

## नियोजन दृष्टिकोण

### 1-1 fu; kst u , oa fodkl l nHkZ

नगर नियोजन एक सतत प्रक्रिया है, जिसके द्वारा क्षेत्रीय, नगरीय एवं स्थानीय संदर्भ में विकास के दबाव एवं आवश्यकता के अनुरूप आर्थिक विकास एवं उन्नत जीवन स्तर की प्राप्ति की आंकाक्षा की जाती है। इसके लिये शासकीय, अर्धशासकीय, स्थानीय निकाय एवं निजी संस्थाओं से यह अपेक्षा की जाती है कि वे विकास योजना में दिये गये भू-उपयोगों के प्रस्तावों को ग्राह्य करते हुए नगर नियोजन में अपनी सक्रिय सहभागिता निभाये, जिससे नगर का सर्वांगीण विकास हो सके।

खण्डवा विकास योजना-2011 जो कि नगर के सुनियोजित विकास हेतु प्रथम प्रयास था। मध्य प्रदेश आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-19-98-32 भोपाल दिनांक 28 फरवरी 2001 (मध्य प्रदेश राजपत्र भाग (1) पृ.क्र 882 दिनांक 9 मार्च 2001 को प्रकाशित) के द्वारा अंगीकृत की गई थी।

**खण्डवा विकास योजना 2011 के उद्देश्य एवं लक्ष्य निम्नानुसार है :-**

1. भूमि का समुचित एवं सक्षम उपयोग।
2. भवनों के निर्माण हेतु समुचित तथा उपयुक्त आवासीय क्षेत्र
3. ऐसी परिवहन प्रणाली का विकास, जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं द्रुतगति से हो सके।
4. नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य बनाते हुए वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु समुचित भूमि का प्रावधान।
5. मूलभूमि सेवा सुविधाओं का समुचित प्रावधान।
6. प्राकृतिक भू-दृश्य पर्यावरण का संरक्षण तथा समुचित उपयोग।
7. वृत्त खण्ड स्तर से नगर तक की सेवा सुविधाओं की श्रेणीबद्ध व्यवस्था।
8. कार्यकेन्द्रों का विकेन्द्रीकरण एवं आवासीय क्षेत्रों तथा कार्यकेन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।
9. उचित स्थानों पर विशेषकर मध्यवर्ती क्षेत्र में पर्याप्त वाहन स्थानों के प्रावधान।
10. गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुर्नस्थापना

## नियोजन संदर्भ के नये पहलू

नगर नियोजन हेतु भूमि उपयोग वितरण, यातायात एवं परिवहन, आवास तथा नगरीय मूलभूत सेवा सुविधाओं एवं प्रमुख कार्य केन्द्रों का अध्ययन आवश्यक है। खण्डवा निवेश क्षेत्र की विकास योजना पुर्नविलोकन एवं उपान्तरण के अध्ययन के लिये दिशा निर्धारण के बिन्दु निम्नानुसार है :-

- नये विकास क्षेत्र हेतु सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु नगरीय केन्द्रों का विकास एवं भूमि का प्रावधान।
- नगरीय एवं क्षेत्रीय परिवहन हेतु सुगम परिवहन तंत्र का विकास।
- कार्य केन्द्रों का विकेन्द्रीकरण।
- मूलभूत सेवा सुविधाओं का प्रावधान।
- प्राकृतिक एवं पुरातत्वीय महत्व के स्थलों का संरक्षण एवं विकास।

### 1-2 fØ; kllø; u ifjn";

विकास योजना 2011 में क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अन्तर्गत विस्तृत विकास प्रस्ताव तैयार कर शासकीय, अर्द्ध शासकीय, स्थानीय संस्थाओं एवं निजी संस्थाओं की सक्रिय सहभागिता अर्जित करने का लक्ष्य था, किन्तु उसमें सफलता प्राप्त नहीं हो सकी। इसका मुख्य कारण विकास प्राधिकरण का गठन न होना है।

शासन द्वारा विकास योजना क्रियान्वयन का दायित्व खण्डवा नगर पालिक निगम को सौंपा गया था। नगर पालिक निगम द्वारा योजना क्रियान्वयन में सक्रिय भागीदारी न लेने के कारण विकास योजना 2011 के उद्देश्य को प्राप्त नहीं किया जा सका। विकास योजना की क्रियान्वयन प्रक्रिया अनेकों बार गुणात्मक मूल्यां के संदर्भ में प्रभावित हुई है। निश्कर्ष के रूप में यह कहा जा सकता है, कि विकास योजना प्रस्तावों को क्रियान्वयन प्रक्रिया में सम्मिलित नहीं किया जा सका, जिसके परिणाम स्वरूप अनियोजित नगरीय विकास हुआ है। कुछ क्षेत्रों में अवैध कॉलोनियों की बसाहट हुई है। अप्रभावी भूमि उपयोग नियंत्रण, आधारभूत संरचना का अभाव इत्यादि प्रमुख समस्याएं रही हैं। मुख्य रूप से निम्नलिखित बिन्दुओं पर प्रबंधन के अभाव में विकास योजना क्रियान्वयन प्रभावित हुआ है।

- संस्थागत संरचना के लिये भूमि आपूर्ति एवं नगरीय भूमि प्रबंधन प्रक्रिया में सामंजस्यता का अभाव।
- विकास प्राधिकरण का गठन न होना।
- नगरीय अधोसंरचना विकास के लिये वित्तीय संसाधनों की अनुपलब्धता।
- निजी निवेश के लिये संसाधनों को प्रोत्साहन न मिलना।
- क्रियान्वयन संबंधी प्रभावी नियंत्रण के अभाव में कुछ क्षेत्रों में अवांछित विकास, अवैध कालोनीयाँ एवं गंदी बस्तियाँ विकसित हुई हैं।

### 1-3 ; kst uk fØ; kÙo; u dk eW; krd u

खण्डवा निवेश क्षेत्र में कुल क्षेत्रफल 5583.64 हेक्टर है तथा भूमि उपयोग दर 9.97 हेक्टर प्रतिहजार जनसंख्या के आधार पर 2.50 लाख जनसंख्या हेतु विकास योजना 2011 में 2492 हेक्टर क्षेत्र के प्रस्ताव दिये गये थे। वर्ष 2011 के वर्तमान भू-उपयोग सर्वेक्षण के अनुसार 1330 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ है, जो प्रस्तावित क्षेत्र का 53.37 प्रतिशत है। विकास योजना के सम्पूर्ण प्रस्तावों का क्रियान्वयन विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत 1162 हेक्टर क्षेत्र विकास हेतु शेष रहा। विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का भूमि उपयोगवार विवरण सारणी 1-सा-1 में दिया गया है।

[k.Mok % Hkñie mi ; ksx eW; krd u 1998&2011 %gDVj eW

1-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग 1998-2011	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	दर	वर्तमान भूमि उपयोग	दर	उच्चावयन (+) (-)	क्रियान्वयन का प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	1198	4.79	670	3.34	- 528	55.93
2.	वाणिज्यिक	165	0.66	80	0.40	- 85	48.48
3.	औद्योगिक	239	0.96	92	0.46	- 147	38.49
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	274	1.09	194	0.97	- 80	70.80
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	30	0.12	26	0.13	- 4	86.67
6.	आमोद-प्रमोद	75	0.30	18	0.09	- 57	24.0
7.	यातायात एवं परिवहन	511	2.05	250	1.24	- 261	48.92
<b>योग</b>		<b>2492</b>	<b>9.97</b>	<b>1330</b>	<b>6.63</b>	<b>1162</b>	<b>53.37</b>

स्त्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण।

उपरोक्त सारणी में ज्ञात होता है, कि विकास योजना के लगभग 53.37 प्रतिशत प्रस्ताव क्रियान्वित किये जा चुके हैं। कुछ भूमि उपयोग का क्रियान्वयन कम हुआ है। वर्ष 2011 की नगर की जनसंख्या 200681 है तथा वर्तमान में विकसित क्षेत्र की भूमि उपयोग उपयोगिता दर 6.63 हेक्टर है। विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत क्रियान्वयन स्थिति निम्नानुसार है।

### 1-3-1 vkokl h;

खण्डवा विकास योजना 2011 में 1198 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत विकसित करना प्रस्तावित था, जिसका केवल 55.93 प्रतिशत क्षेत्र इस प्रयोजन हेतु उपयोग में लाया जा चुका है। इस प्रकार आवासीय भू-उपयोगों में अब तक 670 हेक्टर भूमि का विकास, विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप हुआ है, जिसमें हरिहरकुंज, गांधीनगर, प्रणामसिटी, प्रेमपुरम कावेरी विहार, केशवनगर, कृष्णासरोवर सम्यक गोल्ड, नवकार नगर, दादाजी ग्रीन, सीसीटी राहतनगर, सेफुद्दीन नगर, महेशनगर के साथ ही म.प्र. गृह निर्माण मण्डल द्वारा किशोर नगर, रामनगर आदि आवासीय कॉलोनी विकसित की गई है। शेष कॉलोनियाँ निजी कालोनाईजर्स द्वारा विकसित की गई है।

### 1-3-2 okf.kfT; d

अंगीकृत विकास योजना में 165.0 हेक्टर भूमि वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित थी, जिसमें 80.0 हेक्टर भूमि का विकास हुआ है। नगर में थोक एवं फुटकर बाजार, टाऊन हॉल, घंटाघर चौराहा, बॉम्बे बाजार, बुधवारा, जलेबी चौक, पंधाना मार्ग, इन्दौर मार्ग, मच्छली बाजार गांजा गोडाऊन आदि मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ स्थित है। मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों का विकेन्द्रीकरण किया जाना आवश्यक है। विकास योजना में प्रस्तावित गतिविधियों में से कृषि उपज मण्डी का ही विकास हो सका है। शेष गतिविधियाँ क्रियान्वयन के अभाव में विकसित नहीं हो सकी।

### 1-3-3 vks| kfxd

विकास योजना 2011 में औद्योगिक उपयोग हेतु 239 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित था, जिसमें 92.0 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ है, जो कुल प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र का 38.49 प्रतिशत है।

### 1-3-4 I kołt fud , oa v) l I kołt fud

सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत 274.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित था जिनमें से 194.0 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ जो विकास योजना प्रस्तावों का 70.80 प्रतिशत है।

### 1-3-5 I kołt fud mi ; kfxrk , oa l ok; s

सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाओं के अन्तर्गत विकास योजना 2011 में 30.0 हेक्टर प्रस्तावित थी, जिनमें से 26.00 हेक्टर क्षेत्र विकसित हुआ है, जो प्रस्तावित क्षेत्र का 86.67 प्रतिशत है।

### 1-3-6 vkekn&i ekn

विकास योजना 2011 के प्रस्तावानुसार आमोद-प्रमोद के अन्तर्गत 75.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी। इसमें से 18.0 हेक्टर भूमि विकसित हुई है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 24.0 प्रतिशत है।

