन द्वारा विभक्त हो, एवं/या सभी ओर से बंद हो, को एक स्वतंत्र तल मानकर निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित किया जावेगा। आकाश की ओर खुला टेरेस के साथ सर्वोच्च तल पर निर्मित सीढ़ियों की मट्टी को निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जावेगा।

#### फर्शी क्षेत्रानुपात

फर्शी क्षेत्र अनुपात से अभिप्रेत है प्रश्नार्थीन भूमि के भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के अनुपात में किसी भवन के सभी तलों पर अनुज्ञेय कुल निर्मित क्षेत्र का अनुपात (ऐसे अनुपात में निर्मित मात्रा की अधिकतम सीमा निहित है तथा केवल विशिष्ट यथा उपबंधित के अलावा किसी प्रकार के परिवर्तन या छूट मान्य नहीं किये जायेंगे) निर्मित क्षेत्रों में सभी तलों का निर्मित क्षेत्र सम्मिलित होगा। सिवाय लिफ्ट वेल, सर्विस डक्ट्स, मशीन रूम, लिफ्ट के लिये, निर्मित क्षेत्र पानी की टंकी, कवर्ड पार्किंग क्षेत्र तथा अन्य सेवा क्षेत्र जो कि वहाँ के निवासियों के स्वास्थ्य संबंधित हो, किन्तु सभी कॉरीडोर, आर्केड्स लाबी, मट्टी, स्टेयर केस और कवर्ड प्रोजेक्शन नियम 58 के विहित किये अनुसार होंगे।

#### भवन की ऊँचाई

भवन की ऊँचाई से अभिप्रेत है भवन की शिखर संबंधी दूरी जिसे प्रवेश/सड़क जिससे कि भवन में प्रवेश किया जा रहा हो, के बीच के संदर्भ स्तर से नापा जायेगा या पहुँच मार्ग के मध्य से अथवा भूखंड की औसत ऊँचाई से जो भी अधिक हो, होगी। यह स्तर भूस्तर समझा जायेगा और संरचना की शिखर संबंधी/लंब रूप दूरी की संगणना ऐसे स्तर से उच्चतम छत के स्लेब की ऊँचाई तक की जायेगी, इस स्तर (संदर्भ स्तर) के नीचे का स्थान बेसमेंट माना जायेगा। ढाल वाली छत की दशा में छत केरिज (कूट) और ओरी के मध्य बिन्दु की ऊँचाई को आधार बिन्दु मानते हुये जमीनी सतह से नापा जायेगा। विद्यमान भू-रचना का लाभ लेते हुये यदि सड़क के स्तर के नीचे बने निर्माण का उपयोग निवास योग्य स्थल के रूप में किया जाता है तो ऐसे क्षेत्र को निवास योग्य क्षेत्र के रूप में अनुज्ञप्त किया जायेगा और फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) में संग्रहित किया जायेगा। उच्चतम तल पर निर्मित सीढ़ियाँ, लिफ्ट वातानुकूल मशीन कक्ष से संबंधित निर्माण और पानी संग्रहण करने की टंकी की शिखर संबंधी (लंबरूप) दूरी गणना करने की छूट दी जायेगी।

#### संवेदनशील क्षेत्र

#### नियंत्रित क्षेत्र

परिस्थिति-जन्य एवं विरासत के आधार पर सीमांकित क्षेत्र संवेदनशील क्षेत्र कहलायेगा।

नाली विभाजक, तालाबों के ग्राह्य क्षेत्र एवं परिदृश्य गुणवत्ता की संभावना के आधार पर निर्धारित किये गये क्षेत्र, उपयोग परिक्षेत्र एवं उपयोग परिसर का निर्धारण।

## 6.4 उपयोग परिक्षेत्र एवं उपयोग परिसर का गठन

सारणी 6-सा-1 में दर्शाये अनुसार विभिन्न मूल भू उपयोगों को उपयोग परिक्षेत्र में विभक्त किया गया है। इस प्रकार विभाजित प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र में विशिष्ट उपयोग/उपयोग गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होंगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि स्वीकृत अभिन्यास नहीं है, का प्रतिबंधन विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के उपयोग के भू-उपयोग/सीमांकन प्रस्तावों के अधीन होगा।

### साँची : उपयोग परिक्षेत्र/उपयोग श्रेणी

6-सा-1

क्रमांक	मुख्य भू उपयोग श्रेणी	उपयोग परिक्षेत्र
1.	2.	3.
1.	आवासीय	आर.डी.-1 आर.डी.-2 नगरीय आवासीय परिक्षेत्र ग्रामीण आवासीय परिक्षेत्र
2.	वाणिज्यिक	सी-1 सी-2 पर्यटक आवास परिक्षेत्र सामान्य वाणिज्यिक परिक्षेत्र
3.	औद्योगिक	आई कुटीर उद्योग परिक्षेत्र
4.	सार्वजिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक	पी.एस.-1 पी.एस.-2 पी.एस.-3 पी.एस.-4 प्रशासकीय परिक्षेत्र शैक्षणिक/अनुसंधान संस्थान परिक्षेत्र स्वास्थ्य परिक्षेत्र पुरातत्वीय परिक्षेत्र
5.	आमोद-प्रमोद	आर-1 आर-2 आर-3 आर-4 उद्यान परिक्षेत्र संरक्षणीय क्षेत्र/वृक्षारोपण परिक्षेत्र पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र बहु उद्देश्यीय/खेल मैदान परिक्षेत्र
6.	यातायात एवं परिवहन	टी-1 टी-2 टी-3 रेलवे स्टेशन परिक्षेत्र बस स्टैण्ड/बस स्थानक परिक्षेत्र मार्ग परिक्षेत्र
7.	सार्वजनिक सेवायें तथा उपयोगितायें	यू-1 यू-2 जल (शोधन संयंत्र आदि) परिक्षेत्र विद्युत, दूरसंचार तथा अग्निशमन परिक्षेत्र
8.	हरित क्षेत्र	जी-1 जी-2 कृषि परिक्षेत्र वन परिक्षेत्र
9.	जल स्रोत	डब्ल्यू-1 डब्ल्यू-2 जलाशय/झील परिक्षेत्र नदियाँ एवं नाले परिक्षेत्र

## 6.41 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में उप विभाजन

इस नियमन का उद्देश्य विभिन्न परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें जल प्रदाय, जल-मल निकास, आदि नगर पालिका/नगर पंचायत के उप नियमनों के अनुरूप होंगे।

## 6.5 उपयोग परिक्षेत्र नियमन

### 6.51 आवासीय परिक्षेत्र

#### (क) आर.डी.-1 - नगरीय आवासीय परिक्षेत्र-

- सामान्य भू-खण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 या 1:2 या अधिकतम 1:3 होना चाहिये। भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भूतल आच्छादन, भवन की ऊँचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 6-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सेटबैक वर्णित हैं। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार, स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
- एक भूखण्ड में तीन इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, मल निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवा-सुविधायें उपलब्ध होना चाहिये।
- आवासीय अभिन्यासों में शासन द्वारा निर्धारित मापदंडों एवं समय-समय पर जारी आदेशानुसार समाज के कमजोर वर्गों हेतु भूमि/भवन का आरक्षण किया जावेगा।
- मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट एम. (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये। सारणी 6-सा-2 में भूखंड विकास की विभिन्न श्रेणियाँ दर्शायी गयी हैं:-

### साँची : आवासीय परिक्षेत्र विकास के मापदंड (साँची एवं कानाखेड़ाकलां)

6-सा-2

क्र.	भूखंड का आकार मीटर में	क्षेत्र (वर्ग मीटर)	विकास का प्रकार	भू-आच्छादन प्रतिशत में	अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	सीमान्त खुला क्षेत्र मीटर में				अधिकतम स्वीकार्य ऊंचाई मीटर में ढलाऊ छत के साथ	एक भूखंड पर अधिकतम स्वीकार्य आवासीय इकाईयाँ
						अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	4.0x8.0	32	पंक्ति	60	1.00	3.0	0.0	0.0	0.0	6.5	2
2.	4.0x12.0	48	पंक्ति	60	1.00	3.0	1.5	0.0	0.0	6.5	2
3.	5.0x15.0	75	पंक्ति	60	1.00	3.0	1.5	0.0	0.0	6.5	2
4.	7.0x15.0	105	पंक्ति	50	1.00	3.0	1.5	0.0	0.0	6.5	2
5.	9.0x15.0	135	पंक्ति	50	1.00	3.0	2.0	0.0	0.0	6.5	2

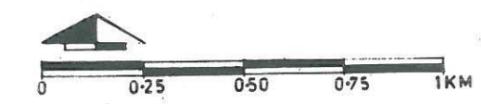
# SANCHI सांची

## 6.1 USE ZONES उपयोग परिक्षेत्र



<b>RESIDENTIAL</b>		आवासीय
URBAN RESIDENTIAL ZONE	RD-1	नगरीय आवासीय परिक्षेत्र
RURAL RESIDENTIAL ZONE	RD-2	ग्रामीण आवासीय परिक्षेत्र
<b>COMMERCIAL</b>		वाणिज्यिक
TOURIST ACCOMMODATION	C-1	पर्यटक आवास होटल
GENERAL COMMERCIAL	C-2	सामान्य वाणिज्यिक
<b>INDUSTRIAL</b>		औद्योगिक
COTTAGE INDUSTRIAL	I-1	कुटीर उद्योग
<b>PUBLIC &amp; SEMI PUBLIC</b>		सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
ADMINISTRATIVE	A-1	प्रशासकीय उपयोग
EDUCATION/ RESEARCH INSTITUTION	E-1	शैक्षणिक/ अनुसंधान संस्थान
HEALTH	H-1	स्वास्थ्य
ARCHAEOLOGICAL	PS-1	पुरातत्वीय
<b>RECREATIONAL</b>		आमोद प्रमोद
PARK	R-1	उद्यान
CONSERVATION AREA AFFORESTATION	CA-1	संरक्षणीय क्षेत्र/ वृक्षारोपण
TOURISM PROMOTION ZONE	TPZ-1	पर्यटन प्रोत्साहन
MULTI PURPOSE/ PLAY GROUND	M-1	बहुद्देशीय/ खेल मैदान
<b>TRANSPORTATION</b>		यातायात
RAILWAY STATION	RS-1	रेल्वे स्टेशन
BUS STAND / BUS TERMINAL	BS-1	बस स्टेण्ड / बस अड्डा
<b>PUBLIC UTILITIES &amp; FACILITIES</b>		सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं
WATER TREATMENT PLANT	WP-1	जल शोधक संयंत्र
ELECTRIC SUB STATION/ TELEPHONE / FIRE BRIGADE	ES-1	विद्युत / दूर संचार / अग्नि शामक
<b>GREEN</b>		हरित
AGRICULTURAL	G-1	कृषि
FOREST	G-2	वन
<b>WATER BODIES</b>		जलाशय
POND / RIVER / NALLA	W	तालाब/नदी/नाले

नोट : इस मानचित्र को मानचित्र क्रमांक 5- के साथ ही पढ़ा एवं उपयोग में लाया जावे।



1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
6.	11.10x18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	1.00	3.0	2.5	2.5	0.0	6.5	2
7.	11.10x18.0	200	पृथक्कृत	40	0.80	3.5	2.5	3.0	1.5	6.5	2
8.	12.0x18.0	216	पृथक्कृत	40	0.80	3.5	2.5	3.0	1.5	6.5	3
9.	12.0x24.0	288	पृथक्कृत	40	0.80	4.5	2.5	3.0	1.5	6.5	3
10.	15.0x24.0	360	पृथक्कृत	35	0.75	6.0	2.5	3.0	3.0	6.5	3
11.	15.0x27.0	405	पृथक्कृत	33	0.75	7.5	3.0	3.5	3.0	6.5	3
12.	18.0x30.0	540	पृथक्कृत	33	0.75	8.0	3.0	4.0	3.0	6.5	3
13.	20.0x30.0	600	पृथक्कृत	33	0.75	9.0	3.0	4.5	3.0	6.5	3
14.	25.0x30.0	750	पृथक्कृत	30	0.75	12.0	4.5	4.5	4.5	6.5	3

- टीप:-**
- उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
  - सारणी के अनुक्रमांक-9 से 14 में दर्शाये भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे।
  - ऐसे भूखंड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो उपरोक्त सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी के भूखण्ड के लिये निर्धारित एम.ओ.एस., आच्छादन, फर्शी क्षेत्रानुपात के अनुसार अथवा नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
  - एकल/संयुक्त परिवार हेतु निर्धारित भूखण्ड पर 3 से अधिक आवासीय इकाई स्वीकार्य नहीं होगी।
  - भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
  - निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अतिरिक्त 200 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखंडों में अधिकतम एक तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में दो सहायक आवास स्वीकृति योग्य होंगे।
  - एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा। जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र से अधिक का नहीं होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में कुकिंग, बरांडा, बाथरूम एवं शौचालय होना आवश्यक होगा।
  - घनत्विय गणना हेतु आवासीय इकाई में औसतन 5 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.4 व्यक्ति का रहवास माना जावेगा।
  - 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के लिये प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिये।
  - झुगियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखंड भी स्वीकार्य होंगे।
  - अधिकतम आवासीय घनत्व 150 व्यक्ति प्रति हेक्टर होगा।
  - भवनों की छत अनिवार्य रूप से ढालू होंगी।
  - आवासीय परिक्षेत्र के नियोजित विकास हेतु अभिन्यास सारणी 6-सा-3 में उल्लेखित मापदंडों के आधार पर तैयार किये जावेगे। इस हेतु न्यूनतम भूमि का क्षेत्रफल 0.5 हेक्टर आवश्यक होगा। इससे कम क्षेत्रफल की भूमि पर अधिकतम विकास सारणी 6-सा-2 के अनुसार मान्य होगा।

## सांची : आवासीय परिक्षेत्र अभिन्यास मापदंड

6-सा-3

अनुक्रमांक	उपयोग	भूमि का क्षेत्रफल प्रतिशत में
1	2	3
1.	आवासीय	50-60 *
2.	वाणिज्यिक	2-4 **
3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	6-8
4.	यातायात एवं परिवहन	20-30
5.	आमोद-प्रमोद	10 एवं उससे अधिक

\* अल्प आय (आर्थिक रूप से कमजोर) वर्ग के अभिन्यास म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 94 के प्रावधानों के अनुसार तैयार होंगे।

\*\* गैर औपचारिक क्षेत्र की दुकानों (इन्फार्मल सेक्टर) हेतु इस वाणिज्यिक क्षेत्र का 10 प्रतिशत छोड़ना होगा।

### 14. पुरानी आबादी :

पुरानी आबादी के वर्तमान निर्मित क्षेत्र में भूखंड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है। चूंकि इस क्षेत्र में बहुत से आवासों के भूखंड अव्यवस्थित आकार के हैं, इसलिए इस क्षेत्र में रोशनदान, सूर्य का प्रकाश आदि स्वस्थ परिवेश की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित घनत्व की प्राप्ति हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात एवं निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो सारणी 6-सा-4 के अनुसार स्वीकार्य होगा।

### सांची : पुरानी आबादी क्षेत्र के विकास मानक

6-सा-4

क्रमांक	भूखंड का क्षेत्रफल	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1.	100 वर्गमीटर तक	70%	1.00
2.	100 व.मी. से अधिक 200 व.मी. तक	60%	0.80
3.	200 व.मी. से अधिक 500 व.मी. तक	50%	0.75
4.	500 व.मी. से अधिक	40%	0.50

इन क्षेत्रों में उपलब्ध भौतिक अधोसंरचना आवश्यकता अनुरूप नहीं होने के कारण फर्शी क्षेत्रानुपात कम रखा गया है। यहां भवन की अधिकतम ऊंचाई 6.5 मीटर से अधिक मान्य नहीं होगी।

15. उपरोक्त सूची में शामिल क्षेत्रों में भवन/उपयोग परिसर में भवन का नियंत्रण निम्नानुसार होगा :-

(अ) भूखंडीय विकास में भूतल पर निर्मित क्षेत्रानुपात आवासीय क्षेत्रानुपात के ही अनुरूप रहेगा।

