

ब्यावरा विकास योजना (प्रारूप) 2021



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

ब्यावरा
विकास योजना (प्रारूप)
2021

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973
के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

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

भाग दो : नियोजन प्रस्ताव

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

विषय सूची

पृष्ठ क्रमांक

प्रस्तावना
योजना दल
विषय सूची
मानचित्रों की सूची
सारणी सूची

भाग एक : समस्याओं का विश्लेषण

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

ब्यावरा विकास योजना

योजना दल

संयुक्त संचालक

राजेश नागल

सहायक संचालक

सुप्रिया पेंडके

शोभा वर्मा

कर्मचारीगण

ए.एच. राजकुमार

नसीम इनाम

जी.एल. वर्मा

पी.एस. बातव

सारिका सिंधिया

अरूण वराडपांडे

कार्तिक शेंडे

अरविंद सक्सेना

प्रतीक्षा मेश्राम

राशिदा नईम

अंसार हुसैन

अजय अग्रवाल

प्रस्तावना

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

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

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

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



(के.सी. गुप्ता)

आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश भोपाल

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

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

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

सारणी सूची

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

मानचित्र सूची

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

भाग - एक
समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1 नगर परिचय

1.1 स्थिति

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

1.2 निवेश क्षेत्र

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

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

ब्यावरा : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

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

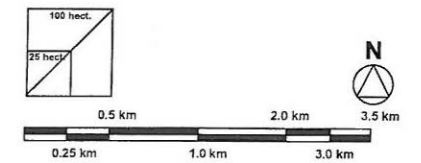
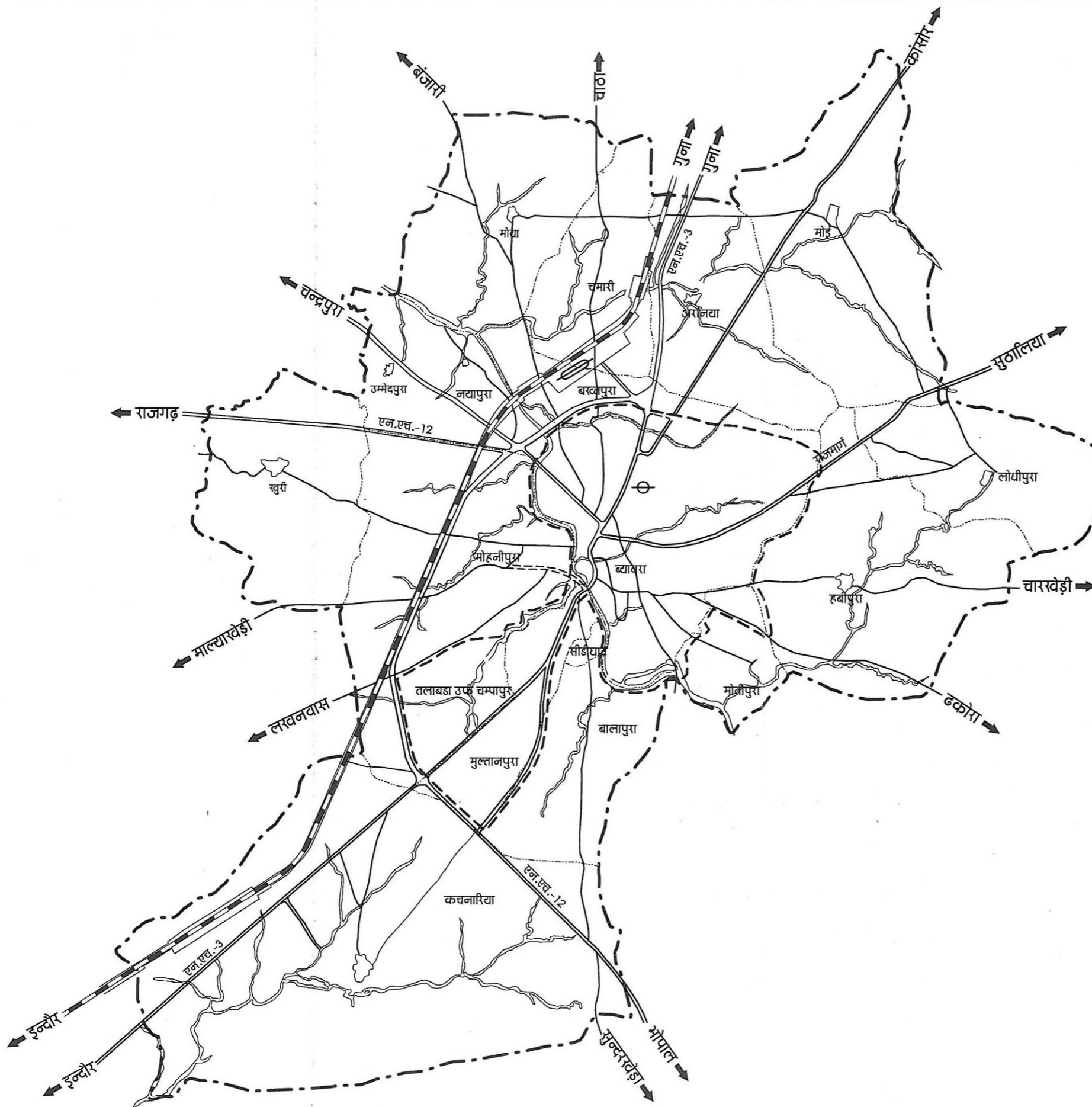
क्रमांक	ग्राम का नाम	निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों का क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2001
1	2	3	4
6.	कचनारिया	1386.36	2664
7.	मोतीपुरा	229.93	214
8.	बालापुरा	261.30	36
9.	नयापुरा	146.21	265
10.	सीड़ीघाटा	13.23	वीरान
11.	चमारी	174.83	562
12.	अरनिया	331.99	593
13.	मोहनीपुरा	505.00	821
14.	उम्मेदपुरा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