### 1.3.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत 511.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित थी। इनमें से 250.0 हेक्टर भूमि का विकास हुआ है, किन्तु विकास योजना में प्रस्तावित, मुद्रिका मार्ग, मुख्य मार्ग खण्ड स्तरीय मार्ग, आदि मार्गों का विकास नहीं हुआ है।

## 1-4 fodkl ; kstuk 2031 dh vo/kkj .kk

खण्डवा विकास योजना 2011 को म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अन्तर्गत उपान्तरित कर खण्डवा विकास योजना 2031 तैयार की गई है। जनगणना 2011 के अनुसार जनसंख्या 200681 हैं तथा वर्ष 2031 के लिये 3.5 लाख जनसंख्या अनुमानित की गई है।

नगर की पुरानी आबादी काफी घनी है, जिसमें खुले स्थानों का अभाव है। नगर के मध्य से रेलवे लाईन गुजरने के कारण सिविल लाईन के अतिरिक्त इस दिशा में कोई विकास नहीं हुआ है। नगर में आवासीय क्षेत्र का विकास सिंहाड़ा मार्ग, अमरावती मार्ग तथा इन्दौर मार्ग पर अधिक विकास हुआ है।

विकास योजना 2031 समन्वित विकास नीतियों का समूह है, जिसमें नगर विकास के सभी घटकों का समावेश कर नगरीय आबादी को इस प्रकार सुनियोजित किया गया है, कि प्रमुख कार्यकेन्द्र तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आपसी समन्वय विकल्पों के साथ बना रहे। नगर के विभिन्न कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में प्रतिस्थापित करना प्रस्तावित है, जिससे नगर की जनसंख्या में वृद्धि होने के फलस्वरूप भी उनकी आवश्यकताओं की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके। नगर का विकास सिंहाड़ा मार्ग, इन्दौर मार्ग आदि मार्ग पर संभावित होने के कारण सुनियोजित विकास हेतु समग्र प्रस्ताव दिये गये हैं। सुगम एवं मितव्ययी तीव्र यातायात परिवहन तंत्र में सुधार के लिये वृत्तीय मार्ग, मुख्य मार्ग आदि प्रस्तावित किये गये हैं।

### 1-4-1 {ks=h; l nHkZ ea fu; kst u

मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 4 के अन्तर्गत मध्यप्रदेश को आठ प्रदेशों में विभक्त किया गया है। खण्डवा नगर उक्त में से नर्मदा-ताप्ती रिजन के अन्तर्गत आता है। नगर मूल रूप से कृषकों तथा कृषि उत्पाद जैसे तेल, कपास, अनाज, सोयाबीन इत्यादि से संबंधित व्यापार व्यवसायियों का है। देश के प्रमुख नगरों, कोलकाता, मुंबई, सूरत, अहमदाबाद, भुसावल, मनमाड, पुणे, नई दिल्ली, अमरावती, नागपुर आदि प्रमुख नगरों से रेल तथा सड़क मार्ग से जुड़ा होने के कारण नगर क्षेत्रीय दृष्टि से भी महत्वपूर्ण है।

## 1-5 Hkkfrd Lo: i

खण्डवा नगर नर्मदा एवं ताप्ती नदियों की बाउलनुमा घाटी में समुद्र सतह से लगभग 304 मीटर ऊँचाई पर स्थित है। इसके आसपास सतपुड़ा पर्वत श्रंखला की छोटी-छोटी पहाड़ियां फैली हैं। नगर के पूर्वी क्षेत्र को छोड़कर शेष क्षेत्र लगभग समतल है। दक्षिणी नगर सीमा से लगकर छोटी एवं बड़ी आबना नदी पश्चिम से पूर्व की ओर बहती है। नगर के मध्य से छोटी एवं बड़ी रेलवे लाईन गुजरती है, जो नगर को दो भागों में विभाजित करती हैं। छोटी बड़ी आबना नदी तथा रेलवे लाईनों के कारण नगर का विकास अवरूद्ध हुआ है।

### 1.5.1 प्राकृतिक जल निकास

नगर का ढाल सामान्यतः उत्तर से दक्षिण की ओर आबना नदी की ओर है। नगर के कुछ मध्य भाग का ढलान पश्चिम से पूर्व की ओर भी है। नगर के मध्य से पांच छोटे-बड़े नाले बहते हुए आबना नदी में मिलते हैं, इन्हीं नालों से नगर का प्रदूषित जल एवं मल निकास होकर आबना नदी में मिलता है, जिसमें रामेश्वर नाला, बुधवारा नाला, गुलगुली नाला, लोहारीनाका नाला आदि नाले प्रमुख हैं, इन्हीं नालों से नगर का वर्षा का जल प्रवाहित होता है।

## 1-5-2 tyok; q

यह नगर, भारत के कम वर्षा वाले क्षेत्र में आता है। वर्षा तथा तापमान के वार्षिक चक्र को चार ऋतुओं में विभक्त किया गया है। शीत ऋतु दिसंबर से फरवरी, ग्रीष्म ऋतु मार्च से मई तथा वर्षा ऋतु जून से सितम्बर रहती है। अक्टूबर एवं नवम्बर शरद ऋतु रहती है। मई वर्ष का अधिकतम गर्म तथा दिसम्बर, जनवरी अधिकतम ठंडा माह होता है। मई माह में दैनिक औसत तापमान 47 सेन्टीग्रेड तथा दिसम्बर, जनवरी में 19.67 सेन्टीग्रेड रहता है। नगर का न्यूनतम तापमान 0.6 सेन्टीग्रेड फरवरी 1929 तथा अधिकतम तापमान 47.2 सेन्टीग्रेड मई 1947 में दर्ज किया गया था। नगर में न्यूनतम औसत वर्षा 1908 में 42 मिलीमीटर तथा अधिकतम वर्षा वर्ष 1928 में 1723 मिलीमीटर दर्ज की गई है।

सामान्यतः वायु का औसत वेग 8.0 किलोमीटर प्रति घंटा रहता है। अधिकतम वायु वेग मई एवं जून तथा न्यूनतम वायु वेग दिसंबर एवं जनवरी माह में रहता है।

## 1-6 , frgkfl d i "B Hkfe

ऐतिहासिक दृष्टि से इस नगर की कोई विशेष पहचान नहीं है। अरब भूगोल एवं इतिहास वेत्ता अल बरूनी ने इसका नाम "निर्मे हाफ" यानी निसार रखा। अर्थात् नर्मदा नदी के दक्षिणी में "हाफ वे" अर्थात् "खण्ड वे" में स्थित इस नगर का नाम "खण्डवा" पड़ा। इस नगर की स्थापना 11 वीं सदी के पूर्व की प्रतीत होती है, क्योंकि अरब इतिहासकार "अब रिहन" एवं भूगोलवेत्ता 'अल बरूनी' ने 11 वीं सदी के प्रारंभ में लिखी अपनी पुस्तकों में खण्डवा नगर का उल्लेख किया है।

पुरातनकाल में खण्डवा, जैन धर्मावलंबियों की प्रमुख पीठ था। वास्तुकला की दृष्टि से यहां के जैन मंदिरों के स्तम्भों तथा छज्जों की कलात्मक नक्काशी अपने आप में अनुठी मिसाल है। पुराने टूटे-फूटे जैन मंदिरों के अवशेष अभी भी नगर में उपलब्ध है। नगर में स्थित जैन मंदिर में 12 वीं एवं 13 वीं सदी की सुंदर एवं कलात्मक मूर्तियां दर्शनीय हैं। इस नगर की चारों दिशाओं में चार कुण्ड—सूरजकुण्ड, पदम कुण्ड, भीम कुण्ड तथा रामेश्वर कुण्ड स्थित है। इनमें रामेश्वर कुण्ड सबसे पुराना है। यह कुण्ड ठीक भीलट बाबा मंदिर के सामने हैं, जिसे स्थानीय लोग बाणमारी कुंआ भी कहते हैं। नगर में इस कुण्ड से भी जल आपूर्ति की जाती है। इसके निकट की तीन मंदिरों का एक समूह भी स्थित है, जिसमें पुरातन जैन मंदिरों के भव्य अवशेषों का उपयोग किया गया है। इनके मध्य स्थित मंदिर "हेमद पंथी परम्परा" पर आधारित है, जो कि बिना मोरटार के निर्मित है।

सन् 1864 में खण्डवा को पूर्व निमाड़ जिले का मुख्यालय बनाया गया। सन् 1867 में मध्य रेल्वे के दिल्ली—मुंबई रेलमार्ग का स्टेशन खण्डवा बना। बाद में अजमेर—कांचीगूडा छोटी रेल्वे लाईन की स्थापना होने से यह रेल्वे जंक्शन बन गया। तत्समय वर्तमान नगर में मध्यवर्ती क्षेत्र के आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोग, नगरीय गतिविधियों के रूप में विकसित होने से यहां पर वर्ष 1867 में नगर पालिका की स्थापना हुई जिसके कारण नगर का विकास सतत् रूप से परिलक्षित हुआ। पूर्व में खण्डवा की पूर्वी सीमा बड़ा बम चौक (फुरसतगंज) रहवासी क्षेत्र तक ही थी, परन्तु बाद में ब्रिटिश काल में ही खण्डवा में आपातकालिक सेना का केन्द्र (गोरा बैरेक्स) के रूप में स्थापित हुआ। ये गोरा बैरेक्स स्थानीय आनंद नगर प्रक्षेत्र में स्थापित की गयी थी, जिनके अवशेष वर्तमान में भी उपलब्ध है,

फलस्वरूप नगर के पूर्वी क्षेत्र का विकास हुआ। उक्त आपातकालीन अधिकारी एवं कर्मचारी बाद में यहीं बस गए। इनके अलावा रेलवे, पोस्ट ऑफिस तथा बैंक, आदि से संबंधित कर्मचारी भी यहीं बसकर यहां के स्थायी निवासी बन गए। इस प्रकार नगर शनैः शनैः विकासोन्मुख होता चला गया।

नगर के मध्य स्थित घण्टाघर के निकट अत्यन्त पुरातन विट्ठल मंदिर स्थित है। नगर के पश्चिम में पुरानी इन्दौर लाईन के निकट "तुलजा भवानी माता" का मंदिर है। जहां चैत्र एवं अश्विन माह में नवरात्रि का मेला लगता है। इसी के निकट धूनी वाले दादाजी की समाधि है, जहां गुरु पूर्णिमा पर मेला लगता है।

## 1-7 फण्डवा विकास योजना (प्रारूप) 2031 में सभी संबंधित विकास के घटकों में समन्वय समाहित है, जो निम्नानुसार है :-

### 1-7-1 उद्योगिक विकास (प्रारूप) 2031 में सभी संबंधित विकास के घटकों में समन्वय समाहित है, जो निम्नानुसार है :-

खण्डवा नगर का विकास बहु-आयामी पहलुओं जैसे शिक्षा, स्वास्थ्य, कृषि उत्पादन, वाणिज्यिक एवं सेवा केन्द्र आदि को ध्यान में रखकर किया जाना प्रस्तावित है।