(ब) भवन को यथासंभव वर्तमान स्वरूप के अनुरूप ही निर्माण करना स्वीकार्य होगा।

(स) इन क्षेत्रों में एकीकरण किये गये भूखंडों पर बहु इकाई आवास निर्माण अनुज्ञेय नहीं होंगे।

#### 16. नगरीय आवासीय परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति :

नगरीय आवासीय परिक्षेत्र में आवासीय गतिविधियों के प्रभावी संचालन हेतु इसके अतिरिक्त सहायक उपयोग परिसरों की आवश्यकता होती है। नगरीय आवासीय परिक्षेत्र में सारणी 6-सा-5 में दर्शाये अनुसार उपयोग परिसरों की अनुमति दी जा सकेगी।

### सांची : नगरीय आवासीय परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति

6-सा-5

क्रमांक	स्वीकृत उपयोग	स्वीकार्य उपयोग
1.	2.	3.
1.	आवासीय भूखंड एवं भवन, स्वास्थ्य केंद्र, पुलिस चौकी, शैक्षणिक सुविधायें (माध्यमिक स्तर तक), सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधायें, स्थानीय दुकानें, छात्रावास, अतिथि गृह, बस स्थानक, धार्मिक परिसर, धर्मशाला, बारातघर, उपाहार गृह, रात्रि आश्रय गृह, पुस्तकालय/वाचनालय, क्रीड़ागण, नर्सरी	होटल, साप्ताहिक बाजार, पेट्रोल पंप, चिकित्सालय, स्वास्थ्य केंद्र

#### 17. आर.डी.-1-नगरीय उपयोग परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर :

नगरीय उपयोग परिक्षेत्र में औद्योगिक इकाइयां, मंदिरालय/मंदिरा दुकान/ट्रांसपोर्ट एजेंसी, गोदाम, ज्वलनशील पदार्थों का संग्रहण, पशुपालन, डेरी, मुर्गी पालन, श्मशान घाट, कब्रिस्तान, उत्खनन, जेल/सुधार गृह प्रतिबंधित होंगे।

#### (ख) आर.डी.-2-ग्रामीण आवासीय परिक्षेत्र :

ग्राम नागोरी, मांची एवं काची कानाखेड़ा में ग्रामीण आबादी का विकास प्रस्तावित है।

- अधिकतम स्वीकार्य सकल घनत्व 48 व्यक्ति प्रति हेक्टर होगा।
- भूखंड का न्यूनतम आकार 1000 वर्गमीटर या अधिक होना चाहिये।
- अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.06 होगा, किन्तु अधिकतम निर्मित क्षेत्र 500 वर्गमीटर से अधिक स्वीकार्य नहीं होगा।
- भू-आच्छादन अधिकतम 6 प्रतिशत होगा।
- भवन की अधिकतम ऊंचाई 4.5 मीटर होगी।
- स्वीकृत/स्वीकार्य एवं प्रतिबंधित उपयोग परिसर नगरीय उपयोग परिसर (आर.डी.-1) के उप पैरा क्रमांक (16) एवं (17) के प्रावधान अनुसार होंगे।

#### 6.52 वाणिज्यिक परिक्षेत्र :

सांची में वाणिज्यिक गतिविधियां मुख्यतः पर्यटन आधारित होंगी, जिनके साथ-साथ स्थानीय आबादी की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु भी वाणिज्यिक विकास अपेक्षित है। उपरोक्त के अतिरिक्त सांची में लगने वाले मेलों के समय भी

वाणिज्यिक गतिविधियां काफी मात्रा में संचालित होती हैं। जिन्हें दृष्टिगत रखते हुए वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु तीन परिक्षेत्रों का प्रावधान किया है जिनका विकास उन परिक्षेत्रों से अपेक्षित भूमिका को ध्यान में रखकर किया जाना है।

**(क) सी-1-पर्यटक आवास परिक्षेत्र**

(1) पर्यटक आवास से तात्पर्य पर्यटकों को सांची में ठहरने हेतु सभी श्रेणी के होटल, मोटल एवं धर्मशाला से हैं। इस परिक्षेत्र में पर्यटकों के ठहरने के अतिरिक्त पर्यटकों से संबंधित सेवा-सुविधाओं का विकास भी प्रस्तावित है। जिसका अभिन्यास सारणी 6-सा-6 में उल्लेखित मापदंडों के आधार पर स्वीकृत होंगे एवं अभिन्यास हेतु व्यवसायिक भूखंड का क्षेत्रफल 0.30 हेक्टर आवश्यक होगा।

**सांची : वाणिज्यिक उप परिक्षेत्र में अभिन्यास हेतु मानक**

6-सा-6

क्रमांक	वर्ग	कुल क्षेत्रफल का प्रतिशत
1	2	3
1.	वाणिज्यिक भूखंड	35 से 40 *
2.	मार्ग	30 से 35
3.	खुले स्थान	10
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	6 से 8
5.	पार्किंग/अन्य सुविधायें	6 से 7

\* वाणिज्यिक भूखंडों के अंतर्गत आने वाली भूमि के 10 प्रतिशत के बराबर भूमि गैर-औपचारिक क्षेत्र (इन्फार्मल सेक्टर) हेतु रखना अनिवार्य होगा ताकि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लोगों को वाणिज्यिक गतिविधियां संचालन करने हेतु अस्थायी रूप से स्थान उपलब्ध हो सके। इस स्थान का समय के साथ-साथ बहुउद्देशीय प्रयोजन हेतु उपयोग किया जावेगा।

**(2) वाणिज्यिक परिक्षेत्र के विकास मापदंड :**

उपरोक्त मानकों के आधार पर तैयार किये गये अभिन्यास का विकास, सारणी 6-सा-7 में उल्लेखित मापदंडों के आधार पर स्वीकृत होगा।

**सांची : सी-1 वाणिज्यिक परिक्षेत्र में विकास मापदंड**

6-सा-7

क्र.	गतिविधियां	न्यूनतम भूखंड क्षेत्रफल (व.मी.)	भूतल निर्मित क्षेत्र %	सीमान्त खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्रानुसार	अधिकतम भवन की ऊंचाई (मी.)
				अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	दुकानों हेतु भूखंड	32	70	3.5	-	-	-	1.40	6.5
2.	होटल	2000	50	12	4.5	4.5	4.5	1.00	6.5
3.	मोटल	5000	35	15	6.0	6.0	6.0	0.50	6.5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4.	पेट्रोल पंप	1100	-	-	-	-	-	-	-
5.	सिनेमा	1000	30	15	4.5	4.5	4.5	0.50	-

**टीप:-** (क) दुकानों हेतु निर्दिष्ट भूखंडों से सामने सर्वप्रथम 3.5 मीटर भूमि खुले क्षेत्र के रूप में छोड़नी होगी, जो कि आकस्मिक पार्किंग के रूप में उपयोग में आ सकेगी तथा उसके पश्चात 2.5 मीटर चौड़ी पट्टी कारीडोर के रूप में छोड़नी होगी, इसके पश्चात दुकानों का निर्माण स्वीकृत होगा। होटल एवं मोटल तथा अन्य वाणिज्यिक उपयोग परिसरों में पार्किंग हेतु प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्रफल पर एक कार स्पेस की दर से स्थान छोड़ना होगा।

(ख) पेट्रोल पंप हेतु इंडियन रोड कांग्रेस के मानकों के अनुसार क्षेत्र का विकास मान्य होगा। भूखंड की न्यूनतम माप 36x30 मीटर होगी। पेट्रोल पंप, 24 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़ाई के मार्ग पर ही स्वीकार्य होगा।

(ग) सिनेमा निर्माण हेतु अन्य मापदंड निम्नानुसार होंगे :-

- सिनेमा भूखंड जिस मार्ग पर स्थित है, उसकी चौड़ाई 15-18 मीटर से कम नहीं होगी।
- सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.62 ई.सी.एस. (गुणाकार की जगह) प्रति सौ वर्गमीटर स्थान कार पार्किंग हेतु न्यूनतम छोड़ना अनिवार्य होगा।
- भूखंड के लिए आवश्यक क्षेत्रफल की गणना 2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से की जावेगी।

### (3) पर्यटक आवास परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति :

पर्यटक आवास परिक्षेत्र के एकीकृत एवं सुनियोजित विकास हेतु इस क्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग परिसरों को परिभाषित करना आवश्यक है जिनका विस्तृत उल्लेख सारणी 6-सा-8 में किया गया है।

### सांची : सी-1 उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति

6-सा-8

स्वीकृत	स्वीकार्य
सुविधा दुकानें, सामान्य होटल, धर्मशाला, रैन बसेरा, रात्रि आश्रयगृह, सुलभ शौचालय, बैंक पुलिस चौकी, ट्रेवल एजेंसी, मनोरंजन केंद्र, क्लब, स्वास्थ्य केंद्र, व्यापारिक एवं व्यवसायिक कार्यालय, अल्पाहारगृह, भोजनालय, सार्वजनिक कार्यालय, उद्यान, सामुदायिक केंद्र, वाहन स्थानक, सामाजिक केंद्र, सांस्कृतिक केंद्र।	तारांकित होटल, मोटल, मोटर गैरेज, पेट्रोल पंप, सिनेमा, अत्यावश्यक आवास, प्रदर्शनी हाल, गोदाम (हल्के), साप्ताहिक बाजार।

### (4) सी-1 पर्यटक आवास (होटल) परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर :

इस उपयोग परिक्षेत्र में ज्वलनशील पदार्थों का संग्रहण, कोल्ड स्टोरेज, गैस गोदाम, प्रमुख तेल भंडार, उद्योग, बस डिपो, शैक्षणिक सुविधायें, कबाड़खाना, श्मशानघाट, कब्रिस्तान, डेरी फार्म, मुर्गीपालन, पशुपालन, उत्खनन, सुधार गृह उपयोग परिसर प्रतिबंधित होंगे।

### (ख) सी-2-सामान्य वाणिज्यिक परिक्षेत्र :

(1) सामान्य वाणिज्यिक से यहां तात्पर्य सामान्य वाणिज्यिक गतिविधियों से है, जहां नगर की दैनिक आवश्यकताओं

हेतु स्थान उपलब्ध हो। इस परिक्षेत्र का अभिन्यास सारणी 6-सा-6 एवं 6-सा-7 में उल्लेखित मानकों के आधार पर स्वीकृत किये जावेंगे।

(2) सामान्य वाणिज्यिक परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति :

सामान्य वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में सुनियोजित विकास एवं प्रभावी संचालन एवं इस परिक्षेत्र में एकरूपेण विकास हेतु स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग परिसरों को चिन्हित किया जाना आवश्यक है। जिनका विस्तृत विवरण सारणी 6-सा-9 में दिया गया है।

**सांची : सी-2 सामान्य वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में परिसरों की अनुमति**

6-सा-9

स्वीकृत	स्वीकार्य
सुविधा एवं सेवा दुकानें, रैन बसेरा, रात्रि आश्रय गृह	सिनेमा, मोटर गैरेज/वर्कशाप,
उपाहार गृह, केफेटेरिया, बैंक, डाकघर, पुलिस चौकी	होटल, धर्मशाला, कार्यालय

(3) सी-2 सामान्य वाणिज्यिक परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर :

ज्वलनशील पदार्थों का संग्रहण एवं विक्रय, कोल्ड स्टोरेज, गैस गोदाम, उद्यान, बस डिपो, शैक्षणिक सुविधायें, सामाजिक सुविधायें, कबाड़खाना, श्मशानघाट, कब्रिस्तान, डेरीफार्म, पशुपालन, उत्खनन, सुधारगृह, मोटल, उपयोग परिसर प्रतिबंधित होंगे।

**6.53 औद्योगिक परिक्षेत्र**

(1) आई- कुटीर उद्योग परिक्षेत्र :

औद्योगिक परिक्षेत्रों के अंतर्गत आई-कुटीर उद्योग परिक्षेत्र के सुनियोजित विकास हेतु अभिन्यास तैयार करने के लिये मानक निम्नानुसार अनुशंसित है :-

**सांची : कुटीर उद्योग परिक्षेत्र के विकास मापदंड**

6-सा-10

क्र.	विवरण	भूतल पर निर्मित क्षेत्र
1	2	3
1.	भूखंड क्षेत्र	60 प्रतिशत अधिकतम
2.	मार्ग	20 प्रतिशत न्यूनतम
3.	दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधायें *	4 प्रतिशत अधिकतम
4.	खुले क्षेत्र एवं वाहन विराम स्थल	10 प्रतिशत न्यूनतम
5.	सार्वजनिक सेवा-सुविधायें एवं उपयोगितायें	6 प्रतिशत न्यूनतम

\* नोट:- 50 प्रतिशत क्षेत्र गैर औपचारिक क्षेत्र हेतु सुरक्षित रखा जावे।

(2) कुटीर उद्योग परिक्षेत्र के स्वीकृत अभिन्यास में भवन निर्माण मापदंड

उपरोक्त आधार पर तैयार अभिन्यासों के औद्योगिक भूखंडों पर विकास कार्य सारणी 6-सा-11 में दिये गये मापदंडों

के आधार पर किया जा सकेगा।

## सांची : आई-औद्योगिक परिसरों के विकास हेतु मापदंड

6-सा-11

क्रमांक	भूखंड का आकार	निर्मित क्षेत्र प्रतिशत	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर)			फर्शी क्षेत्रानुपात
			अग्र	आजू/बाजू	पार्श्व	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टर तक	60	3	3/2.5	1.5	1.00
2.	0.05 हे. से अधिक 0.1 हेक्टर तक	55	5	4/2	2.0	0.80
3.	0.1 हेक्टर से अधिक 0.2 हेक्टर तक	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4.	0.2 हेक्टर से अधिक 1.00 हेक्टर तक	45	10	6/6.5	3.0	0.75
5.	1.0 हेक्टर से अधिक 2.0 हेक्टर तक	45	12	6/6	4.5	0.75

**नोट:-** औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र में सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं एवं उपयोगितायें हेतु विकास म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के मापदंडों के आधार पर किया जाना अनुशंसित है।

### (3) औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसर की अनुमति :

औद्योगिक परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग परिसर सारणी क्रमांक 6-सा-12 के अनुसार मान्य होंगे।

### सांची : आई- कुटीर उद्योग परिक्षेत्र में उपयोग परिसर की अनुमति

6-सा-12

स्वीकृत	स्वीकार्य
कुटीर उद्योग परिसर/हस्तशिल्प परिसर एवं प्रशिक्षण केंद्र, वर्कशाप, डाकघर, बस स्टेशन धार्मिक परिसर	वर्कशाप, सार्वजनिक एवं व्यवसायिक कार्यालय, सेवा दुकानें, सार्वजनिक सेवा सुविधायें, उपयोगितायें, कुटीर उद्योग से संबंधित, गोदाम, फायर स्टेशन, अत्यावश्यक आवास (20 वर्गमीटर प्रति 200 वर्गमीटर) (निर्मित क्षेत्र) अतिथि गृह, पेट्रोल पंप।

### (4) आई- औद्योगिक परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर :

औद्योगिक उपयोग परिक्षेत्र में पशुपालन, मुर्गी पालन, डेरी फार्म, कब्रिस्तान, श्मशान, ज्वलनशील पदार्थों का संग्रहण, कोल्ड स्टोरेज, गैस गोदाम, तेल भंडार, सामान्य शैक्षणिक सुविधायें, सामाजिक सुविधायें, होटल, मोटल, धर्मशाला, उत्खनन, समूह आवास, आवासीय भूखण्ड, उपयोग परिसर प्रतिबंधित होंगे।

#### 6.54 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग परिक्षेत्र :

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग के अंतर्गत विभिन्न प्रकार की सुविधाओं का विकास किया जाना प्रस्तावित है। इन सुविधाओं का स्वरूप एवं यहाँ सम्पन्न होने वाली गतिविधियों में विभिन्नता होने के कारण इनके विकास हेतु समान नियोजन मापदण्ड लागू करना संभव नहीं होता है। इस कारण सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग परिक्षेत्र को पी.एस.1-प्रशासकीय परिसर, पी.एस.2-शैक्षणिक एवं अनुसंधान, पी.एस.3-स्वास्थ्य तथा पी.एस.4-पुरातत्व स्मारक परिसर में विभाजित किया गया है ताकि इन उपयोग परिक्षेत्रों के सुनियोजित विकास हेतु युक्ति संगत विकास मानक/मापदण्ड सुनिश्चित किये जा सकें।