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

ब्यावरा

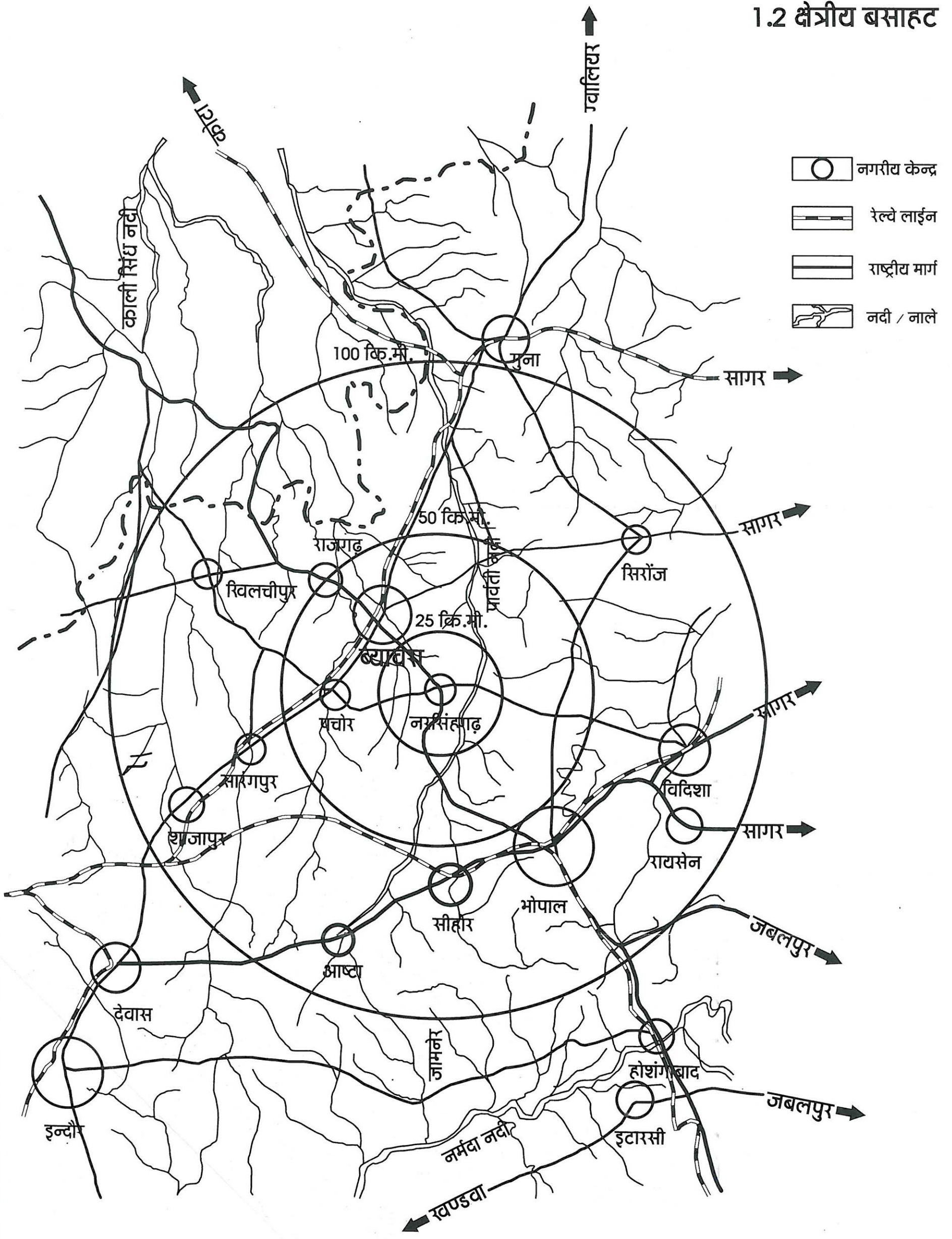
1.1 निवेश क्षेत्र

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



ब्यावरा

1.2 क्षेत्रीय बसाहट



1.2.1 नगर पालिका क्षेत्र

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

1.3 भौतिक स्वरूप एवं प्राकृतिक जल निकास:

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

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

1.3.1 जलवायु

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

1.4 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि

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

1.5 जनसंख्या वृद्धि

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

ब्यावरा : दशक जनसंख्या वृद्धि

1-सा-2

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

स्रोत : जनगणना 2001.

1.6 नगर की आर्थिक रूपरेखा

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

1.7 व्यावसायिक संरचना

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

ब्यावरा : व्यवसायिक संरचना 2001

1-सा-3

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

स्रोत : भारत की जनगणना 2001

1.7.1 थोक व्यापार एवं कृषि उपज

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

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

1.8 नगर पालिका की वित्तीय स्थिति

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

ब्यावरा : नगरपालिका का आय-व्यय

1-सा-4

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

स्रोत : नगरपालिका ब्यावरा।

1.9 नगर के प्रमुख कार्यकलाप

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

अध्याय-2

वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

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

2.1 भूमि की उपलब्धता

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

व्यावरा : भूमि उपलब्धता

2-सा-1

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

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण ।

2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

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

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

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

2.3 वर्तमान भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता

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

ब्यावरा : वर्तमान भूमि उपयोग 2006

2-सा-2

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

स्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण।

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

2.4 आवासीय घनत्व

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

ब्यावरा : वार्डवार आवासीय घनत्व

2-सा-3

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

स्त्रोत : नगर पालिका, ब्यावरा

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

ब्यावरा : आवासीय घनता

2-सा-4

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

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

2.4.1 अधिवासी दर :

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

2.4.2 गंदी बस्तियाँ :

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

ब्यावरा : गंदी बस्तियाँ

2-सा-5

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

स्रोत : नगर पालिका, ब्यावरा

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

2.4.3 आवासों की कमी

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

ब्यावरा : आवासों की कमी

2-सा-6

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

2.5 वाणिज्यिक

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

2.5.1 थोक एवं फुटकर व्यापार :

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

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