विकास योजना 2031 में नगरीय आबादी का विकास इस प्रकार नियोजित किया जाना प्रस्तावित है कि कार्य केन्द्रों तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आपसी तालमेल विकल्पों के साथ बना रहे। नगर के विभिन्न कार्यकलापों को नये क्षेत्र में प्रतिस्थापित करना है। सुगम एवं सुविधाजनक यातायात हेतु वृत्तीय मार्ग एवं मुख्य मार्ग आदि प्रस्तावित किये गये हैं।

नगरीय विकास में लचीलापन वांछित दबाव को समाहित एवं संयोजित करने के लिये आवश्यक है। उच्च स्तरीय परस्पर अनुरूपता को बनाये रखने के लिये मिश्रित भूमि उपयोग आवश्यक है। अनुरूपता को प्राप्त करने के लिये यह आवश्यक है कि स्थलीय संबंध की गतिविधियों के समूहों को अनुष्ठान स्तर के तर्कसंगतता, समानता एवं वाहन विराम श्रेणी स्तर तक उपयोगिता तथा अन्य आधारभूत संरचना को प्राप्त किया जा सके।

### 1-7-2 निवेश इकाइयों को स्वतंत्र पद क्रम ढांचे, आबादी क्षेत्र, वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खण्ड के रूप में होगी। विकास योजना असंगत उपयोगों को परिभाषित करेगी। विकास योजना संरचना का आधार निम्नानुसार है :-

नगर की संरचना 5 निवेश इकाइयों को स्वतंत्र पद क्रम ढांचे, आबादी क्षेत्र, वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खण्ड के रूप में होगी। विकास योजना असंगत उपयोगों को परिभाषित करेगी। विकास योजना संरचना का आधार निम्नानुसार है :-

1. नगर का आकार प्रकार एवं माप।
2. नगरीय प्रबंधन में जन यातायात व्यवस्था सुगम एवं मितव्ययी करना।
3. दीर्घकालीन आत्मनिर्भर विकास हेतु नगर को सर्वांगीण विकास की सुविधा प्रदान करना।
4. नगर के परिवेश का संरक्षण एवं पोषण।
5. नगर की भौगोलिक एवं सांस्कृतिक विरासत का पोषण एवं परिमार्जन करना।
6. नगर नियोजन में नागरिकों की अधिकतम सहभागिता का प्रोत्साहन।
7. नगर के भौतिक एवं आर्थिक स्वरूप की गतिशीलता में तीव्रता लाना।
8. मूलभूत जीवन आधारित प्रणाली को संसाधनों के पुर्नचक्रीकरण के द्वारा अनुरक्षण करना।





## विकास परिदृश्य एवं प्रस्तावित नगरीय अधोसंरचना

### 2-1 {ks=h; , oa mi {ks=h; l nHKZ

नर्मदा एवं ताप्ती नदी घाटी क्षेत्र के मध्य खण्डवा नगर इन्दौर राजस्व संभाग के पूर्व निमाड़ जिले का मुख्यालय होकर 21°50' उत्तरी अक्षांश तथा 76°22' पूर्वी देशान्तर रेखा पर समुद्र तल से लगभग 304 मीटर ऊँचाई पर अवस्थित है।

यह नगर मध्य रेल्वे की मुम्बई-नईदिल्ली बड़ी लाईन तथा पश्चिम रेल्वे की रतलाम-अकोला मीटर गेज लाईन का प्रमुख जंक्शन होने से देश की राजधानी नई दिल्ली उत्तरी-पूर्वी राज्यों एवं प्रदेश की राजधानी भोपाल से जुड़ा हुआ है। यह नगर सड़क मार्ग द्वारा भी देश एवं प्रदेश के प्रमुख नगरों से जैसे भोपाल, इन्दौर, उज्जैन, होशंगाबाद, बुरहानपुर, नागपुर, अमरावती, परतवाड़ा, अकोला, औरंगाबाद, जलगांव, शेगांव, दाहोद, बड़ोदा, अहमदाबाद तथा राजस्थान के भवानी मण्डी, उदयपुर, भीलवाड़ा आदि नगरों से जुड़ा है। देश एवं प्रदेश के विभिन्न प्रमुख नगरों से सीधा सम्पर्क होने से इसका क्षेत्रीय संदर्भ में काफी महत्त्व है।

### 2-2 0; kol kf; d l j puk

खण्डवा नगर की कुल जनसंख्या में से श्रमिकों की संख्या के अनुपात में अध्ययन से यह ज्ञात हुआ है। विभिन्न व्यवसायों में 53104 व्यक्ति कार्यरत हैं, जो कुल जनसंख्या का लगभग 25 प्रतिशत है। प्राथमिक क्षेत्र में 9.39 प्रतिशत, द्वितीयक क्षेत्र में 25.35 प्रतिशत तथा तृतीयक क्षेत्र में 65.28 प्रतिशत श्रमिक कार्यरत हैं। व्यवसायिक संरचना का विवरण सारणी 2-सा-1 में दिया गया है।

#### खण्डवा : व्यावसायिक संरचना-2011

2-सा-1

क्रमांक	श्रेणी/क्षेत्र	श्रमिकों की संख्या	कुल श्रमिकों में से प्रतिशत
1	2	3	4
1.	प्राथमिक क्षेत्र		
	(अ) कृषि	1272	2.40
	(ब) कृषि श्रमिक	957	1.80
	(स) खदान उत्खनन	2758	5.19
	<b>योग :-</b>	<b>4987</b>	<b>9.39</b>

क्रमांक	श्रेणी/क्षेत्र	श्रमिकों की संख्या	कुल श्रमिकों में से प्रतिशत
2.	द्वितीयक क्षेत्र (अ) गृह उद्योग (ब) उत्पादन (स) निर्माण	1045 7776 4632	1.97 14.64 8.72
	<b>योग :-</b>	<b>13453</b>	<b>25.33</b>
3.	तृतीयक क्षेत्र (अ) वाणिज्यिक एवं व्यापार (ब) यातायात संग्रहण एवं संचार (स) सेवा	12898 6692 15074	24.29 12.60 28.39
	<b>योग :-</b>	<b>34664</b>	<b>65.28</b>
	<b>महायोग :-</b>	<b>53104</b>	<b>100.00</b>

स्रोत : भारत की जनगणना-2011

## 2-3 फुड्स {क}

खण्डवा निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13(1) के अन्तर्गत म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक/2436-1/64/33/73 भोपाल दिनांक 1-10-1973 किया गया था। भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए आसपास के 6 ग्रामों को खण्डवा निवेश क्षेत्र में सम्मिलित कर मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग भोपाल की अधिसूचना क्रमांक/एफ-3-91-बत्तीस-2011 दिनांक 14/09/2011 के द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत निवेश क्षेत्र का पुनर्गठन किया गया है। पुनर्गठित निवेश क्षेत्र में खण्डवा नगर पालिक निगम क्षेत्र के अतिरिक्त आसपास के कुल 18 ग्रामों को निवेश क्षेत्र में शामिल किया गया है। वर्तमान में इसका क्षेत्रफल 8042.64 हेक्टर है। निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों का विवरण सारणी 2-सा-2 में दिया गया है :-

खण्डवा : निवेश क्षेत्र

2-सा-2

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या 2011
1	2	3	4
1.	नागचुन	442.10	1245
2.	खण्डवा तरफ माली	391.09	*
3.	मलीपुरा	230.77	35
4.	नांदुखेड़ी	138.87	111
5.	बोरगांव खुर्द	322.67	2459
6.	नहालदा	883.00	1236
7.	भंडारिया	322.67	1159
8.	चीराखान	286.23	*
9.	खण्डवा तरफ मानकर	354.84	*
10.	खण्डवा तरफ कुन्बी	1674.90	*
11.	धोंडखेड़ी	138.52	विरान
12.	शुजापुरकला	397.98	*
13.	रोशनाई	559.0	1412
14.	रेहमापुर	471.0	650
15.	छैगांवदेवी	468.0	1654
16.	रानियाखेड़ी	111.0	विरान
17.	महताखेड़ी	185.0	विरान
18.	बड़गांवभिला	665.0	1136
	(अ) योग :-	8042.64	11097
	(ब) नगर पालिक निगम क्षेत्र	*	20,0681
	<b>महायोग :-</b>	<b>8042.64</b>	<b>211778</b>

टीप :- 1. \*नगर निगम निगम की जनसंख्या में सम्मिलित है।

2. \*\* राजस्व ग्राम की जनसंख्या में सम्मिलित है।

3. निवेश क्षेत्र के क्षेत्रफल में 122 हेक्टर रेल्वे का क्षेत्र सम्मिलित है।

स्रोत : भारत की जनगणना-2011

## 2-3-1 uxj ikfyd fuxe {k=

खण्डवा के नगर पालिका की स्थापना 1867 में हुई तथा सन् 1925 में सीमा बढ़ाई गई जनसंख्या बढ़ने के बाद सन् 1981 में खण्डवा नगर पालिका को नगर पालिक निगम का दर्जा प्राप्त हुआ। वर्ष 1984 में नगर पालिक निगम की सीमा में वृद्धि कर क्षेत्रफल 3577 हेक्टर किया गया उसी समय नगर में 40 वार्ड बनाये गये इसके पश्चात 1994 में नगर पालिक निगम क्षेत्र को यथावत रखते हुए 45 वार्डों में विभाजित किया गया। वर्तमान नगर में 50 वार्ड है। नगर पालिक निगम कोई अलग से क्षेत्रफल नहीं है। राजस्व ग्रामों के क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए नगर पालिक निगम का वर्तमान क्षेत्रफल 3577 हेक्टर हैं, जिसमें निम्नलिखित राजस्व ग्रामों का क्षेत्रफल सम्मिलित है।

### खण्डवा : नगर पालिक निगम क्षेत्र

2-सा-3

क्रमांक	राजस्व ग्राम का नाम	ग्राम का कुल क्षेत्रफल	नगर पालिक निगम में शामिल क्षेत्र
1	2	3	4
1.	खण्डवा तरफ कुन्बी	1674.90	1674.90
2.	खण्डवा तरफ माली	391.09	391.09
3.	खण्डवा तरफ मानकर	354.84	354.84
4.	चिराखान	286.23	286.23
5.	शुजापुर कला	397.98	397.98
6.	नहाल्दा	883.00	301.96
7.	भंडारिया	322.67	170.00
	योग :-	4310.71	3577.00

टीप :- नगर पालिक निगम क्षेत्र में रेल्वे का 122 हेक्टर क्षेत्र शामिल है।

स्रोत : नगर पालिक निगम खण्डवा

## 2-4 tul d; k ifjorL

किसी भी नगर की जनसंख्या वृद्धि में वहाँ के आर्थिक कार्यकलापों एवं भौतिक संसाधनों, सेवा-सुविधाओं तथा रोजगार उपलब्धता आदि का विशेष महत्व होता है। खण्डवा नगर की जनसंख्या वृद्धि की जानकारी सारणी 2-सा-4 में दी गई है।