#### (क) पी.एस.१ - प्रशासकीय उपयोग परिक्षेत्र :

(1) प्रशासकीय उपयोग परिक्षेत्र में शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालयों का विकास किया जाना प्रस्तावित है। इस क्षेत्र में वर्तमान विकास को यथावत रखा जावेगा तथा नवीन विकास कार्य सारणी 6-सा-13 में उल्लेखित मापदण्ड अनुसार मान्य किये जावेंगे।

### साँची : प्रशासकीय उपयोग परिक्षेत्र में विकास हेतु मापदण्ड

6-सा-13

क्रमांक	विवरण	मापदण्ड
1	2	3
1.	न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल	0.15 हेक्टर
2.	भूतल पर निर्मित क्षेत्र (ग्राउण्ड कवरेज)	33 प्रतिशत
3.	न्यूनतम खुले क्षेत्र (सेटबैक)	
	सामने	12 मीटर
	आजू/बाजू	4.5/4.5 मीटर
	पीछे	4.5 मीटर
4.	फर्शी क्षेत्रानुपात	0.60
5.	पार्किंग (खुले क्षेत्र के अतिरिक्त)	एक कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र
6.	अधिकतम भवन ऊंचाई	6.5 मीटर ढलाऊ छत के साथ
7.	अत्यावश्यक आवास	20 व.मी. इकाई आवास प्रति 200 वर्ग मी. निर्मित क्षेत्र

टीप :-

- क. 0.15 हेक्टर क्षेत्रफल से बड़े भूखण्डों में प्रति 0.10 हेक्टर अतिरिक्त क्षेत्रफल पर सामने न्यूनतम 12 मीटर के अतिरिक्त 1 मीटर अतिरिक्त भूमि सीमान्त खुले क्षेत्र के रूप में छोड़नी होगी। अधिकतम सामने सीमान्त खुला क्षेत्र 20 मीटर होगा।
  - ख. गैर औपचारिक क्षेत्र हेतु भूतल पर निर्माण योग्य क्षेत्र का 5 प्रतिशत क्षेत्र सुरक्षित रखना होगा जिस पर अस्थायी निर्माण स्वीकार्य होगा।
  - ग. छायादार पार्किंग क्षेत्र की गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
  - घ. भोपाल-विदिशा राजमार्ग तथा साँची रेलवे स्टेशन से स्तूप पहाड़ी को जाने वाले मार्ग के मार्ग संगम के मध्य (केन्द्र बिन्दु) से 30 मीटर की दूरी में किसी भी प्रकार का भवन निर्माण प्रतिबंधित होगा।
- (2) इस उपयोग परिक्षेत्र में स्वीकृत/स्वीकार्य उपयोग परिसर सारणी 6-सा-14 के अनुसार मान्य होंगे।

## साँची : पी.एस.1 - प्रशासनिक उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसर की अनुमति

6-सा-14

स्वीकृत	स्वीकार्य
केन्द्र/राज्य शासन कार्यालय, अर्द्ध शासकीय कार्यालय यातायात एवं संचार सुविधायें, अल्पाहार गृह, पुस्तकालय/वाचनालय, आवास, उद्यान, वृक्षारोपण, पौधशाला, बैंक, डाकघर।	आवास, सेवा सुविधा दुकान, साप्ताहिक बाजार, धर्मशाला प्रशिक्षण संस्थान, सार्वजनिक सेवा सुविधायें एवं उपयोगी सेवायें स्वास्थ्य सुविधायें, शैक्षणिक सुविधायें, होटल।

### (3) पी.एस.1 - प्रशासकीय उपयोग परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर :

प्रशासकीय उपयोग परिक्षेत्र में पशुपालन, मुर्गी पालन, डेरी फार्म, कब्रिस्तान, श्मशान, ज्वलनशील पदार्थों का संग्रहण/  
विक्रय, गोदाम, उत्खनन, समूह आवास, पेट्रोल पंप, सिनेमा, रैनबसेरा, आश्रयगृह, सुधार गृह परिसर प्रतिबंधित होंगे।

### (ख) पी.एस.2 - शैक्षणिक/अनुसंधान एवं संस्थागत उपयोग परिक्षेत्र

- (1) नगर में शैक्षणिक/अनुसंधान एवं संस्थागत उपयोग परिसर की स्थापना इस उपयोग परिक्षेत्र में प्रस्तावित है। जिनका  
विकास सारणी 6-सा-15 के अनुसार मान्य होगा।

### साँची : शैक्षणिक अनुसंधान एवं संस्थागत उपयोग परिक्षेत्र के विकास मापदण्ड

6-सा-15

अनुक्रमांक	विवरण	मापदण्ड
1.	2.	3.
1.	न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल उच्चतर माध्यमिक स्तर अनुसंधान एवं संस्थागत परिसर	2.00 हेक्टर 8.00 हेक्टर
2.	भूतल निर्मित क्षेत्र	30 प्रतिशत
3.	न्यूनतम सीमान्त खुले क्षेत्र (सेटबैक) अग्र आजू/बाजू पृष्ठ	20.0 मीटर 6.0/6.0 मीटर 6.0 मीटर
4.	फर्शी क्षेत्रानुपात	0.60
5.	पार्किंग (खुले क्षेत्र के अतिरिक्त)	एक कार स्पेस प्रति 250 व.मी. निर्मित क्षेत्र
6.	अधिकतम भवन ऊंचाई	6.5 मीटर ढलाऊ छत के साथ
7.	अत्यावश्यक आवास	20 मी. इकाई आवास प्रति 400 व.मी. निर्मित क्षेत्र
8.	गैर औपराचिक क्षेत्र हेतु स्थान	5 से 6 इकाईयाँ (2x2 मी. माप का अस्थायी निर्माण)

(2) शैक्षणिक/अनुसंधान से संबंधित संस्थागत परिसर (8 हेक्टर एवं उससे बड़े परिसर) :

इन बड़े परिसरों के अंतर्गत शैक्षणिक एवं अनुसंधान संस्थाओं के 8 हेक्टर एवं उससे बड़े परिसर शामिल किये गये हैं। परिसर को तीन भागों में विभक्त किया गया है जिनके विकास हेतु नियमन निम्नानुसार होंगे :-

- (अ) शैक्षणिक संबंधी (प्रशासन सहित) - कुल भूमि का 45 प्रतिशत (मार्ग सहित)
- अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 20 प्रतिशत (45 प्रतिशत क्षेत्र का)
  - अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात - 0.60
  - 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 जावेगी।
- (ब) - आवासीय - कुल भूमि का 25 प्रतिशत (मार्ग सहित)
- यह क्षेत्र 250 व्यक्ति प्रति हेक्टर की कुल घनता के साथ विकसित किया जायेगा। आवासीय से संबद्ध सुविधाओं हेतु 9.2 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जायेगी।
- (स) - खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां - कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत
- अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र 10 प्रतिशत (कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत)
  - अधिकतम भूतल फर्शी क्षेत्रानुपात 0.15
- (द) उद्यान एवं भू-दृश्यीकरण - कुल भूमि के 15 प्रतिशत क्षेत्र के लिये उपयुक्त भू-दृश्यीकरण योजना तैयार की जायेगी।

टीप :-

1. परिसर में भूतल पर छायादार पार्किंग क्षेत्र की गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
2. जहाँ विशेष नियमन नहीं दिये गये हों, वहाँ सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिए निम्न मापदण्ड लागू होंगे :-

अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र - 25 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात - 0.50

(3) इस उपयोग परिक्षेत्र में स्वीकार्य उपयोग परिसर सारणी 6-सा-16 के अनुसार मान्य होंगे।

साँची : पी.एस.2 - शैक्षणिक अनुसंधान संस्थागत उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति

6-सा-16

स्वीकृत	स्वीकार्य
उच्चतर माध्यमिक एवं माध्यमिक शाला तथा उच्च स्तर की शैक्षणिक संस्थाएं पोस्ट आफिस, बैंक, अल्पाहार, पुस्तकालय, वाचनालय क्रीड़ागण, प्रयोगशाला (शिक्षा संबंधी) उद्यान	सेवा एवं सुविधा, दुकानें, वृद्ध आश्रय, प्रोढ़, शिक्षा केन्द्र, अनौपचारिक शिक्षा केन्द्र, योगा केन्द्र, स्वास्थ्य केन्द्र कार्यालय, सार्वजनिक सुविधायें एवं उपयोगी सेवार्यें, अनुसंधान संस्थाएं, अत्यावश्यक आवास

(4) पी.एस.-2 शैक्षणिक/अनुसंधान एवं संस्थागत उपयोग परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर :

इस उपयोग परिक्षेत्र में पशुपालन, मुर्गीपालन, डेरी फार्म, कब्रिस्तान, शमशान, ज्वलनशील पदार्थों का संग्रहण/गोदाम, होटल, उत्खनन, समूह आवास, पेट्रोल पम्प, सिनेमा परिसर प्रतिबंधित होंगे।

(ग) पी.एस.3 - स्वास्थ्य उपयोग परिक्षेत्र :

(1) स्वास्थ्य उपयोग परिक्षेत्र अंतर्गत नगर स्तर की स्वास्थ्य सेवाओं का विकास सारणी 6-सा-17 में उल्लेखित मापदण्डों के अनुसार मान्य होगा।

### साँची : स्वास्थ्य उपयोग परिक्षेत्र के विकास मापदण्ड

6-सा-17

अनु.क्र.	विवरण	मापदण्ड
1.	2.	3.
1.	न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल	0.75 हेक्टर
2.	भूतल निर्मित क्षेत्र (ग्राउण्ड कवरेज)	25 प्रतिशत
3.	न्यूनतम सीमान्त खुले क्षेत्र (सेटबैक)	
	अग्र	15.0 मीटर
	आजू-बाजू	4.5/4.5 मीटर
	पृष्ठ	4.5 मीटर
4.	फर्शी क्षेत्रानुपात	0.50
5.	पार्किंग (खुले क्षेत्र के अतिरिक्त)	एक कार स्पेस प्रति 200 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र
6.	अधिकतम भवन ऊंचाई	6.5 मीटर ढलान छत के साथ
7.	अत्यावश्यक आवास	20 व.मी. इकाई आवास प्रति 400 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र
8.	गैर औपचारिक क्षेत्र हेतु स्थान	5 से 6 इकाईयाँ (2x2 मी. माप का अस्थाई निर्माण)

नोट-

- परिसर में छायादार पार्किंग के क्षेत्र की गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
- तलघर (बेसमेंट) में पार्किंग क्षेत्र की गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।

(2) इस उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसर की स्वीकृति सारणी 6-सा-18 के अनुसार मान्य होगी।

### साँची : पी.एस.-3-स्वास्थ्य उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति

6-सा-18

स्वीकृत	स्वीकार्य
स्वास्थ्य, सुविधाएं, पोस्ट आफिस, अल्पाहार, पुस्तकालय, वाचनालय, उद्यान, रैन बसेरा	सेवा एवं सुविधा दुकानें, प्रयोगशाला (चिकित्सा संबंधी) अत्यावश्यक आवास, धर्मशाला

**(3) पी.एस. 3 स्वास्थ्य उपयोग परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर :**

स्वास्थ्य उपयोग परिक्षेत्र के अंतर्गत प्रतिबंधित परिसर, पी.एस. 2 उपयोग परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर अनुरूप रहेंगे।

**(घ) पी.एस. 4 पुरातत्वीय उपयोग परिक्षेत्र :**

साँची स्तूप, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग के अधीन संरक्षित स्मारक है। संरक्षित स्मारक/परिसर के अंदर संरक्षित क्षेत्र में किसी भी प्रकार के विकास कार्य, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग द्वारा अथवा इस विभाग की सहमति से किये जा सकेंगे। इसी प्रकार संरक्षित स्मारक परिसर के आसपास के क्षेत्र का विकास भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग के परामर्श से किया जा सकेगा।

**6.55 आमोद-प्रमोद उपयोग परिक्षेत्र :**

आमोद-प्रमोद उपयोग के अंतर्गत निर्दिष्ट भूमि के युक्तिसंगत विकास हेतु स्थल विशेष की स्थिति, प्रकृति तथा अपेक्षित गतिविधियों को दृष्टिगत रखते हुए उद्यान परिक्षेत्र, संरक्षणीय/वृक्षारोपण परिक्षेत्र, पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र तथा बहुउद्देश्यीय मैदान परिक्षेत्र में विभाजित किया गया है। उनके विकास हेतु आवश्यकतानुरूप विकास मापदण्ड निर्धारित किये गये हैं ताकि इन परिक्षेत्रों का सुव्यवस्थित विकास संभव हो सके।

**(क) आर-1 उद्यान परिक्षेत्र :**

उद्यान परिक्षेत्र में भू-दृश्यीकरण द्वारा विकास किया जाना प्रस्तावित है। इस परिक्षेत्र में उद्यानिकी तथा वृक्षारोपण के अतिरिक्त चौकीदार निवास आवास (20 वर्ग मीटर अधिकतम) वाहन पार्किंग एक कार स्पेस प्रति 300 वर्ग मीटर उद्यान क्षेत्र की दर से कुंआ, पंपहाऊस (9 व.मी.) तथा स्टोर (9 व.मी.) गतिविधियाँ स्वीकृत होगी। इन गतिविधियों के अतिरिक्त उद्यान परिक्षेत्र के अंतर्गत गैर औपचारिक क्षेत्र हेतु 4-5 इकाईयां (2x2 मीटर) का प्रावधान सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञेय हो सकेगा। इस पैरा में उल्लेखित कार्यों को छोड़कर शेष विकास कार्य परिक्षेत्र में प्रतिबंधित होंगे।

**(ख) आर-2 संरक्षणीय/वृक्षारोपण परिक्षेत्र :**

संरक्षणीय/वृक्षारोपण परिक्षेत्र के अंतर्गत उन क्षेत्रों का विकास प्रस्तावित है, जो भूमि के कटाव से प्रभावित है तथा जो नदी, नालों अथवा तालाबों के किनारे के क्षेत्र हैं। इस उपयोग परिक्षेत्र में केवल स्थानीय प्रजातियों का वृक्षारोपण, भू-दृश्यीकरण, ग्रीन हाऊस, पौधशाला, पार्किंग एवं भू-संरक्षण कार्य स्वीकृत गतिविधियों के अंतर्गत संपन्न किये जा सकेंगे। इनके अतिरिक्त पंप हाऊस (3x3 मीटर) तथा एक चौकीदार आवास (20 व.मी.) तथा स्टोर (3x3) का निर्माण कार्य स्वीकृत होगा। उपरोक्त उल्लेखित कार्यों को छोड़कर शेष विकास कार्य परिक्षेत्र प्रतिबंधित होंगे।

**(ग) आर-3 पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र :**

1. पर्यटन को प्रोत्साहित करने हेतु विभिन्न गतिविधियाँ इस परिक्षेत्र में प्रस्तावित है जिनका विकास सारणी क्र. 6-सा-19 में उल्लेखित मापदण्डों के अनुरूप होगा।

**साँची : पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र के विकास हेतु मापदण्ड**

6-सा-19

अ.क्रमांक	विवरण	मापदण्ड
1.	2.	3.
1.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल	1.0 हेक्टर *
2.	भूतल निर्मित क्षेत्र	5 प्रतिशत **

1.	2.	3.
3.	न्यूनतम सीमान्त खुले क्षेत्र अग्र आजू-बाजू पृष्ठ	15 मीटर 9/9 मीटर 9 मीटर
4.	भूखण्ड की माप (लम्बाई-चौड़ाई) अनुपात	1:1/2-2
5.	फर्शी क्षेत्रानुपात	0.05
6.	पार्किंग	एक कार स्पेस (13.75 व.मी. प्रति 100 व.मी. निर्मित क्षेत्र)
7.	अधिकतम ऊंचाई	4.5 मीटर ढलाऊ छत के साथ
8.	अत्यावश्यक आवास	एक इकाई 20 मीटर प्रति 500 व.मी. निर्मित क्षेत्र
9.	रंग :	
	भवन	मटमैला/खाकी
	छत	मैंगलोर टाईल रंग/गेरूआ

**नोट-** \* प्रत्येक ऐसे भूखण्ड को व्यवस्थित पहुंच मार्ग उपलब्ध होना चाहिए।

\*\* 1.50 हेक्टर से बड़े भूखण्डों पर अधिकतम 750 वर्ग मीटर भूतल निर्मित क्षेत्र मान्य होगा।

(2) पर्यटन प्रोत्साहन परिक्षेत्र में स्वीकृत/स्वीकार्य उपयोग परिसर :

साँची में पर्यटन को प्रोत्साहन देने हेतु इस उपयोग परिक्षेत्र की कल्पना की गयी है। जिसमें पर्यटन को प्रोत्साहित करने वाली वे गतिविधियाँ प्रस्तावित है जो पर्यावरण संवर्धन में भी सहयोगी होने के साथ पर्यटकों को आमोद प्रमोद के साथ पर्यटक आवास की सुविधा उपलब्ध हो सके। इस उपयोग परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियां सारणी 6-सा-20 के अनुरूप मान्य होंगी।

**साँची : आर-3 पर्यटन प्रोत्साहन उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति**

6-सा-20

स्वीकृत	स्वीकार्य
तरण पुष्कर, क्लब, उद्यान, उपाहारगृह, संग्रहालय, चिड़ियाघर, प्राणी संग्रहालय, कला वीथिका, योग केन्द्र, आद्यात्मिक केन्द्र, गोल्फ कोर्स, सांस्कृतिक केन्द्र, सेनेटोरियम, वाचनालय, कैपिंग ग्राउण्ड, पर्यटक ओपन थियेटर	पर्यटक कुटीर, हस्तशिल्प ग्राम, सुविधा दुकानें (मुख्य मार्गों से लगकर नहीं), विश्रामगृह, अतिथि गृह, पर्यटक वाहन विराम स्थल, बैंक, नाट्य गृह, अम्यूसमेंट पार्क तथा अन्य उपयोग परिसर सक्षम अधिकारी के विवेक से जो पर्यटन को प्रोत्साहन/बढ़ावा दे सके।

(3) आर-3 पर्यटन प्रोत्साहन उपयोग परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर :

पर्यटन को बढ़ावा देने वाले इस परिक्षेत्र में पशु पालन, मुर्गीपालन, डेरी फार्म, कब्रिस्तान, शमशान, गोदाम, उत्खनन,

सामान्य आवास, पेट्रोल पम्प, सिनेमा, रैनबसेरा, उद्योग, वाणिज्यिक संस्थान, शैक्षणिक संस्थान परिसर प्रतिबंधित होंगे।

(घ) आर-4 बहु उद्देशीय/खेल मैदान उपयोग परिक्षेत्र :

(1) साँची में आयोजित होने वाले मेलों तथा स्थानीय लोगों के खेलकूद एवं आमोद प्रमोद की दृष्टि से यह उपयोग परिक्षेत्र प्रस्तावित है। इस उपयोग परिक्षेत्र में जो भी निर्माण कार्य होंगे, वह अस्थायी प्रकृति के होंगे। अतः इसके विकास हेतु विशेष विकास मापदण्डों की आवश्यकता नहीं है। इस उपयोग परिक्षेत्र में रेल्वे लेवल क्रॉसिंग के निकट स्थित स्थान मेला प्रयोजन तथा प्रस्तावित परिवर्तित मार्ग तथा रेल्वे लाईन के मध्य स्थित प्रस्तावित स्थान मुख्यतः खेल मैदान के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। किन्तु इन स्थानों की आवश्यकता अनुरूप अस्थायी प्रकृति का बहुउद्देशीय उपयोग किया जा सकेगा।

(2) आर-4 बहु उद्देशीय/खेल के मैदान उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की स्वीकृति :

इस उपयोग परिसर में मेला, खेलकूद, साप्ताहिक बाजार, गैर औपचारिक बाजार, ब्राह्मण विराम/पार्किंग, सर्कस, जैसी अस्थायी प्रकृति की गतिविधियाँ मान्य होंगी। जिनका संचालन स्थानीय संस्था की अनुमति से किया जा सकेगा।

(3) आर-4 बहु उद्देशीय/खेल के मैदान उपयोग परिक्षेत्र में प्रतिबंधित उपयोग परिसर :

बहु उद्देशीय/खेल मैदान उपयोग परिक्षेत्र में उपरोक्त पैरा में उल्लेखित स्वीकृत परिसरों को छोड़कर शेष उपयोग परिसर प्रतिबंधित होंगे।

**6.56 यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र**

इस उपयोग परिक्षेत्र के अंतर्गत रेल्वे स्टेशन/बस स्टैण्ड/ बस स्थानक तथा सड़क उपयोग परिक्षेत्र का विकास प्रस्तावित है।

(क) टी-1 रेल्वे उपयोग परिक्षेत्र :

रेल्वे उपयोग परिक्षेत्र का विकास रेल विभाग की आवश्यकतानुरूप किया जा सकेगा।

(ख) टी-2 बस स्टैण्ड/उप-बस स्थानक उपयोग परिक्षेत्र :

नये बस स्टैण्ड हेतु परिवर्तित मुख्य मार्ग के निकट स्थान प्रस्तावित है जिसके विकास हेतु मापदण्ड निम्नानुसार प्रस्तावित होंगे -

1.	भूतल निर्मित क्षेत्र	20 प्रतिशत
2.	न्यूनतम सीमान्त खुले क्षेत्र	
	अग्र	15 मीटर
	शेष तीनों ओर	7.5 मीटर
3.	फर्शी क्षेत्रानुपात	0.5
4.	पार्किंग	2.0 कार स्पेस प्रति बस प्लेटफार्म
5.	अधिकतम भवन ऊंचाई	6.5 मीटर
6.	गैर-औपचारिक क्षेत्र हेतु दुकानें	10 इकाईयाँ (2x2 मी.)
7.	सार्वजनिक शौचालय	20 व.मी. प्रति इकाई
8.	धर्मशाला/ होटल	बस स्टैण्ड के प्रथम तल पर

नवीन बस स्थानक के निर्मित हो जाने तक वर्तमान बस स्थानक वर्तमान स्थल पर कार्यरत रहेगा। जबकि नवीन बस स्थानक के विकास उपरान्त वर्तमान बस स्थानक क्षेत्र का उपयोग उप-बस स्थानक के रूप में किया जावेगा।

**(ग) टी-3 मार्ग उपयोग परिक्षेत्र :**

इस उपयोग के अंतर्गत मुख्यतः 9 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ाई के मार्ग सम्मिलित किये गये हैं। इससे कम चौड़ाई के मार्ग उपयोग परिक्षेत्रों को उपयोग परिसरों में विभाजित करने हेतु मान्य होंगे।

**6.57 सार्वजनिक सेवाएँ तथा उपयोगिताएँ उपयोग परिक्षेत्र :**

जल शोधक, मल निकास एवं शोधन, विद्युत केन्द्र, ठोस अवशिष्ट उपचार, अग्निशमन केन्द्र, दूरसंचार तथा शमशान एवं कब्रिस्तान जैसे अति महत्वपूर्ण गतिविधियाँ इस उपयोग परिक्षेत्र के अंतर्गत प्रस्तावित हैं। जिनसे नगर के पर्यावरण संवर्द्धन में सहायता मिलती है वहीं नगरवासियों को दैनिक अत्यावश्यक सेवाएँ उपलब्ध होंगी।

**(क) यू-1 जल शोधक उपयोग परिक्षेत्र :**

कानाखेड़ा पहाड़ी के ऊपर इस प्रयोजन हेतु स्थल प्रस्तावित किया गया है ताकि गुरुत्वाकर्षण बल से नगर में जल प्रदाय किया जा सके। इस हेतु लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग के सहयोग से स्थानीय संस्था विकास कार्य कर सकेगी।

**(ख) यू-2 विद्युत, दूर संचार तथा अग्निशमन उपयोग परिक्षेत्र :**

कानाखेड़ा पहाड़ी की तलहटी पर विदिशा मार्ग के किनारे इस हेतु स्थल प्रस्तावित है। इनके अतिरिक्त विद्युत तथा दूरसंचार सेवाओं हेतु अत्यावश्यक विकास कार्य आवश्यकतानुरूप अन्य परिक्षेत्र में भी किया जा सकेगा। इस प्रयोजन हेतु विकास कार्य के मापदण्ड पी.एस.-1 प्रशासकीय उपयोग परिक्षेत्र के लागू होंगे।

**6.58 हरित उपयोग परिक्षेत्र :**

हरित उपयोग परिक्षेत्र के अंतर्गत मूलतः कृषि तथा वन संबंधी गतिविधियाँ मान्य होंगी। इसके अतिरिक्त ऐसी सार्वजनिक सेवाएँ एवं उपयोगिताएँ, जिनका नगर के अंदर प्रस्तावित किया जाना उचित नहीं होता, उन्हें भी इसमें सम्मिलित किया जा सकता है।

**(क) जी-1 कृषि उपयोग परिक्षेत्र :**

(1) कृषि उपयोग परिक्षेत्र अंतर्गत मूलतः मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा (2) में कृषि की परिभाषा में उल्लेखानुसार तथा भूसंरक्षण एवं बाढ़ नियंत्रण संबंधी कार्य स्वीकृत उपयोग परिसर की परिधि में होंगे। इनके अतिरिक्त कृषि उपयोग परिक्षेत्र में ऐसे क्षेत्र, जो मुख्य मार्गों अथवा क्षेत्रीय मार्गों से लगकर 200 मीटर की गहराई तक, प्रस्तावित नगरीय सीमा से 400 वर्गमीटर की दूरी के अंदर स्थित हैं, वहां पर्यटन एवं अध्यात्म को प्रोत्साहित करने वाली गतिविधियाँ, पेट्रोल पम्प स्वीकार्य श्रेणी के अंतर्गत मान्य होंगे। जिसकी अनुज्ञा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी जा सकेगी। इनका विकास कार्य मूल उपयोग के अंतर्गत लागू होने वाले मापदण्डों के अनुरूप ही होगा।

(2) कृषि उपयोग परिक्षेत्र में ठोस अवशिष्ट (सेनेटरी लैण्ड फिल), शमशान तथा कब्रिस्तान, मुर्गी पालन, पशुपालन, डेरी फार्म, मछली पालन, उपयोग परिसर नगरीय विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र से 0.5 किलोमीटर की दूरी के बाहर नगर के उत्तर-पूर्व दिशा में उन स्थानों पर प्रस्तावित किये जा सकेंगे, जहां तक पहुंचने हेतु कम से कम 7.5 मीटर चौड़े पहुंच मार्ग उपलब्ध हो सके। इसी प्रकार गैस गोदाम, कोयला/लकड़ी गोदाम/ नगरीय विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र से 0.5 कि.मी. की दूरी के पश्चात् स्वीकार्य होंगे।

**(3) फार्म हाऊस (वन आवास)**

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित

क्षेत्र एवं कृषि फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि फार्म हाऊस के अंतर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है। इसके मापदण्ड निम्नानुसार होंगे-

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

**अन्य शर्तें निम्नानुसार हैं:-**

- (अ) आवासीय/आच्छादित भवन का, फार्म हाऊस बाड़ से कम से कम सेटबेक 15 मीटर रहेगा।
- (ब) यदि फार्म हाऊस पक्की सड़क पर स्थित हो तो ऐसी दशा में बाड़ से 22 मीटर का सेटबेक रखा जायेगा तथा ग्रामीण सड़क पर यदि फार्म हाऊस हो तो ऐसी दशा में ऐसे मार्ग से 30 मीटर जगह खुली रखी जावे।
- (स) फार्म हाऊस यदि राष्ट्रीय मार्ग पर स्थित हो तो राष्ट्रीय मार्ग की सीमान्त रेखा से 90 मीटर तक कोई निर्माण नहीं होगा।
- (द) जिन क्षेत्रों की ढलान जलाशय, नदी, पेयजल, स्रोत, जल संग्रहण एवं जल वितरण केन्द्र की ओर हो, वहाँ उक्त से 5 किलोमीटर तक फार्म हाऊस प्रतिबंधित रहेंगे। यही शर्त प्राकृतिक ढलानों पर स्थित भूमि के लिये भी लागू मानी जावेगी।
- (इ) फार्म हाऊस के लिये पहुँच मार्ग कम से कम 13 मीटर का रहेगा किन्तु जब एक ही पहुँच मार्ग, एक से अधिक फार्म हाऊस के लिये उपयोग में हो तो पहुँच मार्ग की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होगी। पहुँच मार्ग का निर्माण संयुक्त प्रयासीय हो सकता है।
- (ई) फार्म हाऊस में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संरचना तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/अनुमोदित की जावेगी।
- (फ) किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मानदण्डों के अनुरूप फार्म हाऊस के रूप में विकसित करने के पूर्व, नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा।

**(ख) जी-2 वन उपयोग परिक्षेत्र :**

वन उपयोग परिक्षेत्र में वन विभाग के द्वारा वन संरक्षण, संवर्द्धन एवं विकास कार्य किये जावेंगे। जिसमें वन्य प्राणी उद्यान का विकास भी विभाग के द्वारा किया जा सकता है।

**6.59 जल स्रोत उपयोग परिक्षेत्र :**

इस उपयोग परिक्षेत्र में नदी, नाले तथा तालाब सम्मिलित हैं।

**(क) डब्ल्यू-1 जलाशय/झील उपयोग परिक्षेत्र :**

इस उपयोग परिक्षेत्र में जलाशयों का संरक्षण, पर्यावरण सुधार इत्यादि प्रस्तावित है। इन जलाशयों के जल संग्रहण क्षेत्र (केचमेंट एरिया) में, 60 मी. की परिधि-पट्टी में भू-दृश्यीकरण तथा सघन वृक्षारोपण प्रस्तावित है। जलाशयों के किनारे सदाबहार

स्वदेशी वृक्षों का ही वृक्षारोपण किया जा सकेगा। इन जलाशयों में पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु नौकायन मान्य किया जा सकेगा।

**(ख) डब्ल्यू-2 नदी-नाले परिक्षेत्र :**

निवेश क्षेत्र के अंतर्गत प्रवाहित होने वाले सभी नदी-नालों को संरक्षित किया जाना प्रस्तावित है। इस प्रयोजन के लिए नदी के दोनों किनारों पर 60 मी. की पट्टी में सदाबहार वृक्षों का सघन वृक्षारोपण प्रस्तावित है। इसी प्रकार नालों के दोनों किनारों पर 30 मीटर की चौड़ी पट्टी में सघन वृक्षारोपण प्रस्तावित है। इन नदियों एवं नालों के किनारे बाढ़ नियंत्रण से संबंधी सभी कार्य जल संसाधन विभाग/भू-संरक्षण विभाग की सहमति से किये जा सकेंगे।

**6.6 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां**

- (1) आवासीय भूखंड- आवास, झूलाघर, सिलाई केंद्र, अतिथि गृह, कम्प्यूटर प्रशिक्षण, कोचिंग क्लासेस, चिकित्सक/ इंजीनियर/वास्तुविद एवं वकील कार्यालय।
- (2) झूलाघर- भूतल पर 50 वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के साथ।
- (3) छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह- छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह, निगरानी कर्मियों के आवास (20 वर्गमीटर), व्यक्तिगत सेवा दुकानें एवं नाई, धोबी, शीतल पेय एवं स्वल्पाहार स्टाल (15 वर्गमीटर)
- (4) धर्मशाला- धर्मशाला, धोबी, नाई की व्यक्तिगत सेवा दुकान, शीतल पेय एवं स्वल्पाहार।
- (5) बारात घर - बारात घर, शीतल पेय, स्नेक्स बार (15 व.मी.) तक।
- (6) रात्रि आश्रय - रात्रि आश्रय, शौचालय
- (7) फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान - फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान।
- (8) सुविधाजनक दुकानें - फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपाहार गृह एवं स्वास्थ्य केंद्र।
- (9) स्थानीय दुकानें - फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार प्रयोगशाला, क्लीनिक एवं पॉली क्लीनिक, उपाहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, डाकघर एवं बैंक विस्तार काउन्टर, नर्सिंग होम्स एवं अतिथिगृह।
- (10) साप्ताहिक बाजार - साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय, शीतल पेय, स्नेक्स स्टॉल (सभी संरचनायें गतिमान या अस्थायी स्वरूप होंगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस)।
- (11) गैस गोदाम - गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), देखभाल कार्यालय।
- (12) वाणिज्यिक कार्यालय- वाणिज्यिक कार्यालय, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, स्वल्पाहार गृह, बैंक, डाक एवं तार घर।
- (13) बैंक - बैंक, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पाहार गृह।
- (14) मोटर गैरेज एवं कर्मशाला - मोटर गैरेज एवं कर्मशाला, फुटकर दुकान (कलपुर्जे) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।
- (15) छविगृह - छविगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, फुटकर दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक)
- (16) पेट्रोल पम्प - पेट्रोल पम्प, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, आटो मोबाइल मरम्मत दुकान।
- (17) उपाहार गृह (रेस्टोरेन्ट) - उपाहार गृह (रेस्टोरेन्ट)।