## खण्डवा : जनसंख्या वृद्धि

2-सा-4

वर्ष	जनसंख्या	दशक अन्तर प्रतिशत
1	2	3
1901	19401	---
1911	21604	11.36
1921	26802	24.06
1931	34622	29.18
1941	38493	11.18
1951	51940	34.93
1961	63505	22.27
1971	84517	33.09
1981	1,14725	35.74
1991	1,45133	26.51
2001	1,72242	18.68
2011	200681	16.51

स्रोत : भारत की जनगणना-2011

उपरोक्त सारणी में यह स्पष्ट है कि सन् 1911 से 1961 तक के कालखण्ड में तीन गुना वृद्धि हुई है। जनसंख्या में विशेष वृद्धि 1951 एवं 1981, 1991 दशकों में पाई गई है, जो क्रमशः 34.93 एवं 35.74 तथा 26.51 प्रतिशत थी, किन्तु सन् 2001 एवं 2011 में जनसंख्या वृद्धि दर में काफी गिरावट आई है, जिसका कारण समाज में शिक्षा का विस्तार, जनमानस में राष्ट्रीयता की भावना जागृत होना तथा सबसे प्रमुख कारण शासन द्वारा परिवार नियोजन कार्यक्रम की ओर जनता को आकर्षित करना है।

### 2-4-1 विकास योजना कालावधि तक के लिये विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन करने के लिये भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना अत्यंत आवश्यक है। अपितु नगर की भावी जनसंख्या का सही अनुमान लगाना कठिन है, क्योंकि जिन कारणों से जनसंख्या में वृद्धि हो सकती है उन कारणों को ठिक तरह से पूर्वानुमान नहीं किया जा सकता। नगरीकरण के संबंध में प्रवजन की प्रवृत्ति, पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि तथा शासकीय नीति आदि ऐसे परिवर्तनशील एवं अनपेक्षित कारण होते हैं, जो नगर की जनसंख्या वृद्धि दर को प्रभावित करते हैं।

खण्डवा नगर से 35 कि.मी. दूरी पर मूंदी नगर के आसपास, दो परियोजना सिंगाजी विद्युत ताप परियोजना, दादाजी विद्युत ताप परियोजना की स्थापना होने के कारण नगर की जनसंख्या में वृद्धि होने की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए वर्ष 2021 की जनसंख्या 2.75 लाख तथा 2031 की जनसंख्या 3.5 लाख आंकलित कर खण्डवा विकास योजना के प्रस्ताव दिये गये हैं।

## 2-5 ; kst uk dky

नगर विकास एक निरंतर चलने वाली प्रक्रिया है, किन्तु नगर विकास की नीतियां एवं दिशा निर्धारण हेतु योजना की कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है, ताकि निश्चित समय सीमा के आधार पर जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकताओं का आंकलन किया जा सके।

इस विकास योजना की कालावधि 2031 तक निर्धारित की गई है। विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे मार्ग, जल प्रदाय आदि विकास योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते, क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिये भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे। अतः खण्डवा विकास योजना के प्रस्ताव कालावधि समाप्त हो जाने के उपरान्त भी विकास योजना के पुर्नविलोकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा इस विकास योजना प्रस्तावों के संतुप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे।

## 2.6 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

खण्डवा नगर के लिए संतुलित एवं सुनियोजित भावी विकास को उचित दिशा प्रदान करना ही विकास योजना का प्रमुख उद्देश्य है। इस उद्देश्य की प्राप्ति हेतु नगर की सम्पूर्ण आर्थिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आवश्यकतानुसार निर्धारण कर इनका युक्तियुक्त वितरण इस प्रकार सुनिश्चित किया गया है, कि नगरवासीयों को स्वास्थ्यकर एवं भौतिक परिस्थितियों के अनुकूल अच्छा पर्यावरण उपलब्ध हो सके।

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

1. भूमि का समुचित एवं उपयुक्त सक्षम उपयोग।
2. भवनों के निर्माण हेतु समुचित तथा उपयुक्त आवासीय क्षेत्र।
3. ऐसी परिवहन प्रणाली का विकास, जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं द्रुतगति से हो सके।
4. नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य बनाते हुए वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु समुचित भूमि का प्रावधान।
5. मुलभूत सेवा-सुविधाओं का समुचित प्रावधान।
6. प्राकृतिक भू-दृश्य पर्यावरण का संरक्षण तथा समुचित उपयोग।
7. वृत्त खण्ड स्तर से नगर तक की सेवा-सुविधाओं की श्रेणीबद्ध व्यवस्था।

8. कार्यकेन्द्रों का विकेन्द्रीकरण एवं आवासीय क्षेत्रों तथा कार्य केन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।
9. मध्यवर्ती क्षेत्र में पर्याप्त वाहन विराम स्थलों हेतु प्रावधान।
10. गन्दीबस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुर्नस्थापना।

## 2-7 uxj ds eq; dk; dyki

1. क्षेत्रीय वाणिज्यिक व्यापारिक केन्द्र
2. लघु, मध्यम तथा कृषि एवं वनोपज आधारित औद्योगिक केन्द्र
3. उच्च स्तरीय क्षेत्रीय शैक्षणिक, स्वास्थ्य एवं चिकित्सा सुविधा केन्द्र।
4. जिला स्तरीय प्रशासनिक केन्द्र

## 2-8 fu; kstu vo/kkj .kk

नगर की वर्तमान संरचना रेल्वे लाईन एवं छोटी-बड़ी आबना नदी के कारण प्रभावित हुई है। नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने के कारण नगर में खुले स्थानों का सर्वथा अभाव है। नगर की बसाहट मुख्यतः आनन्द नगर क्षेत्र, नागचुन मार्ग, इन्दौर मार्ग पर हुई है। जिला स्तर के कार्यालय एवं उनके आवास सिविल लाईन क्षेत्र में विकसित किये गये हैं। नगरीय आबादी का विकास इस तरह से नियोजित किया गया है कि मुख्य कार्य केन्द्र एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का परस्पर समन्वय विकल्पों सहित बना रहे। नगर के अन्य कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में स्थापित करना प्रस्तावित किया गया है, ताकि नगर की बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके।

पूर्व, पश्चिम एवं उत्तर की ओर का भू-भाग नगरीय विकास में सर्वथा उपयुक्त होने से ही नियोजित बसाहट के विकास हेतु भूमि उपयोग की संभावना है। विभिन्न क्षेत्रीय मार्ग श्रृंखलाओं को विकसित किये जाने की आवश्यकता है, जिससे क्षेत्रीय तथा अन्तर्राज्यीय यातायात को नगर के मध्य से गुजरने से रोका जा सके। नगर बसाहट को समस्त क्षेत्रीय मार्गों से जोड़ते हुए वृत्तीय मार्ग से जोड़ा गया है।

## 2-9 i Lrkfor Hkfe mi ; ksx , oa Hk&vkVU&2031

नगर के भावी स्वरूप, जनसंख्या वृद्धि तथा उनकी आवासीय, वाणिज्यिक अधोसंरचना, सेवा-सुविधाएं, आमोद-प्रमोद, यातायात एवं परिवहन इत्यादि के आवश्यकता का आंकलन कर विभिन्न भूमि उपयोगों के अन्तर्गत प्रस्ताव दिये गये हैं।

वर्तमान भूमि उपयोग विश्लेषण के अनुसार नगर में 6.63 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या के मान से भूमि नगरीय उपयोग के अन्तर्गत है। विकास योजना में वर्ष 2031 की अनुमानित जनसंख्या 3.5 लाख हेतु 10.00 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की दर से भूमि नगरीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है। इसके आधार पर नगर का सकल घनत्व 100 व्यक्ति प्रति हेक्टर आता है, जो नगर की गर्म जलवायु को दृष्टिगत रखते हुए उचित माना गया है। प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण सारणी 2-सा-5 में दिया गया है।

खण्डवा : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आंबटन (2031)

2-सा-5

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान-2011			प्रस्तावित-2031		
		क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर (हेक्टर में)	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर (हेक्टर में)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	670.0	50.38	3.34	1680.0	48.0	4.8
2.	वाणिज्यिक	80.0	6.01	0.40	245.0	7.0	0.7
3.	औद्योगिक	92.0	6.92	0.46	315.0	9.0	0.9
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	194.0	14.59	0.97	420.0	12.0	1.2
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	26.0	1.95	0.13	35.0	1.0	0.1
6.	आमोद प्रमोद	18.0	1.35	0.09	105.0	3.0	0.3
7.	यातायात एवं परिवहन	250.0	18.80	1.24	700.0	20.0	2.0
	<b>योग :-</b>	<b>1330.0</b>	<b>100.0</b>	<b>6.63</b>	<b>3500.0</b>	<b>100.0</b>	<b>10.0</b>

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

टीप :- 1. वर्ष 2011 की जनसंख्या 200681 एवं 2031 की प्रस्तावित जनसंख्या 3.5 लाख अनुमानित की गई है।

2. भूमि उपयोग दर एवं भूमि आंबटन दर प्रति हजार जनसंख्या में दिया गया है।

### 2-9-1 fuos'k bdkb'kj tul a'; k

खण्डवा निवेश क्षेत्र को 5 निवेश इकाईयों में विभक्त कर नगर विकास के प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। वर्तमान घनत्व को ध्यान में रखते हुए जनसंख्या एवं क्षेत्रफल का विभाजन 2-सा-6 में दिया गया है।



## खण्डवा : निवेश इकाईवार (जनसंख्या एवं क्षेत्रफल)

2-सा-6

क्र.	निवेश इकाई क्रमांक	प्रस्तावित विकसित क्षेत्र (हेक्टर में)	आवासीय क्षेत्र (हेक्टर में)	अनुमानित जनसंख्या-2031
1	2	3	4	5
1.	निवेश इकाई क्र.-1	749	427.0	74900
2.	निवेश इकाई क्र.-2	726	381.0	72600
3.	निवेश इकाई क्र.-3	845	236.0	84500
4.	निवेश इकाई क्र.-4	587	270.0	58700
5.	निवेश इकाई क्र.-5	593	366.0	59300
	<b>योग :-</b>	<b>3500</b>	<b>1680</b>	<b>3.5 लाख</b>

### 2-9-2 fuos'k bdkb; ka

तुलनात्मक दृष्टि से परिपूर्ण एवं आत्मनिर्भर निवेश इकाई के मूल सिद्धांत के आधार पर नगर विकास योजना तैयार की गई है। विकास योजना में नगर केन्द्र, प्रमुख कार्य केन्द्र, नगर स्तरीय विभिन्न स्वास्थ्य एवं आमोद-प्रमोद केन्द्र, बस स्टैण्ड तथा रेल्वे स्टेशन से इन इकाईयों को समुचित रूप से जोड़ना प्रस्तावित है। प्रत्येक इकाई को आवासीय क्षेत्रों एवं वृत्त खण्डों में विभाजित किया गया है, जिसमें वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खण्ड स्तरीय बाजार एवं अन्य सेवा-सुविधाएं उपलब्ध होंगी।

नगर में विद्यमान विभिन्न भूमि उपयोगों एवं प्रस्तावित विकास के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए नगर की भौतिक रचना के अनुरूप एक सुलभ एवं सरल आकार प्रदान कर इसे पांच निवेश इकाईयों में विभाजित किया गया है, जिनका विवरण निम्नानुसार है।

### निवेश इकाई क्रमांक-1

इस निवेश इकाई की सीमा उत्तर में निवेश क्षेत्र सीमा तक, पश्चिम में नागचून मार्ग होते हुए रेल्वे समतलपारण से तीन पुलिया की दक्षिणी सीमा तक तथा पूर्व में तीन पुलिया से इटारसी रेल्वे लाईन के समानान्तर ग्राम बड़गांवभीला की उत्तरी सीमा (निवेश क्षेत्र) तक है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 1533.0 हेक्टर जिनमें से 382.0 हेक्टर वर्तमान विकसित क्षेत्र तथा 1151.0 हेक्टर भावी विकास के लिये हैं, जिसमें विभिन्न उपयोगों हेतु 749.0 हेक्टर भूमि के प्रस्ताव दिये गये हैं। इस निवेश इकाई में पोलिटेक्निक, आई.टी.आई., बी.टी.आई. आदि स्थित है।

## निवेश इकाई क्रमांक-2

इस निवेश इकाई की सीमा पूर्व में निवेश इकाई क्रमांक-1 की सीमा वर्तमान बस स्टैण्ड से होकर इन्दौर मार्ग के समानान्तर ग्राम रानियाखेड़ी, मेहताखेड़ी की पश्चिमी सीमा तथा उत्तर पश्चिम में निवेश क्षेत्र सीमा तक। इस निवेश इकाई में औद्योगिक क्षेत्र, कन्या महाविद्यालय, प्रकाश हॉस्पिटल तथा अन्य माध्यमिक तथा उच्चतर माध्यमिक विद्यालय सम्मिलित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 1802.0 हेक्टर है, जिसमें 254.0 हेक्टर वर्तमान विकसित है, तथा भावी विकास के लिये 1548.0 हेक्टर है। इस निवेश इकाई में विकास योजना के 726.0 हेक्टर के प्रस्ताव दिये गये हैं।

## निवेश इकाई क्रमांक-3

इस निवेश क्षेत्र के उत्तर में इन्दौर मार्ग, पूर्व में भुसावल रेल्वे लाईन व निवेश क्षेत्र सीमा तथा दक्षिण तथा पश्चिम निवेश क्षेत्र सीमा स्थित है। इस निवेश इकाई में दादा दरबार, यातायात नगर, नई कृषि उपज मण्डी, दादाजी इंजीनियरिंग कॉलेज, वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र, पुरानी कृषि उपज मण्डी, वर्तमान बस स्टैण्ड, कब्रिस्तान, किशोर कुमार की समाधी आदि सम्मिलित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 2330.0 हेक्टर है, जिनमें वर्तमान 260.0 हेक्टर क्षेत्र तथा 2070.0 हेक्टर क्षेत्र भावी विकास के लिए उपलब्ध है। इस निवेश इकाई में 845.0 हेक्टर क्षेत्र विभिन्न उपयोगों के लिए प्रस्तावित किया गया है।

## निवेश इकाई क्रमांक-4

इस निवेश इकाई के पश्चिम में भुसावल रेल्वे लाईन, उत्तर में हरसूद मार्ग, तथा पूर्व एवं दक्षिण में निवेश क्षेत्र सीमा स्थित है। इस निवेश इकाई में सिविल लाईन क्षेत्र है, जिसमें अधिकांश शासकीय कार्यालय, कृषि महाविद्यालय, एस.एन.महाविद्यालय, विधि महाविद्यालय, सुभाष स्कूल आदि सम्मिलित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 1113.0 हेक्टर है, जिनमें 258.0 हेक्टर क्षेत्र वर्तमान विकसित तथा भावी आवश्यकता हेतु 855.0 हेक्टर क्षेत्र उपलब्ध है। इस निवेश इकाई में विभिन्न उपयोगों हेतु 587.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है।

## निवेश इकाई क्रमांक-5

इस निवेश इकाई के उत्तर-पश्चिम में इटारसी रेल्वे लाईन, दक्षिण में हरसूद मार्ग एवं उत्तर पूर्व में निवेश क्षेत्र सीमा स्थित है। इस निवेश इकाई में स्टेडियम, गौरीकुंज, सुरजकुण्ड, शैक्षणिक संस्थाएं, विश्राम गृह, पुलिस परेड ग्राउण्ड आदि सम्मिलित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 1264.64 हेक्टर है, जिनमें वर्तमान विकसित क्षेत्र 176.0 हेक्टर होकर भावी आवश्यकता हेतु 1088.64 हेक्टर है। इस निवेश इकाई में 593.0 हेक्टर भूमि के प्रस्ताव विभिन्न उपयोगों हेतु दिये गये हैं।

## खण्डवा : निवेश इकाईवार प्रस्तावित भूमि उपयोग

2-सा-7

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्व. एवं अर्द्ध सार्वजनिक एवं सार्व. उपयोगिताएं	आमोद प्रमोद	यातायात एवं परिवहन	योग	कृषि जलाशय	निवेश इकाई का क्षेत्रफल
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	427	45	—	70	20	187	749	784	1533
2.	381	47	53	98	17	130	726	1076	1802
3.	236	95	262	73	22	157	845	1485	2330
4.	270	36	—	134	25	122	587	526	1113
5.	366	22	—	80	21	104	593	671.64	1264.64
<b>योग</b>	<b>1680</b>	<b>245</b>	<b>315</b>	<b>455</b>	<b>105</b>	<b>700</b>	<b>3500</b>	<b>4542.64</b>	<b>8042.64</b>

### 2-9-3 vkokl

वर्तमान में खण्डवा नगर में ऐसा कोई भी आवासीय क्षेत्र नहीं है, जिसे नगरीय दृष्टीकोण से स्वसक्षम कहा जा सके। इन क्षेत्रों में नगरीय अधोसंरचना की कमी है। अतः वर्तमान एवं भावी जनसंख्या की आवश्यकता को दृष्टीगत रखते हुए 4.8 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की औसत दर से 1680 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित की गई है, जो कि कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 48 प्रतिशत है तथा नगर के विभिन्न आय वर्गों के लोगों की क्रय क्षमता के अनुरूप सभी के लिये आवासीय क्षेत्र उपलब्ध कराने की नीति विकास योजना का लक्ष्य है, जिनमें निम्न घटक सम्मिलित है :-

1. पारिवारिक आवश्यकताओं के अनुरूप आवासीय क्षेत्र का प्रावधान।
2. पानी, विद्युत एवं निस्तार जैसे जन उपयोगी सुविधाओं की सुगमता तथा वहन करने योग्य अन्तर एवं आंतरिक आवागमन का प्रावधान।
3. सामाजिक सुविधाएं जैसे शिक्षा, स्वास्थ्य, आमोद-प्रमोद आदि का प्रावधान।
4. यातायात के साधन एवं सुविधाएं, जो कार्य केन्द्रों, शिक्षा एवं अन्य सुविधाओं से उचित ढंग से संबद्ध हो, की उपलब्धता।

**(क) गंदी बस्ती क्षेत्रों का सुधार एवं पुर्नस्थापना**

खण्डवा नगर में 30 वार्डों को म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 1600-बत्तीस/84 दिनांक 18.04.1994 के तारतम्य में कलेक्टर खण्डवा द्वारा घोषित किया गया है।

- |                           |                        |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| (1) गणेशगंज वार्ड         | (2) रणजीत वार्ड        | (3) सूरजकुण्ड वार्ड    |
| (4) निलकंठेश्वर वार्ड     | (5) डॉ.अम्बेडकर वार्ड  | (6) हरिजन वार्ड        |
| (7) सरोजनी नायडु वार्ड    | (8) गंजपुरा वार्ड      | (9) घासपुरा वार्ड      |
| (10) गुरुनानक वार्ड       | (11) कहारवाडी वार्ड    | (12) खड़कपुरा वार्ड    |
| (13) रामगंज वार्ड         | (14) बुधवारा वार्ड     | (15) हाटकेश्वर वार्ड   |
| (16) कल्लनगंज वार्ड       | (17) भवानीमाता वार्ड   | (18) लक्कड बाजार वार्ड |
| (19) दादाधुनी वाले वार्ड  | (20) पदमकुंड वार्ड     | (21) सिंगाड तलाई वार्ड |
| (22) पुरुषार्थी वार्ड     | (23) खारी बावड़ी वार्ड | (24) संजय गांधी वार्ड  |
| (25) ब्राह्मणपुरी वार्ड   | (26) जवाहरगंज वार्ड    | (27) परदेशीपुरा वार्ड  |
| (28) माहात्मा गांधी वार्ड | (29) रामेश्वर वार्ड    | (30) आनन्द नगर वार्ड   |

उपरोक्त गंदी बस्ती वार्डों का किन्हीं कारणों से इनका पर्याप्त सुधार एवं विकास नहीं हो पाया। अतः इन बस्तीयों का सुधार एवं पुर्नस्थापना आवश्यक है। ऐसी गंदी बस्तीयों एवं झुग्गी-झोपड़िया जिनमें आंशिक सुधार कर व्यवस्थापन संभव है, में आवश्यक सेवा-सुविधाएं प्रदान कर उनका उसी स्थान पर व्यवस्थापन उचित होगा, किन्तु कुछ गंदी बस्तीयां यातायात में बाधक, शुद्ध वायु एवं प्रकाश का अभाव बाढ़ग्रस्त तथा असंगत की श्रेणी में होने से इन बस्तियों को उनके वर्तमान स्थल पर रखना उचित नहीं है। ऐसी बस्तीयों को ग्राम चिराखान की 30.0 एकड़ शासकीय भूमि पर बसाने हेतु नगर पालिक निगम खण्डवा द्वारा योजना विकसित की जा रही है। पूर्ण विकसित होने पर पुर्नस्थापना की जा सकेगी।

**(1) गंदी बस्ती/झुग्गी झोपड़ियों की पुर्नस्थापना**

शासन द्वारा पूर्ण वार्डों को गंदी बस्ती वार्ड घोषित किया गया किन्तु उक्त वार्डों में आंशिक रूप से गंदी बस्ती क्षेत्र विकसित हुए हैं। अतः उक्त आंशिक क्षेत्र को ही पुर्नस्थापना किया जाना प्रस्तावित है, जो निम्नानुसार है :-

1. सुरजकुंड वार्ड
2. निलकंठेश्वर वार्ड
3. हरिजन वार्ड
4. घासपुरा वार्ड

5. गुरुनानक वार्ड
6. भवानी माता वार्ड
7. दादा धुनीवाले वार्ड
8. पदम कुंड

ऐसे समस्त क्षेत्र जहां शुद्ध वायु, जल तथा प्रकाश एवं स्वच्छ पर्यावरणीय स्थितियां न हो साथ ही मार्ग में बाधक, नदी-नाले किनारे आदि स्थानों पर स्थित बस्तियों को पुर्नस्थापित करने के प्रस्ताव दिये गये हैं।