- (18) होटल - होटल, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत तक प्रतिबंधित)
- (19) मोटल - मोटल।
- (20) सेवा केंद्र - फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान।
- (21) हल्के औद्योगिक भूखंड - हल्की उद्योग इकाई- उद्योग सूची (भूमि विकास नियम 1984) प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केंद्र, निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के आवासीय इकाई।
- (22) उद्यान - उद्यान, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल (एक हेक्टेयर या अधिक क्षेत्रफल के पार्क हेतु)
- (23) खेल मैदान - खेल मैदान।
- (24) आंतरिक खेल हाल - आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।
- (25) तरण पुष्कर - तरण पुष्कर, निगरानी/रख रखाव कर्मचारी आवास, उपाहार गृह।
- (26) आमोद-प्रमोद क्लब - आमोद-प्रमोद क्लब, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख रखाव कर्मचारियों हेतु), तरण पुष्कर, आंतरिक एवं बाह्य खेल सुविधायें, उपाहार गृह।
- (27) ऐतिहासिक स्मारक - ऐतिहासिक स्मारक एवं स्मारक से संलग्न खुला क्षेत्र, अहाते के भीतर।
- (28) वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण्य एवं जीव उद्यान - वनस्पति एवं जीव उद्यान, पक्षी अभ्यारण, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकान, उपाहार गृह।
- (29) पिकनिक हट - पिकनिक हट।
- (30) माल एवं बुकिंग कार्यालय - माल एवं बुकिंग कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)
- (31) रेल माल गोदाम - रेल माल गोदाम, संधारण कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)
- (32) रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय - रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय, भंडारण।
- (33) वाहन विराम - वाहन विराम स्थल।
- (34) टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्थानक - टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्थानक।
- (35) बस टर्मिनल - बस आगार कार्यशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय।
- (36) सार्वजनिक सेवा सुविधा परिसर - ओव्हर हेड टैंक, भू-गर्भीय टैंक, आक्सीडेशन पॉन्ड सेप्टिक टैंक, मल पंपिंग स्टेशन, सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय, विद्युत उपकेंद्र, ढलाव एवं कचरादानी, धोबीघाट।
- (37) केंद्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय - केंद्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), औषधि की फुटकर दुकान, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, कन्ज्यूमर स्टोर, (भूतल पर 15 वर्गमीटर तक प्रत्येक दुकान हेतु), अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, डाकघर विस्तार काउण्टर।
- (38) न्यायालय - न्यायालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, स्टेशनरी एवं औषधि की फुटकर दुकानें (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), ग्रन्थालय, प्रशासकीय कार्यालय, बैंक, डाक व तार घर, पुलिस चौकी, अधिवक्ताओं के कक्ष।

- (39) स्वास्थ्य केंद्र एवं नर्सिंग होम - स्वास्थ्य केंद्र, नर्सिंग होम, निगरानी आवास (प्रत्येक 20 वर्गमीटर तक), औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक)।
- (40) औषधालय (डिस्पेन्सरी)- औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- (41) उपचार गृह - उपचार गृह।
- (42) उपचार प्रयोगशाला (क्लीनिकल लेबोरेटरी) - उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।
- (43) स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा - स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, कैंटीन।
- (44) क्रेच एवं डे केयर केंद्र (झूलाघर एवं दिवस देखभाल केंद्र) - झूलाघर एवं दिवस देखभाल केंद्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)।
- (45) नर्सरी एवं किंडर गार्डन विद्यालय - नर्सरी एवं किंडरगार्डन विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)
- (46) प्राथमिक विद्यालय - प्राथमिक विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।
- (47) उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय - उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवासी (20 वर्गमीटर तक), पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, डाकघर काउण्टर सुविधा।
- (48) एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यवसायिक महाविद्यालय समेत)- विद्यालय एवं महाविद्यालय, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) संस्थागत छात्रावास, १५ वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, आंतरिक खेलहाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, डाकघर काउण्टर सुविधा।
- (49) व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान - व्यावसायिक प्रशिक्षण केंद्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, (केवल शासकीय केंद्रों के प्रकरणों में), पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकानें (15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, गृथालय।
- (50) सामाजिक कल्याण केंद्र - सामाजिक कल्याण केंद्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), केन्टीन, प्रदर्शनी-सह-विक्रय काउण्टर।
- (51) अनुसंधान एवं विकास केंद्र - अनुसंधान एवं विकास केंद्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों के लिये), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, ग्रन्थालय, डाकघर काउण्टर सुविधा।
- (52) ग्रन्थालय - ग्रन्थालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका, सभा गृह।
- (53) तकनीकी प्रशिक्षण केंद्र - तकनीकी प्रशिक्षण केंद्र, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, डाकघर काउण्टर सुविधा।
- (54) खेल प्रशिक्षण केंद्र - खेल प्रशिक्षण केंद्र, आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकानें, (कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय), छात्रावास, बैंक, डाकघर, अल्पाहार गृह, आन्तरिक एवं बाह्य स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान।

- (55) मोटर चालन प्रशिक्षण केंद्र - मोटर चालन प्रशिक्षण केंद्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।
- (56) बाल यातायात पार्क - बाल यातायात पार्क, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, संग्रहालय, सभागृह।
- (57) संग्रहालय, प्रदर्शनी केंद्र एवं कला वीथिका, सभागृह एवं खुला रंगमंच - संग्रहालय, प्रदर्शनी केंद्र एवं कला वीथिका, सभागृह एवं खुला रंगमंच, निगरानी, आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह।
- (58) सामुदायिक हाल - सामुदायिक हाल, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल।
- (59) मेला मैदान - मेला मैदान, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), प्रदर्शनी केंद्र (अस्थाई स्वरूप में), उपाहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, आरक्षी चौकी, अग्निशमन केंद्र, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, डाकघर काउण्टर सुविधा।
- (60) सांस्कृतिक एवं प्रसार केंद्र - सांस्कृतिक एवं प्रसार केंद्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, सभागृह (500 व्यक्तियों की बैठने की क्षमता तक), ग्रन्थालय, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका।
- (61) सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान - सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल, उपाहार गृह, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, सभागृह, ग्रन्थालय, नृत्य, संगीत एवं नाट्य प्रशिक्षण केंद्र, संग्रहालय, प्रदर्शनी केंद्र तथा कला वीथिका।
- (62) सुधारगृह एवं अनाथालय - सुधारगृह एवं अनाथालय, आवासीय फ्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 वर्गमीटर तक)।
- (63) धार्मिक परिसर/भवन - 1. मंदिर, 2. मस्जिद, 3. चर्च, 4. गुरुद्वारा, 5. यहूदियों का देवालय, 6. आश्रम, 7. स्नानघाट, 8. गौशाला, 9. दरगाह एवं, 10. धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रन्थालय।
- (64) एकाग्रता/योग केंद्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र - योग/एकाग्रता केंद्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- (65) पुलिस चौकी - पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास।
- (66) पुलिस थाना - पुलिस थाना, आवश्यक कर्मचारी आवास।
- (67) पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक - पुलिस कार्यालय तथा नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक, आवासीय इकाईयां (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) छात्रावास, खेल मैदान।
- (68) अग्निशमन केंद्र - अग्निशमन केंद्र, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, (कर्मचारियों हेतु), सेवा कार्यशाला।
- (69) डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर - डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाक घर, निगरानी आवासी (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह।
- (70) दूरभाष केंद्र - दूरभाष केंद्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, ग्रन्थालय।
- (71) आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केंद्र - आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केंद्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, छात्रावास, ग्रन्थालय।

- (72) दूरसंचार टावर - दूर संचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)
- (73) दूर संचार केन्द्र तथा वैधशाला एवं जलवायु कार्यालय - दूरसंचार एवं उपगृह केन्द्र तथा वैधशाला एवं जलवायु कार्यालय, आवासीय प्लेट (रख रखाव कर्मचारियों हेतु) अल्पाहार गृह, अनुसंधान प्रयोगशाला।
- (74) कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाहगृह- कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत दाहगृह, लकड़ी, फूल एवं संबंधित सामग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)
- (75) बाग (ओरचर्ड) - बाग, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी।
- (76) पौधशाला (नर्सरी)- पौधशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थाई स्वरूप की होंगी।
- (77) वन- वन
- (78) डेयरी फार्म - डेयरी फार्म, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी।
- (79) मुर्गी पालन परिसर - मुर्गी पालन परिसर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी।

## 6.7 परिसरों की परिभाषायें -

उपरोक्त पैरा क्रमांक 6.8 में उल्लेखित परिसरों में सुनियोजित विकास हेतु उन्हें परिभाषित करना आवश्यक है ताकि इन परिसरों पर अपेक्षानुरूप विकास हो सके। इस उद्देश्य की पूर्ति के लिए यहां परिसरों को परिभाषित किया गया है जिसके अनुसार परिसरों में गतिविधियां मान्य होंगी।

1. आवासीय भू-खंड/भू-खंडीय आवास - एक या अधिक आवासीय इकाईयों का ऐसा परिसर जिसमें मुख्य भवन खंड तथा एक गैरेज/गैरेजेस, सेवक आवास हेतु एक अतिरिक्त खंड सम्मिलित हो।
2. आवासीय-सह-कार्य भूखंड - एक परिसर में एक परिवार के लिए उपलब्ध आवासीय जगह हो तथा जिसका कार्य स्थल भूतल तक सीमित हो, ऐसे परिसर केवल सार्वजनिक आवासीय परियोजनाओं में मान्य होंगे।
3. आवासीय परिसर - नियमन में दिये अनुसार मिश्रित उपयोग रहित या सहित में आवासीय स्थान।
4. छात्रावास/होस्टल - दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।
5. अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह - अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर। बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह, वह परिसर जिसमें कमरों को होटलों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों तथा भोजन की व्यवस्था भी हो।
6. धर्मशाला एवं इसके समकक्ष - वह परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अल्पवधि के लिए अस्थाई रहवासी जगह उपलब्ध हों।
7. बारात घर - सार्वजनिक संस्था द्वारा संचालित विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्यों के उपयोग हेतु स्थान।
8. रात्रि आश्रय - 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 स्वेच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हों।
9. फुटकर दुकानें- आवश्यक भंडारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर।
10. मरम्मत दुकान - गृह सामग्री, विद्युत सामान, आटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।

11. **व्यक्तिगत सेवा दुकान** - फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवायें उपलब्ध हों।
12. **वेंडिंग बूथ**- यांत्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसर जो कि एक बूथ (गुमठी) के स्वरूप में हो।
13. **सुविधाजनक दुकान केंद्र** - लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह।
14. **स्थानीय दुकान केंद्र** - लगभग 15 हजार जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह।
15. **साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई** - बाजार में सप्ताह में एक बार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र। यह बाजार, सप्ताह के विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित होता हो। अनौपचारिक इकाई-फुटकर/सेवा इकाई, स्थिर या चलायमान, बिना छत के कार्य जिसमें सड़क के किनारे की छोटी गुमठीनुमा दुकानें हों।
16. **स्टोरेज गोदाम एवं भंडारण**- ऐसे परिसर जहां केवल विशेष रूप से संबंधित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुरूप सामग्री एवं वस्तुओं के भंडारण का उपयोग किया जाता हो।
17. **गैस गोदाम** - ऐसा परिसर जहां खाना पकाने की गैस के सिलेण्डर या अन्य गैस सिलेण्डरों का भंडारण किया जाता हो।
18. **वाणिज्यिक कार्यालय** - लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।
19. **बैंक** - ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों के कार्यालय स्थित हों।
20. **मोटर गैरेज एवं कार्यशाला** - वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।
21. **छविगृह** - दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह जहां चलचित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।
22. **पेट्रोल पंप** - ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।
23. **रेस्टोरेन्ट (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।
24. **होटल** - ऐसा परिसर जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।
25. **मोटल** - ऐसा परिसर, जो कि मुख्य राजमार्ग के समीप एवं नगरीय सीमा के बाहर हो तथा जिसका उपयोग सड़क से यात्रा करने वाले व्यक्तियों के सुलभ भोजन व्यवस्था हेतु किया जाता हो।
26. **सेवा केंद्र** - ऐसा परिसर जिसमें विशिष्ट रूप से वाहन मरम्मत, विद्युतीय उपकरण मरम्मत, भवन सामग्री आदि की दुकानें स्थित हों, ताकि पड़ोसी आवासीय क्षेत्रों को आवश्यक सेवा प्रदाय हो सके।
27. **औद्योगिक भूखंड-हल्के उद्योग**- गैरहानिकारक/गैर प्रदूषणकारी 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाइयों का परिसर।
28. **उद्यान/पार्क** - आमोद-प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भू-दृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय, फैंसिंग आदि संबंधित सुविधायें हों। इसमें लान, खुले एवं हरित क्षेत्र आदि सम्मिलित होंगे।
29. **क्रीड़ागण** - बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर। इसमें भू-दृश्यीकरण, वाहन विराम सुविधा, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हों।

30. **बाह्य खेल स्टेडियम** - बाह्य खेलों के लिए ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।
31. **आन्तरिक खेल स्टेडियम** - आन्तरिक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शकदीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।
32. **आन्तरिक खेल हाल** - ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हो।
33. **शूटिंग रेंज** - ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधायें उपलब्ध 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 खंडहर एवं ढांचे स्थित हों।
37. **प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय** - संबंधित समस्त सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जिसमें उद्यान, पार्क या मत्स्यालय के रूप में पशु और पक्षियों की प्रजातियां प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध हों।
38. **पक्षी अभ्यारण्य** - पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्व सुविधायुक्त परिसर।
39. **वनस्पति उद्यान** - अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिए उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।
40. **पिकनिक हट/केम्पिंग साइट** - ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं मनोरंजन के उद्देश्य से अल्पावधि के लिये परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।
41. **रेल माल गोदाम** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भंडारण हेतु किया जाता है।
42. **रेल टिकट घर** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेल्वे टिकट घर के रूप में किया जाता हो।
43. **सड़क परिवहन टिकट घर** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु सड़क परिवहन द्वारा टिकट घर के रूप में किया जाता हो जिसमें गोदाम सम्मिलित हो या सम्मिलित नहीं हो।
44. **वाहन विराम** - सार्वजनिक वाहन विराम हेतु उपयोग में लाया जाने वाला परिसर जो कि व्यावसायिक या गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित किया जाता हो।
45. **टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग अन्तर्वर्ती सार्वजनिक यातायात वाहनों, जो कि व्यवसायिक आधार पर चलती हो, द्वारा विराम हेतु किया जाता है। वाहन विराम स्थल व्यवसायिक अथवा गैर व्यवस्था।
46. **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 लिए आवश्यक सुविधायें शामिल हो सकती हैं।
47. **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 हैं अथवा नहीं भी।