## (2) गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुनरूत्थान

निम्नलिखित गंदी बस्तियों का उनके वर्तमान स्थल पर ही पर्यावरण सुधार एवं पुर्नस्थापना प्रस्तावित हैं। इसके अन्तर्गत क्षेत्र का अभिन्यासीकरण कर मूलभूत सेवा-सुविधाओं एवं अधोसंरचना का विकास करना प्रस्तावित है।

- |                        |                         |                        |
|------------------------|-------------------------|------------------------|
| (1) गणेशगंज वार्ड      | (2) रणजीत वार्ड         | (3) डॉ.अम्बेडकर वार्ड  |
| (4) सरोजनी नायडु वार्ड | (5) गंजपुरा वार्ड       | (6) कहारवाडी वार्ड     |
| (7) खड़कपुरा वार्ड     | (8) रामगंज वार्ड        | (9) बुधवारा वार्ड      |
| (10) हाटकेश्वर वार्ड   | (11) कल्लनगंज वार्ड     | (12) लक्कड बाजार वार्ड |
| (13) सिंगाड तलाई वार्ड | (14) पुरुषार्थी वार्ड   | (15) खारी बावड़ी वार्ड |
| (16) संजय गांधी वार्ड  | (17) ब्राह्मणपुरी वार्ड | (18) जवाहरगंज वार्ड    |
| (19) परदेशीपुरा वार्ड  | (20) मा0गांधी वार्ड     | (21) रामेश्वर वार्ड    |
| (22) आनन्द नगर वार्ड   |                         |                        |

उपरोक्त गंदी बस्तियां वार्ड में स्थित गंदी बस्तियों में जहां आवश्यक हो उक्त क्षेत्र का सुधार प्रस्तावित है।

## (ख) आवास इकाईयों की कमी

जनगणना 2011 के अनुसार खण्डवा नगर में 30769 परिवार 27514 आवासों में निवास करते हैं। इस आधार पर परिवार का औसत आकार 6.52 व्यक्ति आता है, जबकि प्रति आवास निवासित की संख्या 7.29 व्यक्ति आती है। प्रत्येक परिवार को एक स्वतंत्र आवास आवश्यकता के मान से वर्ष 2011 में 3255 मकानों की कमी आती है। गंदी बस्ती तथा जीर्ण शीर्ण आवासों का 80 प्रतिशत पुर्न विकास को मिलाकर कुल 9185 आवासों की कमी आंकी गई है, जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :-

## खण्डवा : आवासों की कमी

2-सा-8

क्रमांक	विवरण	कुल संख्या	पुर्नस्थापना दर	आवास इकाईयों की कमी
1	2	3	4	5
1.	वर्ष 2011 तक की कमी	—	—	3255
2.	गंदी बस्ती आवासों की पुर्नस्थापना	4661	80 प्रतिशत	3729
3.	जीर्ण-शीर्ण मकानों की पुर्नस्थापना	2751	80 प्रतिशत	2201
	<b>योग :-</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>9185</b>

### (ग) अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

आवासीय आवश्यकता का अनुमान भावी जनसंख्या परिवार का आकार तथा वर्तमान भावी आर्थिक, सामाजिक परिस्थितियां आदि पर आधारित होता है। वर्ष 2031 में नगर में अनुमानित जनसंख्या 3.5 लाख के मान से तथा परिवार का आकार 4.5 व्यक्ति के आधार पर 34442 आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी। उक्त आवश्यकता का अनुमान लगाते समय प्रतिवर्ष एक प्रतिशत मकान जो आवासीय दृष्टि से अनुपयोगी होंगे उनकी प्रतिस्थापना का प्रावधान भी किया गया है। अनुमानित परिवार एवं आवासीय आवश्यकता का विवरण सारणी 2-सा-9 में दर्शाया गया है।

### खण्डवा : अनुमानित परिवार एवं आवास

2-सा-9

क्रमांक	विवरण	आवास इकाईयों की आवश्यकता		
		2011	2021	2031
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या लाखों में	2.0	2.75	3.5
2.	अतिरिक्त जनसंख्या लाखों में	—	0.75	0.75
3.	औसत परिवार का आकार	6.52	5.0	4.5
4.	अतिरिक्त परिवार	—	15000	16667

क्रमांक	विवरण	आवास इकाइयों की आवश्यकता		
		2011	2021	2031
1	2	3	4	5
5.	वर्ष 2021 में 85 प्रतिशत एवं 2031 में 90 प्रतिशत की दर से परिवारों हेतु आवास इकाइयों की आवश्यकता	—	12750	15000
6.	वर्ष 2011 की कमी सहित आवास इकाइयों की आवश्यकता	+9185	27750	31667
7.	प्रतिवर्ष 1 प्रतिशत की दर से आवासों का पुर्ननिर्माण	—	2751	2775
	<b>योग :-</b>	<b>9185</b>	<b>30501</b>	<b>34442</b>

नोट : + आवासों की कमी

(घ) आयवर्ग अनुसार आवास आवश्यकता

वर्ष 2031 में आवास आवश्यकता लगभग 34442 होगी जो समाज के सभी आयवर्ग को समाहित करेगी। विभिन्न आय वर्ग अनुसार आवास आवश्यकता विवरण सारणी 2-सा-10 में दर्शाया गया है।

**खण्डवा : आयवर्ग अनुसार आवास आवश्यकता**

2-सा-10

क्रमांक	आय समूह	प्रतिशत	आवासीय इकाइयाँ
1	2	3	4
1.	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग	40	13777
2.	निम्न आय वर्ग	30	10333
3.	मध्यम आय वर्ग	25	8610
4.	उच्च आय वर्ग	5	1722
	<b>योग :-</b>	<b>100</b>	<b>34,442</b>

### (च) नीतिगत पहल क्षेत्र

आवासीय विकास को बढ़ावा देने के लिये नीतिगत पहल आवश्यक है, जो निम्नानुसार है :-

1. भूमि विकास को बढ़ावा देने हेतु सार्वजनिक संस्थाओं को गतिशील एवं समन्वित करना आवश्यक होगा। भूमि विकास के लिये राज्य शासन की नीतियों पर आधारित भू-स्वामियों, भूमि विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूह एवं हितग्राहियों की भागीदारी सुनिश्चित करना।
2. नगर स्तर की अधोसंरचना एवं सार्वजनिक सेवा सुविधाओं के विकास के लिये भूमि तथा अन्य संसाधनों का राज्य शासन द्वारा स्वीकृत नीति के तहत निर्धारण।
3. निजी संस्थाओं एवं सामुदायिक संस्थाओं द्वारा भूमि के विकास में किये जा रहे प्रयासों को बढ़ावा देना।
4. भूमि के पुनरूपयोग को सम्मिलित करते हुए आवास हेतु भूमि की सरल/सतत् आपूर्ति बनाये रखने हेतु नीतियों को बढ़ावा देना।
5. रहवास हेतु नियोजन एवं विकास के मापदण्डों का पुनर्विलोकन (घनत्व आच्छादित क्षेत्र, सीमांत खुला क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात, भूमि विभाजक मापदण्ड) जिससे भूमि विकास एवं रहवासी निर्माण में जलवायु, ऊर्जा उपयोग में कमी, भूमि की उपयोग दक्षता एवं लागत अनुकूलन के लक्ष्य की प्राप्ति हो।
6. सामुदायिक संस्थागत प्रयासों द्वारा वर्तमान रहवासी क्षेत्रों में अधोसंरचना के उन्नयन की नीति।
7. नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रक्रिया का सरलीकरण।

### (छ) आवासीय क्षेत्रों का नियोजन एवं रूपांकन

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिये योजना इस प्रकार तैयार की गई है कि कार्यस्थल, सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं से निकट रहे। इन आवासीय क्षेत्रों को आत्मनिर्भर आवासीय खण्डों के रूप में विकसित किया जावेगा, जिनमें दिन-प्रतिदिन की आवश्यकताओं तथा सामाजिक, सांस्कृतिक व मूलभूत सेवा-सुविधाओं, शिक्षा सुलभ दुकानें आदि के प्रस्ताव उनके आवासीय क्षेत्रों के निकट दिये गये हैं। इस योजना में भवनों की आकृतियों अनुसार आवासीय क्षेत्र का विस्तृत नियोजन एवं रूपांकन प्रस्तावित किया गया है, जिसमें स्वयं पोषित रहवास, समूह आवास/नियमित विकास आदि का समावेश किया गया है।

#### (1) आवासीय घनत्व एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात

आवासीय घनत्व को प्राप्त करने का मूल आधार नगरीय भूमि का अनुकूलतम उपयोग एवं आत्मनिर्भर विकास प्राप्त करना है, जिससे वांछित स्तर के जीवन मूल्यों को प्राप्त किया जा सके। इसे प्राप्त करने के लिये निम्न तथ्यों पर विचार किया गया है :-



- वर्तमान घनत्व, पुनर्विकास एवं पुनरूत्थान।
- भूमि मूल्य परिवर्तन।
- वर्तमान अधोसंरचना सेवा सुविधाओं की क्षमता एवं उसे बढ़ाने की संभावनाये।

आवासीय भूखण्ड के आकार/प्रकार अनुसार निर्मित क्षेत्र, सीमांत खुला क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्र अनुपात आदि विकास नियमन के अध्याय-4 में दिये गये हैं।

## (2) अनौपचारिक सेक्टर

रोजगार की तलाश में अथवा आर्थिक उन्नति के लिये आशान्वित बेरोजगार या सीमित रूप से रोजगार से जुड़े कर्मि अनौपचारिक वर्ग का निर्माण करते हैं। यह वर्ग बहुत कम अनुसंरचना एवं नगरीय स्थल के अपेक्षा रखता है, लेकिन नगर की आर्थिक गतिविधियों में इस वर्ग की महत्वपूर्ण भूमिका होती है।

यह वर्ग प्रमुख कार्य केन्द्रों एवं बड़े आवास समूहों के समीपस्थ क्षेत्रों में निवास करते हैं, चूंकि यह वर्ग नगर की आर्थिक गतिविधियों एवं विकास में महत्वपूर्ण भूमिका का निर्वहन करता है। अतः विकास योजना में औपचारिक वर्ग के साथ-साथ अनौपचारिक वर्ग के लिये भवन निर्माण एवं आर्थिक गतिविधियां समाहित करने की नीति अपनाई गई है।

- सामान्य वाणिज्यिक क्षेत्र में सेवा प्रदान करने हेतु फुटकर दुकानों खण्ड स्तरीय दुकानों एवं सुलभ दुकानों का प्रावधान।
- सेवा संबंधी थोक व्यापार, माल लदान व उतारने के लिये प्रावधान।
- संस्थागत क्षेत्रों, आमोद-प्रमोद स्थलों, उद्यान, औद्योगिक क्षेत्रों एवं यातायात अवसान केन्द्रों के पास सेवा संबंधी दुकानों का प्रावधान।
- आवासीय क्षेत्रों के पास सेवा क्षेत्रों की स्थापनाएं।
- आवासीय परिक्षेत्रों में रैन बसेरा-सह-सेवा स्थापना गृहों का प्रावधान।
- निर्माण स्थलों के समीपस्थ आवागमन एवं रहवास की व्यवस्था का प्रावधान।