48. **पानी की टंकी** - ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो। इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
49. **भूमिगत टंकी** - ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो। इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
50. **आक्सीकरण पोण्ड** - ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
51. **सेप्टिक टैंक** - ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हो।
52. **जल-मल पंपिंग स्टेशन** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो।
53. **सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय** - ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो। इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी।
54. **विद्युत उपकेंद्र** - ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हों।
55. **घूरा एवं कचराघर** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्डों को भरने हेतु लदान किया जाता हो।
56. **धोबी घाट** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिये किया जाता हो।
57. **केंद्र शासन के कार्यालय** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग केंद्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
58. **स्थानीय शासन के कार्यालय** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो।
59. **सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
60. **न्यायालय** - ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
61. **शासकीय भूमि** - राज्य या केंद्र शासन के स्वामित्व की भूमि।
62. **चिकित्सालय** - ऐसा परिसर जिसमें आन्तरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो।
63. **स्वास्थ्य केंद्र** - ऐसा परिसर जिसमें बाह्य रोगियों एवं आंतरिक रोगियों (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 है।
64. **उपचार केंद्र** - ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आंतरिक बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा हो। जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यवसायिक आधार पर किया जा सकता है।
65. **औषधालय** - ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाईयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो।
66. **क्लीनिक (उपचार गृह)** - ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो। पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा।

67. **उपचार प्रयोगशाला** - ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो।
68. **स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा** - ऐसा परिसर जिसमें स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा रक्त बैंक एवं बाह्य रोगियों के चिकित्सा की सुविधा हो। यह सेवा धर्मार्थ उद्देश्य से अस्थाई कैम्प द्वारा भी उपलब्ध कराई जा सकती है।
69. **झूलाघर एवं दिवस देखभाल केन्द्र** - ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देखरेख की सुविधा हो। यह केन्द्र व्यक्तिगत अथवा व्यावसायिक अथवा गैर व्यावसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकती है।
70. **नर्सरी एवं किंडरगार्डन स्कूल** - ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चे के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हों।
71. **प्राथमिक शाला** - ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो।
72. **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।
73. **उच्चतर माध्यमिक शाला** - ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।
74. **एकीकृत शाला** - ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।
75. **एकीकृत आवासीय शाला** - ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो तथा छात्रों के लिए बोर्डिंग सुविधा हो। इसमें अध्यापकों के आवास भी हो सकते हैं।
76. **महाविद्यालय** - ऐसा परिसर जिसमें विश्वविद्यालय के स्नातक एवं स्नातकोत्तर तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो। इसमें सभी व्यवसायिक शिक्षण शामिल हैं।
77. **व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र** - ऐसा परिसर जिसमें कम अवधि के शिक्षण पाठ्यक्रम तथा कतिपय विशेष व्यवसाय व व्यापार से संबंधित रोजगार हेतु प्रशिक्षण सुविधा हो। ये सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्था द्वारा गैर व्यावसायिक आधारित पर संचालित होना चाहिये। इसमें प्रशिक्षण सह कार्य केंद्र शामिल हैं।
78. **सामाजिक कल्याण केन्द्र** - ऐसा परिसर जिसमें सामुदायिक विकास के उन्नयन एवं कल्याण की सुविधा हो। यह सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो सकता है।
79. **अनुसंधान एवं विकास केन्द्र** - ऐसा परिसर जिसमें किसी विशेष विषय में अनुसंधान एवं विकास की सुविधा हो।
80. **पुस्तकालय** - ऐसा परिसर जिसमें एक विशेष वर्ग अथवा सामान्य जनता के पढ़ने एवं संदर्भ के लिए वृहद संख्या में पुस्तकों का संकलन हो।
81. **प्रशिक्षण केन्द्र** - ऐसा परिसर जिसमें प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें तकनीकी शाला, औद्योगिक प्रशिक्षण केंद्र आदि शामिल हैं।
82. **संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र** - ऐसा परिसर जिसमें संगीत, नृत्य एवं नाटकों आदि के प्रशिक्षण प्रदान करने की सुविधा हो।
83. **खेल प्रशिक्षण केन्द्र** - ऐसा परिसर जिसमें तैराकी सहित विभिन्न आंतरिक एवं बाह्य खेलों के प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें शारीरिक शिक्षा केन्द्र भी शामिल हैं।
84. **बाल यातायात उद्यान** - ऐसा परिसर जिसमें बालकों को यातायात एवं संकेतों की शिक्षा सह उद्यान की सुविधा हो।

85. संग्रहालय - ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक, ऐतिहासिक एवं काल संबंधी वस्तुओं के संकलन एवं प्रदर्शन की सुविधा हो।
86. कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी केन्द्र - 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।
87. सभागृह/आडीटोरियम- ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।
88. खुला रंगमंच - ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिए दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो।
89. सामुदायिक भवन - ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।
90. मेला मैदान - ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हों।
91. सांस्कृतिक एवं सूचना केंद्र - ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधायें हों।
92. सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था - ऐसा परिसर जिसमें गैर वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधायें हों।
93. सुधारालय - ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो।
94. अनाथालय - ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो। यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है।
95. धार्मिक परिसर - ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित सेवायें व स्थल हो। ये विभिन्न धर्मों जैसे मंदिर, मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों का प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानघाट, गौशाला आदि हो सकते हैं।
96. योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र - ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्त करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि सुविधायें शामिल हों।
97. पुलिस चौकी - पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थाई स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर।
98. पुलिस स्टेशन - ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।
99. अग्निशमन पोस्ट - ऐसा परिसर जहां अल्प स्तर की अग्निशमन व्यवस्था हो। अग्नि-प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्नित की जा सकती है।
100. अग्निशमन केन्द्र - एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।
101. डाकघर - सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर।
102. डाक एवं तार घर - सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।
103. दूरभाष केन्द्र - एक निर्धारित क्षेत्र हेतु केंद्रीयकृत दूरभाष प्रणाली की सुविधा का परिसर।
104. कब्रिस्तान - मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।

105. विश्रामघाट श्मशान - दाहविधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का सुविधायुक्त परिसर।
106. सिमिट्री - ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
107. विद्युत दाहगृह - ऐसा परिसर जहां विद्युत फरनेस में मृतक का दाह किया जाता हो।
108. बाग/ओरचर्ड - सघन फल वृक्षों का परिसर। जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है।
109. पौध नर्सरी/पौध शाला- पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर।
110. वन- सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।
111. डेरी 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।
112. कुक्कुट पालन केन्द्र - कुक्कुट उत्पाद के प्रजनन एवं उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें अस्थायी रूप से पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।
113. सुअर पालन - सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें सुअरों के लिये अस्थायी स्वरूप के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।
114. ग्रामीण केन्द्र - एक निश्चित संख्या के ग्रामों हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर।
115. औद्योगिक भूखंड विशिष्ट उद्योग - ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें विद्युत सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।

## 6.8 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 होगा-

### परिशिष्ट 1 (अ) तथा 1 (ब)

1. अधिनियम की धारा 29 उपधारा (1) के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन निर्धारित प्रारूप परिशिष्ट-1 (अ), (ब) आवश्यकतानुरूप 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 प्रमाण/जानकारी।
4. भूमि का विवरण, स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें।
5. खसरा मानचित्र (मूल प्रति) जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों। प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे।
6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखंड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, 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, पहाड़ियाँ, वृक्ष यदि भूमि समतल न हो तो कन्दूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राइट 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।  
विकास प्रस्तावों के साथ सामंजस्य स्थापित करने हेतु सेवा एवं उपयोगिताओं के विस्तृत विवरणों के साथ प्लान/मानचित्र, सेवायें एवं उपयोगिताओं संबंधी प्लान को समीपस्थ क्षेत्रों में सामंजस्य स्थापित करते हुए होना चाहिये।
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
11. विकास प्रस्तावों के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
12. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। निर्धारित शुल्क चालान द्वारा संबंधित शीर्ष में कोषालय में जमा की जायेगी तथा अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में 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 चाहिये।
14. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।
15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां की परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे।
16. प्रस्तावित स्थल एवं उसके आसपास के 200 मीटर की परिधि में विकास की स्थिति दर्शाने वाले रंगीन फोटोग्राफ।

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

**(ब) विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू-उपयोग) :-**

म.प्र. भूमि विकास निगम 1984 की धारा 49 (3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :-

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 जावेगा।

## योजना क्रियान्वयन

साँची के समन्वित विकास के संदर्भ में पर्यटन विकास निगम तथा केन्द्रीय विकास संस्था के साथ समन्वय आवश्यक है। यदि विकास योजना को कार्यान्वित करने हेतु यथासंभव प्रयास पूर्ण रूप से नहीं किये गये तो साँची के नियोजन के सभी प्रस्ताव व्यर्थ होंगे। अतः वहाँ के निवासियों तथा विभिन्न विभागों का योजना के अनुरूप साँची के स्मारकों को बनाये रखना और नगरीय अधोसंरचना तथा सेवायें प्रदान करना अत्यन्त आवश्यक है। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के प्राधानान्तर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश के सक्षम अधिकारी से प्राप्त की जावे। विकास योजना प्रस्तावों में साँची को अन्तर्राष्ट्रीय पर्यटन केन्द्र के रूप में विकसित करना शामिल किया गया है। इस प्रयास हेतु विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूल दायित्व साँची नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी का होगा। इसके गठन होने तक यह दायित्व साँची नगर पंचायत द्वारा वहन किया जावेगा। उक्त के अलावा अन्य संबंधित विभाग/मंडल/संस्थाएँ भी अपने संबंधित कार्यक्षेत्र में विकास एवं निर्माण कार्य करेंगे।

### 7.1 योजना क्रियान्वयन नीति

(1) योजना क्रियान्वयन द्वारा साँची नगर के पर्यावरण तथा सांस्कृतिक धरोहर का संरक्षण के माध्यम से पर्यटन को बढ़ावा देने एवं नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। इस हेतु निम्नलिखित बिन्दुओं पर योजना क्रियान्वयन की नीति निर्धारण अत्यन्त आवश्यक है:-

- अ. प्राकृतिक पर्यावरण एवं उत्कृष्ट भू-स्वरूप का संरक्षण
- ब. सांस्कृतिक धरोहरों क्षेत्रों का संरक्षण
- स. भूमि का कुशलतम उपयोग
- द. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता
- इ. भूमि प्रदाय में तथा अधोसंरचना विकास सहभागिता का प्रस्ताव

(2) इन उद्देश्यों का क्रियान्वयन निम्न क्षेत्रों में किया जाना प्रस्तावित है :-

- अ- पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम
- ब- नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम

### 7.2 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम :

(1) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन पर्यावरण समस्याओं से हैं, जो प्रमुख रूप से तालाबों के संरक्षण, इनकी जल गुणवत्ता, उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्रों के भूमि प्रबंधन से संबंधित है। इस तरह जल ग्राह्य क्षेत्रों में भूमि उपयोग नियंत्रण की नितान्त आवश्यकता है ताकि पर्यावरणीय स्तर में और गिरावट न हो तथा उसका वांछित स्तर प्राप्त किया जा सके। अन्य पर्यावरणीय समस्यायें जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार, निराकरण एवं पुनर्चक्रीकरण तथा नगर विस्तार के परिप्रेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है।

(2) पहाड़ी की ढलान तथा नदी/नालों के किनारे से होने वाले भूमि के कटाव को रोकने हेतु पर्यावरणीय प्रबंधन आवश्यक है।

### 7.21 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है:-

1. तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों में जलमल प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम।
2. तालाबों के जलग्रहण क्षेत्रों में भू उपयोग प्रबंधन से प्रदूषण रोकना।
3. जल संग्रहण क्षेत्र में "स्टाप डेम" द्वारा भूक्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि-उर्वरकों का उपयोग निषेध।
4. नदियों, तालाबों आदि के सीमावर्ती क्षेत्रों में नियंत्रण मापदंडों का प्रभावीकरण।
5. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण।
6. सभी जल स्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था।
7. समस्त पहाड़ी क्षेत्र से भूमि का कटाव रोकने हेतु सघन वृक्षारोपण।
8. पुरातत्व महत्व के स्थानों के आसपास के क्षेत्रों में नियंत्रित विकास एवं पर्यावरण संरक्षण।

### 7.3 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा-सुविधा योजना

नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा सुविधा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों की पूर्ति हेतु होगा। नियंत्रित विकास के द्वारा भूमि प्रदाय के क्षेत्रों में उपयुक्त भूमि प्रबंधन अभ्यास की व्यवस्था करना। नगर विकास के दृष्टिकोण से नगर अधोसंरचना इत्यादि के लिए उपयुक्त स्थलों पर पर्याप्त मात्रा में उपयोग हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक के लिए भूमि का संकलन।

- 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 भूमि उपयोग।
- नगर के रहवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्त प्रावधान

### 7.31 नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व

- क- नियंत्रित विकास
- ख- अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन
- ग- एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना
- घ- समयबद्ध विकास अनुज्ञा प्रक्रिया हेतु तंत्र उपलब्ध कराना।

#### (क) नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भूस्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा। यहाँ समन्वयक संस्था की भूमिका सुविधा-प्रदायकर्ता की होगी। जो कि निजी संस्थाएं, प्रमुख सेवाएं, तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी। परिसीमन विकास संयुक्त क्षेत्रों या सहभागियों के संसाधनों के संग्रहण द्वारा किया जावेगा। इस प्रकार विकसित भूमि का आवंटन अधोसंरचना भूमि बैंक भू-अंश एवं अन्य निवेश के सहयोग के अनुपात में किया जावेगा। उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

### (ख) अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

(1) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम में सहभाग करने वाली सार्वजनिक संस्थाओं तथा निजी संस्थाओं की विभिन्न परियोजनाओं में सम्मिलित भूमि से अनुपातिक एवं सम-समान आधार पर भूमि अंशदान के रूप में प्राप्ति हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है।

(2) मुख्य मार्गों एवं सार्वजनिक खुले क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की भूमि अंशदान करने वालों को राज्य शासन की स्वीकृति से प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ प्रदत्त किया जाना प्रस्तावित है।

### (ग) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना :

एकीकृत विकास कार्यक्रम को निम्नलिखित ढाँचे के अनुरूप क्रियान्वित एवं तैयार किया जा सकेगा। वार्षिक योजना/ वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिये विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 7.6, 7.61 एवं 7.62 के संदर्भ में तैयार किया जावेगा। नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा। यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण-लक्ष्य भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखण्ड एवं उपवृत्तखण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण सर्वाधिक कमी वाले क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिये समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

नगर प्राधिकारी द्वारा उठाये गये विभिन्न कदमों के द्वारा सुविधादायक की भूमिका होने की आवश्यकता है। इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अन्तर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिये एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा। इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिये 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 ढाँचे के अन्तर्गत किये जाकर लक्ष्य की पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है।

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

### (घ) समयबद्ध विकास अनुज्ञा प्रक्रिया हेतु तंत्र उपलब्ध कराना :

अनापत्ति प्रमाण-पत्र/विकास अनुज्ञा हेतु विभिन्न संस्थाओं से पुनरावृत्ति की प्रथा बदलने की आवश्यकता है। वर्तमान में प्रचलित पद्धति बहुत अधिक समय लेने वाली है, परिणाम स्वरूप नगर विकास से संलग्न निवेश विपरीत रूप से प्रभावित होता है जो कि अंततः नगरीय आर्थिकता एवं रोजगार के अवसरों को प्रभावित करता है। अतः वर्तमान पद्धति को समयबद्ध एकल खिड़की प्रणाली की स्थापना द्वारा परिवर्तित करना प्रस्तावित है जहाँ आवेदक विभिन्न संस्थाओं से अनापत्ति हेतु अपना आवेदन प्रस्तुत कर सके।

## 7.4 योजना एवं कार्यक्रम

(1) इस विकास योजना का क्रियान्वयन दो चरणों में करने का प्रावधान है। प्रथम चरण में सन् 2005 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण में 2006 से 2011 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।

(2) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि-स्वामियों विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से स्रोतगतिशीलता का प्रभावी कार्यक्रम एवं वार्षिक विकास एवं वित्तीय कार्यक्रम बनाना आवश्यक है।

(3) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी, साँची द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जायेगा :-

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिये नीति तैयार कर उसे नये एवं पुराने नगरीय क्षेत्रों में लागू करने हेतु अंतिम स्वरूप दिया जावेगा।
2. नवीन नगरीय केन्द्रों में मार्ग ग्रिड विकास-कार्यक्रम निर्धारित करना, जो अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
3. नवीन नगरीय क्षेत्रों में भूमिस्वामियों विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियों को तैयार करना।
4. नवीन नगरीय क्षेत्रों में नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु उपयोग अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
5. प्रस्तावित नवीन नगरीय क्षेत्रों में भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुमति प्रणाली तैयार करना चाहिये।
6. एक परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि नगर के विकास में सभी सहभागियों के स्रोत में गतिशीलता लाई जा सके।
7. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं दोनों नवीन नगरीय क्षेत्रों में ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना।
8. लक्षित समूहों के मध्य विशेषकर नवीन नगरीय क्षेत्रों में सामान्य सुविधाओं का विकास करना।
9. अर्द्धविकसित क्षेत्रों को मिलाकर सभी रहवासी क्षेत्रों में सामान्य यातायात प्रणाली का विस्तार करना।

## 7.5 सार्वजनिक संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार है:-

- भूमि की उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरुद्ध न हो यह सुनिश्चित करना।
- उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि उपलब्धता के प्रयास का पूरी तरह उपयोग करना।
- बिखरे हुये नगरीय तथा ग्रामीण विकास के लिये पहुँच मार्गों का निर्माण।

- अर्द्धविकसित एवं अल्पविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन।
- सार्वजनिक यातायात तंत्र में सुधार एवं उन्नयन तथा लोगों की वित्तीय क्षमता के अनुरूप विभिन्न स्तरों की यातायात व्यवस्था का प्रावधान।
- विकास कार्य की सक्रियता हेतु अधोसंरचना उपलब्ध कराना।
- भूस्वामियों, सार्वजनिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुये भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना।

## 7.6 योजना क्रियान्वयन की लागत

वर्तमान मूल्यों को अनुसार विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन में लगभग 4.50 करोड़ रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भू उपयोग हेतु 218.80 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60% भूमि के विकास पर व्यय नये मार्गों का निर्माण आदि शामिल है। भू-अर्जन की औसत दर रु. 60000 प्रति हेक्टर मानी गई है। विकास व्यय की दर भू-उपयोग वार अलग-अलग मानी गई है, जिसमें भूमि सुधार एवं सफाई की राशि भी शामिल है। कुल लागत का विवरण सारणी 7-सा-1 में दिया गया है।

### सांची : विकास योजना क्रियान्वयन की लागत (1999-2011)

7-सा-1

(क्षेत्र हेक्टर में तथा लागत रु. लाखों में)

क्र. भू-उपयोग	क्षेत्र			भू-अर्जन लागत रु. 0.60 लाख प्रति हे. की दर से	अर्जित भूमि के 60% की विकास लागत क्षेत्र दर प्रति हेक्टर (रु. लाख में)	कुल लागत (6+9)			
	प्रस्तावित	वर्तमान	अर्जन हेतु भूमि						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. आवासीय	43.00	21.02	21.98	13.19	13.19	25	32.97	46.16	
2. वाणिज्यिक	11.50	2.38	9.12	5.47	5.47	25	13.68	19.15	
3. औद्योगिक	2.00	-	2.00	1.20	1.20	20.	24.00	25.20	
4. सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	37.00	15.60	21.40	12.84	12.84	20	25.68	38.52	
5. सार्वजनिक उपयोगिता	1.50	0.05	1.45	0.87	0.87	10	8.70	9.57	
6. आमोद-प्रमोद	135.00	3.40	131.60	78.96	78.96	20	157.92	236.88	
7. यातायात एवं परिवहन	43.50	12.25	31.25	18.75	18.75	30	56.25	75.00	
<b>योग</b>	<b>273.50</b>	<b>54.70</b>	<b>218.80</b>	<b>131.28</b>	<b>131.28</b>	<b>-</b>	<b>319.20</b>	<b>450.48</b>	

7.61 प्रथम चरण कार्यक्रम -

विकास योजना क्रियान्वयन के प्रथम चरण में निम्न घटकों का चयन किया गया है -

सांची : प्रथम चरण के घटक

7-सा-2

क्र.	अवयव	घटक/विवरण
1.	आवासीय-	स्तूप पहाड़ी की ढलान पर झुगियों के पुनर्वास हेतु एवं सामान्य आवासीय विकास (विदिशा मार्ग पर एवं प्रस्ताविक बस स्टैंड के निकट)
2.	वाणिज्यिक-	प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्रमांक-1 से संलग्न क्षेत्र
3.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	स्वास्थ्य केंद्र एवं औषधालय की पुर्स्थापना हेतु मुख्य मार्ग क्र.-1 पर भूमि का विकास
4.	सार्वजनिक- उपयोगिता	अशोक मार्ग पर जल शोधन संयंत्र, दूरसंचार एवं विद्युत उपकेंद्र हेतु भूमि का विकास।
5.	आमोद-प्रमोद-	पर्यटन प्रोत्साहन एवं संरक्षित आमोद-प्रमोद क्षेत्र/वृक्षारोपण
6.	यातायात एवं परिवहन	प्रस्तावित बस स्टैंड एवं प्रस्तावित अशोक मार्ग, पर्वत मार्ग तथा मुख्य मार्ग क्र.-3 के भाग का निर्माण

7.62 प्रथम चरण लागत :-

प्रथम चरण घटकों के अनुरूप क्रियान्वयन की लागत लगभग 1.82 करोड़ आंकी गई है। उक्त का विवरण सारणी 7-सा-3 में दर्शित है।

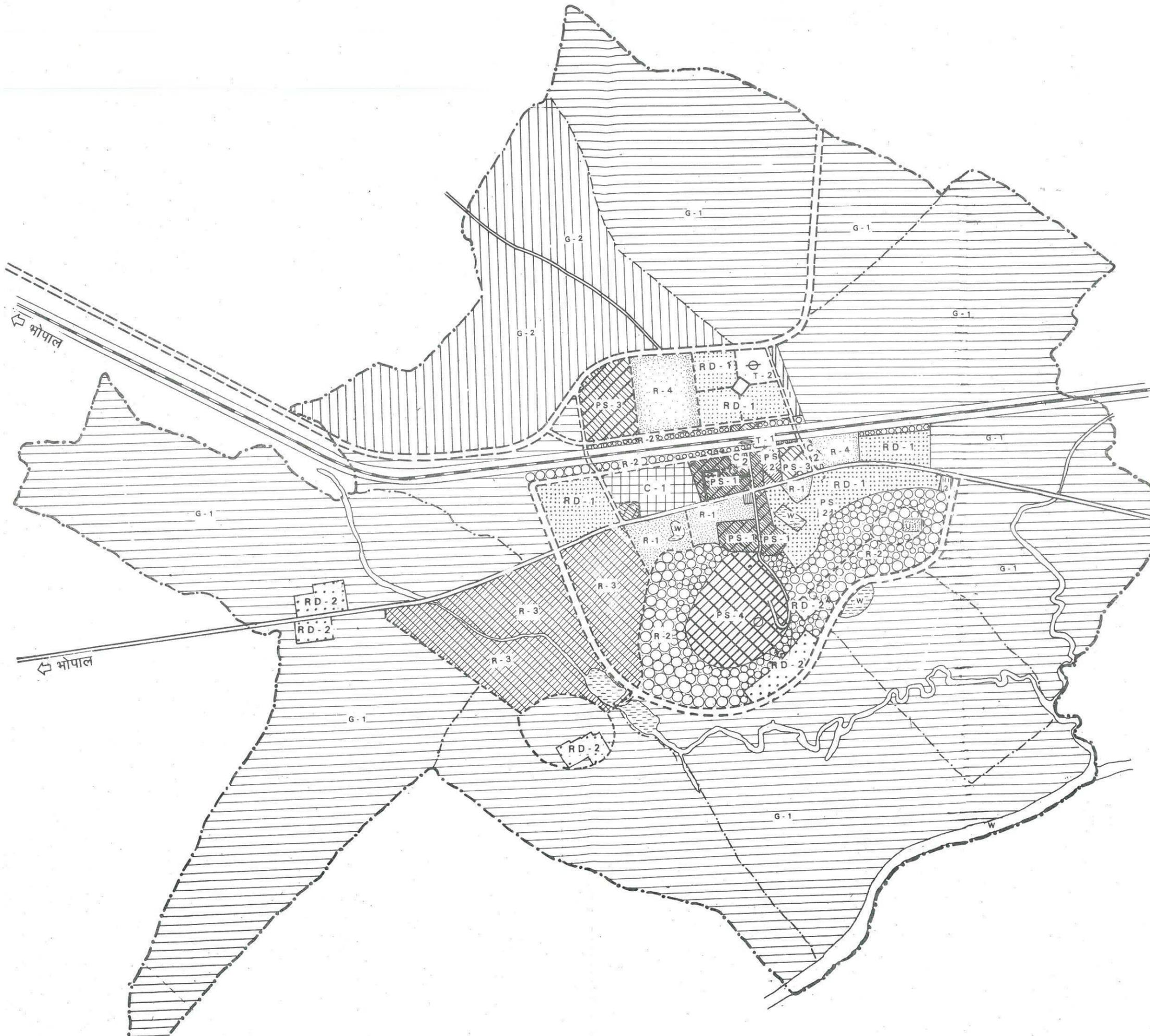
सांची : प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत

7-सा-3

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्र हेक्टर में	भू-अर्जन की लागत लाख रु. में	अर्जित भूमि के 60% की विकास लागत क्षेत्र हेक्टर में	कुल विकास लागत रु. लाख में	कुल लागत रु. लाख में
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	7.00	4.20	4.20	105.00	109.20
2.	वाणिज्यिक	0.50	0.30	0.30	7.50	7.80
3.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	1.50	0.90	0.90	18.00	18.90
4.	सार्वजनिक उपयोगिता	0.75	0.45	0.45	4.50	4.95
5.	आमोद-प्रमोद	65.00	39.00	39.00	78.00	117.00
6.	यातायात (मार्ग, बस स्टैंड)	10.00	6.00	6.00	18.00	24.00
<b>योग</b>		<b>84.75</b>	<b>50.85</b>	<b>50.85</b>	<b>221.00</b>	<b>181.85</b>

# SANCHI सांची

## 6.1 USE ZONES उपयोग परिक्षेत्र



<b>RESIDENTIAL</b>			आवासीय
URBAN RESIDENTIAL ZONE	RD-1		नगरीय आवासीय परिक्षेत्र
RURAL RESIDENTIAL ZONE	RD-2		ग्रामीण आवासीय परिक्षेत्र
<b>COMMERCIAL</b>			वाणिज्यिक
TOURIST ACCOMMODATION	C-1		पर्यटक आवास होटल
GENERAL COMMERCIAL	C-2		सामान्य वाणिज्यिक
<b>INDUSTRIAL</b>			औद्योगिक
COTTAGE INDUSTRIAL	I-1		कुटीर उद्योग
<b>PUBLIC &amp; SEMI PUBLIC</b>			सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
ADMINISTRATIVE	PS-1		प्रशासकीय उपयोग
EDUCATION/ RESEARCH/ INSTITUTION	PS-2		शैक्षणिक/ अनुसंधान संस्थान
HEALTH	PS-3		स्वास्थ्य
ARCHAEOLOGICAL	PS-4		पुरातत्वीय
<b>RECREATIONAL</b>			आमोद प्रमोद
PARK	R-1		उद्यान
CONSERVATION AREA AFFORESTATION	R-2		संरक्षणीय क्षेत्र/ वृक्षारोपण
TOURISM PROMOTION ZONE	R-3		पर्यटन प्रोत्साहन
MULTI PURPOSE/ PLAY GROUND	R-4		बहुद्देशीय/ खेल मैदान
<b>TRANSPORTATION</b>			यातायात
RAILWAY STATION	T-1		रेल्वे स्टेशन
BUS STAND / BUS TERMINAL	T-2		बस स्टैण्ड / बस अड्डा
<b>PUBLIC UTILITIES &amp; FACILITIES</b>			सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधाएं
WATER TREATMENT PLANT	W-1		जल शोधक संयंत्र
ELECTRIC SUB STATION/ TELEPHONE / FIRE BRIGADE	W-2		विद्युत / दूर संचार / अग्नि शामक
<b>GREEN</b>			हरित
AGRICULTURAL	G-1		कृषि
FOREST	G-2		वन
<b>WATER BODIES</b>			जलाशय
POND / RIVER / NALLA	W		तालाब/नदी/नाले

नोट : इस मानचित्र को मानचित्र क्रमांक 5 - के साथ ही पढ़ा एवं उपयोग में लाया जावे।



### 7.63 संसाधन जुटाना :

- (1) नगर नियोजन वास्तव में संसाधन के उत्सर्जन, संसाधन एवं प्रबंधन का अभ्यास है। वर्तमान में नगर विकास हेतु अलग-अलग प्रयास किये गये हैं, जिसके परिणाम स्वरूप संसाधन का अपव्यय होता है अन्यथा नियोजन में निवेश के एकीकृत दृष्टिकोण के माध्यम से गतिशील व्यवस्था की जा सकती थी, चूंकि नगरीय भूमि स्वयं में संसाधन है।
- (2) बेटरमेंट शुल्क, भूमि उपयोग व्यपवर्तन शुल्क, स्वीकार्य गतिविधियों की अनुमति हेतु शुल्क (आवासीय के अलावा), हस्तांतरण शुल्क, लीज शुल्क, भूमि पर शुल्क, निर्माण शुल्क, खुले क्षेत्रों के उपयोग का शुल्क आदि। इस तरह से संकलित की गई राशि का उपयोग आलोच्य क्षेत्रों में अधोसंरचना में निवेश के लिये ही केवल उपयोग में लाया जाना चाहिए।
- (3) वार्षिक आधार पर भूमि विकास क्षेत्रों हेतु चिन्हित किये गये विकास में सभी सहभागियों के निवेश की गतिशीलता हेतु एक कार्यक्रम का निर्धारण किया जाना चाहिये। यह प्रक्रिया भौतिक अधोसंरचना के तत्वों को अत्यन्त तीव्रता से उत्पन्न कर संसाधन संकलित करने में सहयोग प्रदान करेगा।

### 7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र-

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

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

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

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

- अ- स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति।
- ब- नगर विकास प्राधिकरण अथवा नगर पंचायत सांची द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना।

- स- नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन।
- द- समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना।
- ई- वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन।

#### 7.71 पर्यवेक्षण समिति का गठन -

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः सांची नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी का होगा अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः क्रियान्वयन करने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ 3/3130/32//97 दिनांक 20.1.1998 एवं क्रमांक एफ 3/55/32/98 दिनांक 12.8.1998 द्वारा जिलाध्यक्ष की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. के आदेश क्र. 2876 दिनांक 15.5.1998 में उल्लेखित कार्यपद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी। सांची नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के गठन होने तक यह दायित्व सांची नगर पंचायत वहन करेगा।