## 2-9-4 okf.kfT; d {ks=

उपान्तरित विकास योजना 2031 में विभिन्न वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु 245.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल क्षेत्र का 7.0 प्रतिशत है। उसमें 80.0 हेक्टर वर्तमान क्षेत्र सम्मिलित है। वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु प्रावधानित भूमि की जानकारी सारणी 2-सा-11 में दी गई है।

खण्डवा : प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र

2-सा-11

क्र.	विवरण	विकास योजना में प्रस्तावित स्थल	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
1.	शीतगृह एवं भंडारण	निवेश इकाई क्र.-1,2,3	35.0
2.	मंडिया (अ) अनाज/कपास मंडी (ब) कडवी एवं पत्ती बाजार (स) सब्जी एवं फल मंडी (द) किराना बाजार	निवेश इकाई क्र.-3 निवेश इकाई क्र.-3 निवेश इकाई क्र.-3 निवेश इकाई क्र.-2,3	25.0 2.0 5.0 3.0
3.	थोक एवं विशिष्ट बाजार (अ) थोक बाजार (ब) भवन निर्माण सामग्री (स) लकड़ी बाजार	निवेश इकाई क्र.-2,3 निवेश इकाई क्र.-3 निवेश इकाई क्र.-4	2.0 2.0 30.00
4.	यातायात नगर/मेकेनिक नगर	निवेश इकाई क्र.-3	21.0
5.	निवेश इकाई स्तर	निवेश इकाई क्र.-1,2,3,4,5	15.0
6.	वृत्त खण्ड स्तर	वृत्त खण्ड स्तर	20.0
7.	उपवृत्त खण्ड स्थानिय स्तर	स्थानिय स्तर	5.0
8.	वर्तमान क्षेत्र	सम्पूर्ण नगर	80.0
<b>योग :-</b>			<b>245.0</b>

उपरोक्त में नगर का वर्तमान बाजार क्षेत्र सम्मिलित है। विकास योजना में इनको नगर स्तरीय बाजार केन्द्र के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है, जिसके लिये विभिन्न निवेश इकाईयों में आवश्यकतानुसार वाणिज्यिक क्षेत्र के प्रस्ताव दिये गये हैं।

1. शीतगृह एवं भंडारण

आनन्द नगर क्षेत्र में भारतीय खाद्य निगम के गोदामों के अलावा निवेश इकाई क्रमांक 1,2,3 में आवश्यकतानुसार कुल 35.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

## 2. मंडियां

### (अ) अनाज एवं कपास मंडी

वर्तमान कृषि उपज मंडी एवं कपास मंडियों को स्थानांतरित करने हेतु विकास योजना 2011 में प्रस्ताव दिये गये थे, जिसके लिये वृत्तीय मार्ग पर दादाजी दरबार परिसर के पश्चिम में 22.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित था, किन्तु कृषि मंडी ग्राम रोशनाई मार्ग पर विकसित है। उसे यथावत रखते हुए कुल 25.00 हेक्टर के प्रस्ताव दिये गये हैं।

### (ब) कडवी एवं पत्ती बाजार

वर्तमान लकड़ी एवं पत्ती बाजार लकड़ बाजार में कार्यरत है। उक्त क्षेत्र घनी आबादी में होने से यंहा यातायात में गतिरोध उत्पन्न होता है। अतः इस गतिविधि को निवेश इकाई क्रमांक-3 में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है, जिसके लिये 2.0 हेक्टर क्षेत्र रखा गया है।

### (स) सब्जी एवं फल मंडी

वर्तमान सब्जी मंडी, बुधवारा बाजार, राम मार्ग तथा थोक सब्जी मंडी पंधाना मार्ग पर स्थित कृषि उपज मंडी परिसर में संचालित हो रही है। कपास मंडी स्थानांतरित होने पर सब्जी एवं फल मंडी इसमें स्थापित करना प्रस्तावित है। इसके लिए निवेश इकाई क्रमांक-3 में 5.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया है।

### (द) किराना बाजार

वर्तमान में यह बाजार मुख्यतः नगर निगम कार्यालय के पास वाले चौराहा, घंटाघर के पास, मिश्रित बाजार के रूप में संचालित है। उक्त उपयोग हेतु निवेश इकाई क्रमांक-2,3 में 3.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है।

## 3. थोक एवं विशिष्ट बाजार

### (अ) थोक बाजार

विभिन्न प्रकार के थोक एवं फुटकर बाजार मिश्रित रूप से संचालित हो रहे हैं। इसके लिये थोक बाजार अलग से संचालित नहीं है। इस प्रकार की गतिविधियां पंधाना मार्ग, घण्टाघर चौक, इन्दौर मार्ग, रामकृष्णगंज, जलेबी चौक आदि स्थानों पर संचालित है। उपरोक्त स्थलों पर स्थान का अभाव तथा यातायात समस्या होने से स्थानांतरित कर संगठित बाजार के रूप में विकसित करने के प्रस्ताव दिये गये हैं, जिसके लिये निवेश इकाई क्रमांक-2,3 में 2.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया है।

### (ब) भवन निर्माण सामग्री

वर्तमान में भवन निर्माण से संबंधित दुकानें नगर निगम कार्यालय के पीछे, पंधाना मार्ग, इन्दौर मार्ग, आनंद मार्ग, पुरानी रेल्वे लाईन, भवानी माता मार्ग, लकड़ बाजार, इतवारियां बाजार, रामकृष्णगंज आदि मार्गों पर संचालित हो रही है। उपरोक्त दुकानें यत्र तत्र नगर में फ़ैले होने से भवन निर्माण सामग्री एकत्र करने में कठिनाई उत्पन्न होती है। इसको ध्यान में रखते हुए निवेश इकाई क्रमांक-3 में 2.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

### (स) लकड़ी बाजार

वर्तमान में लकड़ी बाजार के पीछे शनि मंदीर के सामने पुरानी इन्दौर रेलवे लाईन, पंधाना मार्ग आदि स्थानों पर कार्यरत है। वन विभाग का लकड़ी का डिपो हरसूद मार्ग पर काफी बड़े क्षेत्रफल में स्थापित है। उक्त क्षेत्र के आसपास निवेश इकाई क्रमांक-4 में 30.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

#### 4. यातायात नगर/मेकेनिक नगर

नगर में कोई भी संगठित यातायात नगर एवं मेकेनिक नगर नहीं है, किन्तु नगर के मध्य भाग में संबंधित गतिविधियां विभिन्न मार्गों पर यातायात में व्यवधान उत्पन्न करते हुए माल चढ़ाने एवं उतारने का कार्य किया जा रहा है। वर्तमान में पुरानी इन्दौर रेलवे लाईन सूत मिल के पीछे नगर पालिक निगम द्वारा 12.0 हेक्टर भूमि पर यातायात नगर विकसित किया जा रहा है। अतः निवेश इकाई क्रमांक-3 में 2 स्थानों पर मेकेनिक नगर/यातायात नगर हेतु कुल 21.0 हेक्टर के प्रस्ताव दिये गये हैं।

#### 5. निवेश इकाई स्तर बाजार केन्द्र

विकास योजना में निवेश इकाई स्तर पर स्थानीय वाणिज्यिक गतिविधि केन्द्र प्रस्तावित किये गये हैं। अतः इस हेतु विकास योजना में लगभग 15.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

#### 6. वृत्त खण्ड स्तर

आवासीय वृत्त खण्ड को परिपूर्ण, स्वसक्षम इकाईयों के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है। प्रत्येक आवासीय वृत्त खण्ड में 15-20 हजार जनसंख्या अनुमानित है। उनकी आवश्यकता के अनुरूप दुकानें एवं अन्य सेवा-सुविधाओं की दृष्टि से यह आवासीय वृत्त खण्ड क्षेत्र इकाई के रूप में रहेंगे। विकास योजना में प्रस्तावित वृत्त खण्डों हेतु 20.00 हेक्टर क्षेत्र का प्रावधान किया गया है।

#### 7. उपवृत्त खण्ड स्तर

वृत्त खण्डों को विभाजित कर उपवृत्त खण्डों का भी विकास योजना में प्रावधान किया गया है। उपवृत्त खण्ड की जनसंख्या 3-4 जनसंख्या के लिये 15-20 स्थानीय दुकानों के मान से 5.0 हेक्टर क्षेत्र का प्रावधान किया गया है।

### 2.9.5 औद्योगिक

खण्डवा नगर रेल तथा सड़क मार्ग जुड़ा होने तथा सस्ते श्रमिक उपलब्ध होने के उपरान्त भी यंहा पर अपेक्षित औद्योगिक विकास नहीं हुआ है। यंहा पर कृषि आधारित उद्योग भी प्रबल संभावना है। नगर में वर्तमान पंधाना मार्ग, पुरानी इन्दौर रेलवे लाईन तथा भवानी माता क्षेत्र इन्दौर मार्ग आदि स्थानों पर संचालित है। इन उद्योगों में कुछ उद्योग बन्द होने की स्थिति में हैं, किन्तु नर्मदा परियोजना द्वारा नगर में जल आपूर्ति का कार्य प्रगति पर है, जिसके कारण कृषि आधारित उद्योग तथा अन्य उद्योग स्थापित होने की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में 315.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 9.00 प्रतिशत है।

## 2.9.6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग के अन्तर्गत नगर में वर्तमान 194.0 हेक्टर क्षेत्र है। विकास योजना में भावी जनसंख्या की आवश्यकता हेतु कुल 420.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 12.0 प्रतिशत है। वर्तमान में संगठित प्रशासनिक क्षेत्र निवेश इकाई क्रमांक 4 (सिविल लाईन) में स्थित है। नगर में यत्र तत्र शासकीय कार्यालय निजी भवनों में संचालित हो रहे हैं। उन्हें प्रशासनिक क्षेत्र में स्थापित करने का प्रावधान किया गया है। स्वास्थ्य, शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक एवं कार्यालयों हेतु निवेश इकाई स्तर, वृत्त खण्ड स्तर, उपखण्ड स्तर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु समुचित प्रावधान किया गया है।

## 2-9-7 I kołtfud I ok, a , oa mi ; křxrk, a

इस उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न निवेश इकाईयों में विभिन्न स्तर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु 35.0 हेक्टर क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 1.0 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत, कब्रिस्तान, श्मशान घाट, विद्युत उपकेन्द्र, जलवितरण एवं शुद्धिकरण संयंत्र इत्यादि आते हैं, जिनके स्थल का चयन स्थल स्थिति एवं आवश्यकता अनुरूप सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थानीय निकाय से परामर्श कर किया जावेगा। ऑक्सीडेशन पॉड ग्राम खण्डवा तरफ मानकर (आबना नदी पर) श्मशान घाट के पास प्रस्तावित किया गया है, तथा आबना नदी के किनारे वर्तमान ट्रेचिंग ग्राउण्ड यथावत रहेगा।