#### 7.72 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण -

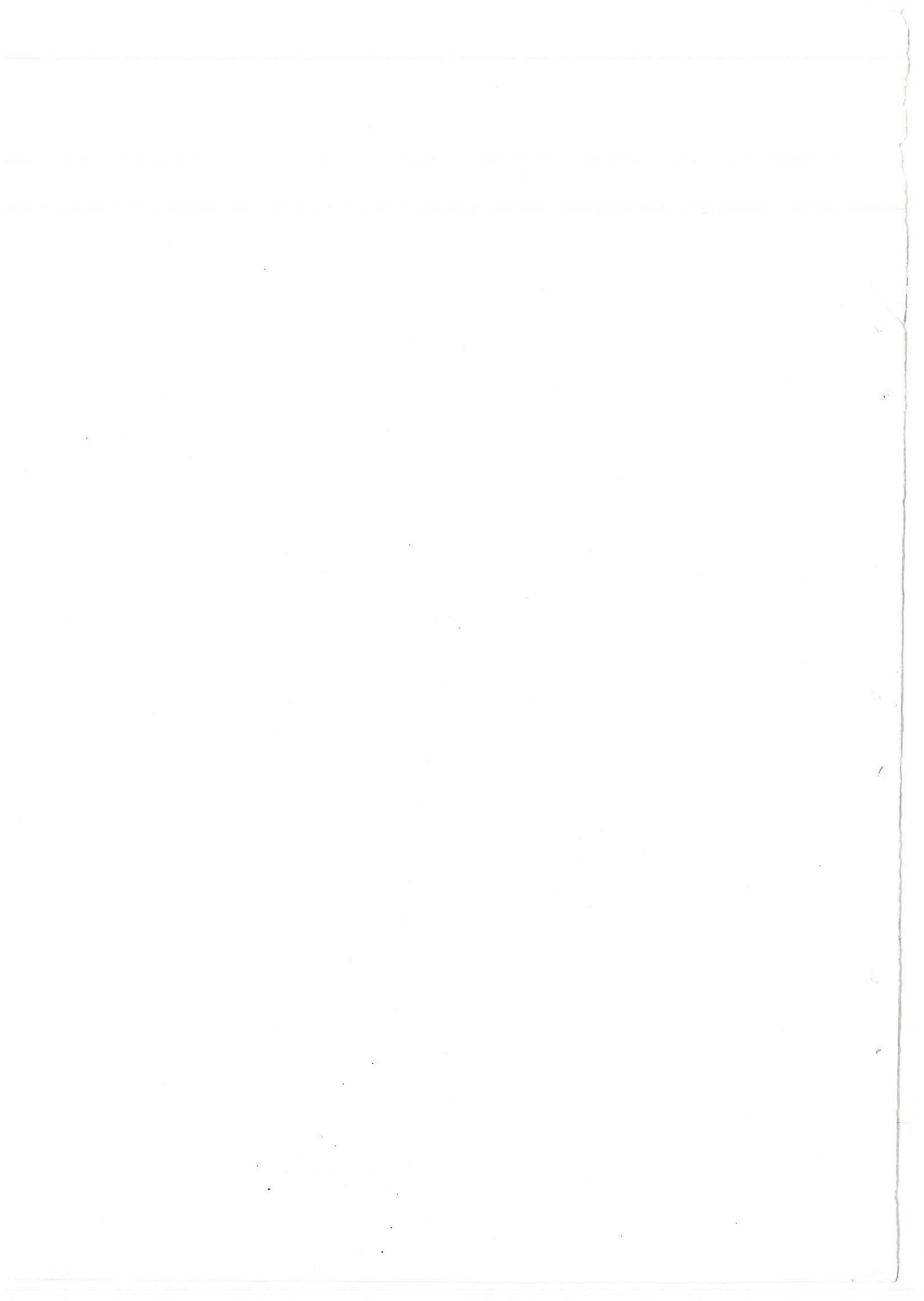
विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा। जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. भोपाल के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन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

#### 7.8 योजना की व्याख्या -

सांची विकास योजना मूलतः नीतिगत योजना है। विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत तथा सांकेतिक स्वरूप के हैं। अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्न 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, अध्याय 6 में उल्लेखित विकास नियमन में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुसार होगा।
- (3) ऐसे भूमि उपयोग/गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लैंड यूज जोन) में परिभाषित नहीं है तथा स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में नहीं हैं, उन गतिविधियों का भूमि उपयोग परिवर्तन के रूप में नहीं माना जावेगा।
- (4) विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में बदलाव अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर ही मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन का निर्णय अंतिम एवं स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा।

परिशिष्ट



प्ररूप सात  
(नियम 12 देखिए)

भूमि के विकास के लिये धारा 29 के अधीन अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र का प्ररूप

प्रेषक :

.....  
.....  
.....

प्रति,

सहायक संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
विदिशा

तारीख .....

महोदय,

मैं/हम नीचे वर्णित भूमि के विकास को हाथ में लेने/क्रियान्वित करने की अनुज्ञा के लिये आवेदन करता हूँ/करते हैं-

(1) (क) भूमि का वर्णन (उन मार्गों के जिन पर/जिनमें कुछ फासले पर, उस संपत्ति का छोर है, नाम बतलाते हुए स्थिति)

(ख) क्षेत्रफल ..... वर्गफुट/वर्ग मीटर ..... एकड़ों/हेक्टर में

2. मैं/हम एतद् द्वारा निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रतियों में संलग्न करता/करते हैं, अर्थात् -

(एक) भूमि का वर्णन (उन भागों के, जिन पर/जिनमें कुछ फासले पर उस सम्पत्ति की छोर हो, नाम बतलाते हुए तथा सीमाएं बतलाते हुए स्थिति)

(दो) प्रश्नगत भूमि का क्रमांक दर्शाते हुए खसरा योजना और भूमि की बाहरी सीमा में 200 मीटर के भीतर पड़ने वाले निकटवर्ती खसरा/आवेदित भूमि खसरा मानचित्रों में लाल रंग से दर्शायी गयी है।

(तीन) प्रश्नगत भूमि, मुख्य पहुंच मार्ग, महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवनों जैसे चिकित्सालय, विद्यालय या सिनेमा, पेट्रोल पंप तथा भूमि के इर्द-गिर्द वर्तमान उपयोगों को उपदर्शित करते हुए रेखांक।

(चार) भूमि के वर्तमान उपयोग (आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, लोक प्रयोजन/खुले स्थानांतरित भूमि के रूप में)

(पांच) 1:500, 1:1000  $41\frac{1}{2}$  फुट अथवा  $82\frac{1}{2}$  फुट = 1 इंच के मान से एक सर्वेक्षण रेखांक दिया जायेगा। रेखांक प्रश्नगत भूमि की सीमाएं प्राकृतिक विशिष्टताएं, जैसे नाला, जलाशय, ढलान समोच्च रेखांक 5 अथवा 10 के अंतर में 200 मीटर तक की दूरी तक भूमि की समीपस्थ भूमि से होकर जाने वाली उच्च वोल्टता लाईन (हाईटेंशन

लाईन) मार्ग अधिकार दर्शाने वाले विद्यमान मार्ग तथा रेल्वे लाईनें उनके विशेष विवरण तथा सीमाओं सहित विद्युत तथा दूरभाष खंभों की स्थिति और अन्य ऐसी समस्त बातें जिनका कि समीपस्थ क्षेत्रों से समन्वय किये जाने की आवश्यकता हो, दर्शायेगा।

(छः) प्रश्नगत भूमि के संबंध में समस्त विकास प्रस्थापनाओं को दर्शाए हुए एक रिपोर्ट।

(सात) उपयोगी कार्यों तथा सेवाओं जैसे जलप्रदाय, जल निकास और विद्युत प्रदाय तथा मलाशय (सेप्टिक टैंक) के ब्यौरे दर्शाते हुए रेखांक में दर्शाते उपबंध किया गया है और उसके साथ उसमें मोरी के बीच जल के निवर्तन को भी दर्शाया गया है।

(आठ) वास्तुविद संबंधी अन्य ब्यौरे।

(नौ) प्रस्थापित विकास कार्य का प्रकार अर्थात् आवास विषयक, वाणिज्यिक या औद्योगिक उपदर्शित करने वाला एक टिप्पण।

3. रेखांक ..... (रजिस्ट्रीकृत योजनानुसार, वास्तुविद/सर्वेक्षण के नाम) द्वारा तैयार किये गये हैं।

रजिस्ट्रीकरण क्रमांक .....

पता .....

.....

मैंने विहित किये मान के अनुसार ..... रुपये फीस निक्षिप्त कर दी है।

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर एवं पता

प्ररूप आठ  
(नियम 12 देखिए)

भूमि के विकास के लिये धारा 29 की उपधारा (i) के अधीन अनुज्ञा आवेदन पत्र का प्ररूप

प्रेषक :

.....  
.....  
.....

प्रति,

सहायक संचालक  
नगर तथा ग्राम निवेश  
विदिशा

तारीख.....

महोदय,

मैं/हम उस भूमि के जिस पर मैं/हम आवश्यक स्वामित्व अधिकार रखता हूँ/ रखते हैं, जो ..... सड़क/  
मार्ग वार्ड क्रमांक ..... खंड क्रमांक ..... भूखण्ड क्रमांक ..... पर स्थित स्कीम का नाम (यदि कोई  
हो) ..... है. .... वर्ग गज/मीटर माप के भू-भाग पर भवन बनाने/पुनः बनाने या /और परिवर्तन  
करने/उसकी मरम्मत कराने हेतु अनुज्ञा के लिये आवेदन करता हूँ/करते हैं।

1. मैं/हम निम्नलिखित की प्रतियाँ प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं :-  
(क) संलग्न अनुसूची में कथित किये गये अनुसार रेखांकों, उन्नतांशी तथा अनुभोगों के बाबत पत्रक.  
(ख) प्रस्तावित भवन का विहित प्ररूप में विशेष विवरण
2. रेखांक ..... रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद/सर्वेक्षक का नाम रजिस्ट्रीकरण क्रमांक ..... पता .....  
द्वारा तैयार किये गये हैं।
3. मैंने अधिनियम की धारा 29 की उपधारा (2) के अधीन बनाये गये नियम में विहित किये गये मान के अनुसार  
..... रुपये फीस का निक्षेप कर दिया है।

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर

पता .....

**विशेष विवरण पत्रक**  
**प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण**

1. भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल ..... वर्ग फुट/मीटर
2. कुल निर्मित क्षेत्र .....  
 विद्यमान भू-तल ..... वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित ..... वर्गफुट/मीटर  
 विद्यमान प्रथम मंजिल ..... वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित ..... वर्गफुट/मीटर  
 विद्यमान द्वितीय मंजिल ..... वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित ..... वर्गफुट/मीटर
3. उद्देश्य कार्य जिसके लिये 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 की व्यवस्था की जायेगी।
8. क्या स्थल पर पूर्व में ही निर्माण हुआ है, यदि ऐसा हुआ हो तो पूर्ववर्ती भवन रहने के लिये कब से उपयुक्त नहीं रहा .....
9. भवन निर्माण के प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने वाले जल का स्रोत।

आवेदक के हस्ताक्षर

(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 हूं। क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लिखित भूमि के लिये उपखण्ड आयोजना तैयार करने के लिये उपलब्ध किये जा सकेंगे। विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त करने के लिये आवश्यक भुगतान किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है।

भूस्वामी के हस्ताक्षर

भूस्वामी का नाम

.....

(स्पष्ट अक्षरों में)

भू-स्वामी का पता

.....

स्थान .....

दिनांक .....

.....

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

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग-2 दिनांक 14.11.1975

में प्रकाशित

मध्यप्रदेश शासन

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

### अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 24 जुलाई 1975

क्रमांक 1988/33/75 मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य सरकार, एतद्द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये साँची निवेश क्षेत्र का गठन करती है। जिसकी सीमाएँ नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई है-

### अनुसूची

### साँची निवेश क्षेत्र की सीमाएँ

उत्तर में : ग्राम दरगंवा तथा कानाखेड़ा की उत्तरी सीमा तक

पूर्व में : ग्राम कानाखेड़ा, साँची तथा नागोरी की पूर्वी सीमा तक।

दक्षिण में : ग्राम नागोरी तथा काचीकाना खेड़ा की दक्षिणी सीमा तक.

पश्चिम में : ग्राम काची कानाखेड़ा, साँची तथा दरगंवा की पश्चिमी सीमा तक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता/-

जी.पी. श्रीवास्तव

उपसचिव,

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

कार्यालय संयुक्त संचालक  
नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन  
भोपाल, संभाग- भोपाल

सूचना

एतद् द्वारा यह सूचना दी जाती है कि साँची निवेश क्षेत्र के लिये भूमि उपयोग के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अधीन अंगीकृत कर लिया गया है और उसकी एक प्रति विकास सहायक, साँची कार्यालय में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण के लिये दिनांक 26 फरवरी 1976 से 6 मार्च 1976 तक उपलब्ध है।

अनुसूची (निवेश क्षेत्र)

- उत्तर : ग्राम दरगंवा तथा कानाखेड़ा की उत्तर सीमा तक  
पूर्व : ग्राम कानाखेड़ा, मांची तथा नागोरी की पूर्वी सीमा तक  
दक्षिण : ग्राम नागोरी तथा काचीकानाखेड़ा की दक्षिणी सीमा तक।  
पश्चिम : ग्राम काचीकानाखेड़ा, साँची तथा दरगंवा की पश्चिमी सीमा तक।

हस्ता/-  
राधेश्याम गड्डानी,  
संयुक्त संचालक  
नगर एवं ग्रामीण नियोजन  
भोपाल, संभाग-भोपाल

मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम  
से तथा आदेशानुसार

हस्ता./-

(जी.व्ही. उपाध्याय)

उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय

संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्रमांक एफ-3/55/32/98- राज्य शासन एतद्वारा नगरों की अनुमोदित 'विकास' योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97, दिनांक 20.1.98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है:-

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से  
तथा आदेशानुसार

हस्ता./-  
उप सचिव,  
मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण  
विभाग

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश  
मध्यप्रदेश

क्रमांक 2876/नग्रानि/वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई, 98

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 कके आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97 दिनांक 20.1.98 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है :-

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

हस्ता/-

(के.के. सिंह)

संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल, मध्यप्रदेश

**मध्यप्रदेश शासन**  
**आवास एवं पर्यावरण रिभाग**  
**(मंत्रालय)**

भोपाल, दिनांक 15 जुलाई 98

क्रमांक एफ-3/148/32/96, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (संशोधन 1996) की धारा 17 (क) (1) के अंतर्गत साँची विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है। यह समिति अधिनियम की धारा 17 (क) (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी।

अधिनियम की धारा	पद/व्यक्ति का नाम	संस्था/पता
17 (1) की उपधारा	नाम	
1	2	3
(क)	कोई नहीं	—
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत परिषद रायसेन
(ग)	1. लोकसभा सदस्य	विदिशा
	2. राज्य सभा सदस्य	विदिशा
(घ)	विधायक	साँची
(ङ)	कोई नहीं	—
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत कुरावद (साँची)
(छ)	कोई नहीं	—
(ज)	1. प्रतिनिधि	कौंसिल आफ आर्कीटेक्चर से श्री वाय.आर. खिरवड़कर, डायरेक्टर (अर्बन प्लानिंग) नेशनल सेंटर आफ ह्यूमन सेटलमेंट एण्ड एन्वायरमेंट, भोपाल
	2. प्रतिनिधि	चेयरमैन, आई.टी.पी.आई. 4-अ, रिंग रोड, आई.पी. स्टेट, नई दिल्ली-110002
	3. प्रतिनिधि	इन्स्टीट्यूट आफ इंजीनियर्स से डा. ए.जी. कृष्णमूर्ति, वाईस प्रिंसीपल ए.टी.आई विदिशा

	4.	प्रतिनिधि	अधीक्षक, पुरातत्व भारत सरकार, भोपाल-1
	(* 5.	प्रतिनिधि	कलेक्टर रायसेन
	(+ 6.	प्रतिनिधि	म.प्र. पर्यटन विकास निगम, भोपाल
	(+ 7.	प्रतिनिधि	वन विभाग, जिला रायसेन
(झ)		समिति का संयोजक, संयुक्त संचालक	नगर तथा ग्राम निवेश, संचालनालय, भोपाल

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता/-  
(जी.व्ही. उपाध्याय)  
उप सचिव  
मध्यप्रदेश सासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग

---

टीप - \* शासन के समसंख्यक आदेश दिनांक 7.1.99 द्वारा प्रतिस्थापित  
+ शासन के समसंख्यक आदेश दिनांक 27.7.99 द्वारा प्रतिस्थापित

मध्यप्रदेश राजपत्र, दिनांक 21 जुलाई 2000 में प्रकाशित

आवास एवं पर्यावरण विभाग  
भोपाल, दिनांक 11 जुलाई 2000

क्र. एफ-3-9-99-बत्तीस.—राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, एतद्द्वारा अधिनियम की धारा 18 की उपधारा (3) के अधीन संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्रस्तुत सांची विकास योजना 2011 को अनुमोदन प्रदान किया जाता है एवं उक्त अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (4) के अन्तर्गत सांची विकास योजना 2011 को "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशित किया जाता है।

(2) अनुमोदित विकास योजना की प्रति निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा—

- (1) आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल (म. प्र.)
- (2) कलेक्टर, रायसेन (म. प्र.)
- (3) सहायक संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय विदिशा (म. प्र.)
- (4) मुख्य नगरपालिका अधिकारी, सांची (म. प्र.)

(3) यह विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (5) के अनुसार "मध्यप्रदेश राजपत्र" में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होंगी।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
एस. के. दुबे,  
अपर सचिव.