## 2-9-8 vkekn&i ekn

इस उपयोग के अन्तर्गत विकास योजना में कुल 105.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 3.0 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत क्षेत्रीय उद्यान, नगर उद्यान, खेल मैदान स्टेडियम, मेला मैदान एवं अन्य आमोद-प्रमोद गतिविधियां आती है। विकास योजना में दादा दरबार परिसर एवं नवचण्डी देवी धाम परिसर के पास क्रमशः 10.0 तथा 6.50 हेक्टर भूमि मेला मैदान हेतु प्रस्तावित है। शक्कर तालाब का पर्यावरण सुधार कर इसके निकट उद्यान विकसित किया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त के अलावा प्रत्येक निवेश इकाई में विभिन्न स्तर के उद्यानों हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। इसके अतिरिक्त आबना नदी के दोनों ओर वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है।

## 2-9-9 ; krk; kr , oa i fjogu

इस उपयोग के अन्तर्गत कुल 700.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है, जो प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 20 प्रतिशत है। इस उपयोग के अन्तर्गत मार्ग, मुख्य मार्ग, वृत्तिय मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो, रेलवे स्टेशन तथा परिवहन संबंधी सेवा-सुविधाओं को समावेश होता है। वर्तमान बस स्टेण्ड स्थान की कमी के कारण वर्तमान एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु पर्याप्त नहीं होने से पुरानी इन्दौर रेल लाईन पर निमाड़ टेक्सटाईल्स के पास नये बस स्टेण्ड के प्रस्ताव दिये गये हैं।

## 2-10 वलर , आवक; के कमी ; क

नगर में कुछ भूमि उपयोगों/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी, आसपास की गतिविधियों से असामंजस्यता रखने, पर्यावरण तथा यातायात समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोगों के रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु चयन किया गया है। इसी तरह कुछ भूमि उपयोग/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर उनके भावी विकास एवं वृद्धि के लिये स्थान की कमी एवं पूर्ण दक्षता के साथ संचालित न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग के अन्तर्गत चयन किया गया है। इन उपयोगों को स्थानान्तरित कर पुनर्स्थापना से रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से प्रस्तावित किया गया है। असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है, जबकि अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का तत्काल स्थानांतरण आवश्यक नहीं है। अकार्यक्षम भूमि उपयोग उनके वर्तमान स्थान पर वृद्धि एवं विकास की अनुज्ञा नहीं होगी। असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोगों की जानकारी सारणी 2-सा-12 में दी गई है।

### खण्डवा : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

2-सा-12

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
<b>असंगत भूमि उपयोग</b>				
1.	पशुवध गृह	इमलीपुरा	छिपा कॉलोनी	वाणिज्यिक
2.	जिनिंग फैक्ट्री	विद्युत मंडल के पीछे घासपुरा	बुरहानपुर मार्ग औद्योगिक क्षेत्र	वाणिज्यिक
3.	सोला खोली मेकेनिक शॉप	गंज बाजार	यातायात नगर	वाणिज्यिक
4.	इतवारा बाजार गैरेज एवं ट्रक पार्किंग	कल्लनगंज	यातायात नगर	वाणिज्यिक
5.	घास बाजार	कल्लनगंज	शक्कर तालाब के पास	वाणिज्यिक
6.	आरा मशीनें	लक्कड़ बाजार शनि मंदिर के पास	बुरहानपुर मार्ग औद्योगिक क्षेत्र	वाणिज्यिक
7.	लोहा बाजार	गंज बाजार	इन्दौर नाके के पास	वाणिज्यिक
8.	मच्छी बाजार	कहारवाड़ी	छिपा कॉलोनी	वाणिज्यिक

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
9.	दाल मिल	इन्दौर मार्ग केवलराम पेट्रोल पंप के पीछे	औद्योगिक क्षेत्र निवेश इकाई क्रमांक-2,	वाणिज्यिक
10.	कपास मंडी	पंधाना मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-3	वाणिज्यिक
11.	ईट भट्टे, मिट्टी के खिलौने एवं बर्तन बनाना	गणेश तलाई	जूना पानी निवेश क्षेत्र के बाहर	आवासीय
12.	भवन निर्माण सामग्री	जलेबी चौक	निवेश इकाई क्रमांक-3	वाणिज्यिक सह आवासीय
13.	आबकारी डिपो	कोतवाली के सामने	निवेश इकाई क्रमांक-2	वाणिज्यिक
14.	अनाज मंडी	पंधाना मार्ग	निवेश इकाई क्रमांक-3	वाणिज्यिक
<b>अकार्यक्षम भूमि उपयोग</b>				
1.	बस स्टेण्ड	स्टेशन मार्ग	सूत मिल के पास निवेश इकाई क्रमांक-3	पिकअप स्टेशन
2.	आवासीय	घासपुरा	प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र	वाणिज्यिक सह आवासीय
3.	आर.टी.ओ. कार्यालय	आनंद नगर	प्रशासनिक क्षेत्र	आवासीय
1	क्षयरोग इकाई	शासकीय चिकित्सालय परिसर	निवेश इकाई क्रमांक-3	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

## 2-11 xke fodkl

खण्डवा निवेश क्षेत्र में स्थित जो ग्राम आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल दर्शाई गई है, उनका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरूप ही किया जावेगा, किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं हुई है, उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आसपास 200 मीटर परिधि में (ग्राम नागचून एवं बड़गांवभिला छोड़कर) किया जा सकेगा तथा इसका स्वरूप वर्तमान ग्राम आबादी के समान ही रहेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा।

## 2-12 e/; {ks=

नगर का पुरानी आबादी क्षेत्र अत्यंत सघन एवं संकीर्ण मार्गों पर बसा हुआ है, जिसमें नगर का मुख्य वाणिज्यिक क्षेत्र स्थित है। अन्य बड़े नगरों की ही तरह खण्डवा नगर की इस पुरानी बस्ती की अपनी अलग समस्याएं एवं आवश्यकताएं हैं। अतः कार्य सम्पादन, लक्षण एवं गतिविधियों की एकात्मकता को ध्यान में रखते हुए खण्डवा नगर के मध्य क्षेत्र की सीमा निम्नानुसार निर्धारित की जाती है।

**उत्तर** – रेल्वे तीन पुलिया से सिद्धनाथ आगरकर मार्ग होते हुए नेहरू स्कूल चौराहे तक।

**पश्चिम** – नेहरू स्कूल चौराहे से बुरहानपुर मार्ग होते हुए मानसिंह मिल तिराहे तक।

**दक्षिण** – मानसिंह मिल तिराहे से भगतसिंह मार्ग होते हुए लोहारी नाका तक।

**पूर्व** – लोहारी नाके से स्टेशन मार्ग होते हुए रेल्वे तीन पुलिया तक।

उपरोक्त सीमा में बुधवारा बाजार, त्रियुग टॉकिज चौराहा, पोस्ट ऑफिस, इतवारा बाजार, बड़ा बम, सराफा बाजार आदि महत्वपूर्ण क्षेत्र स्थित है।

### (अ) भूमि उपयोग संरचना (मध्य क्षेत्र)

नगर के मध्य क्षेत्र में मिश्रित भूमि उपयोग पाया जाकर यंहा बहुविधि गतिविधियां संचालित है, जिनमें मंडियां, यातायात उदित केन्द्र, बस स्टैण्ड, थोक एवं फुटकर व्यापार इत्यादि आते हैं। इसके साथ ही साथ अधिकांश वाणिज्यिक बैंक एवं व्यावसायिक कार्यलय की इसी क्षेत्र में स्थित है। इस क्षेत्र के अधिकतर मार्ग गुमठियों एवं फुटपाथ दुकानों के अतिक्रमण से ग्रसित है, जिन्हें अन्यत्र संगठित रूप में स्थानान्तरित करना प्रस्तावित है। मध्य क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल लगभग 60 हेक्टर है, जिसका भू-उपयोग वार विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है।

### खण्डवा : वर्तमान भूमि उपयोग (मध्य क्षेत्र)

2-सा-13

क्रमांक	भूमि उपयोग प्रकार	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	आवासीय	27.6	46.00
2.	वाणिज्यिक	11.0	18.33
3.	औद्योगिक	2.4	4.00
4.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	5.0	8.33
5.	आमोद-प्रमोद	1.0	1.67
6.	सेवा-सुविधाएं	1.0	1.67
7.	परिवहन	12.0	20.00
	<b>योग</b>	<b>60.0</b>	<b>100.00</b>



उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि मध्य क्षेत्र का 46% आवासीय तथा 18.33% वाणिज्यिक उपयोग अन्तर्गत है। औद्योगिक उपयोग में 4% भूमि आती है। इसमें गृह एवं सेवा उद्योग है। आमोद-प्रमोद में केवल दधीची उद्यान है जबकि जवाहर पार्क एवं घंटाघर पार्क अत्यंत छोटे हैं।

नगर का मध्य क्षेत्र वाणिज्यिक गतिविधियों से ओत-प्रोत होने के कारण यंहा भावी विकास की संभावनाएं नगण्य है तथा इसके लिये अब यंहा स्थान/भूमि भी उपलब्ध नहीं है। मुख्य मार्ग के पीछे तंग गलियां वाणिज्यिक गतिविधियों के संचालन हेतु अनुपयुक्त है। अतः अन्य मार्गों तथा खड़गपुरा मार्ग, सिद्धनाथ आगरकर मार्ग, मच्छी बाजार मार्ग, विट्टल मंदिर मार्ग इत्यादि पर वाणिज्यिक गतिविधियों का विकास हो रहा है। किन्तु इस क्षेत्र पर और अधिक दबाव न पड़े इस बात को ध्यान में रखकर विकास योजना में निवेश इकाई स्तर के वाणिज्यिक केन्द्र के प्रस्ताव दिये गये हैं। मध्य क्षेत्र के आवासीय क्षेत्रों में अधिवासी दर भी काफी अधिक है, जिसकी तुलना में सेवा सुविधाएं तथा मार्गों की चौड़ाई अत्यंत कम है। अतः मध्य क्षेत्र की घनता को कम करने हेतु मध्य क्षेत्र के बाहर नवीन आवासीय एवं वाणिज्यिक क्षेत्रों का शीघ्र विकास किया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त के अलावा मध्य क्षेत्र में स्थित कई असंगत गतिविधियों को मध्य क्षेत्र से बाहर स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है, जबकि वर्तमान बस स्टैण्ड अकार्यक्षम भूमि उपयोग के रूप में चयन किया गया है। उक्त संबंधी विस्तृत प्रस्ताव सारणी 4-सा-5 में दिये गये हैं।

मध्य क्षेत्र में स्थित तीनों उद्यानों को उनके वर्तमान क्षेत्र में ही विकसित कर संरक्षित किया जाना प्रस्तावित है, जबकि असंगत एवं अकार्यक्षम भूउपयोगों के अलावा अन्य उपयोग यथावत जारी रह सकेंगे, अपितु मार्गाधिकार में कार्यरत गतिविधियों को अन्यत्र स्थानान्तरित किया जाकर वित्त भूमि को मार्ग चौड़ाई एवं ऑफ स्ट्रीट पार्किंग के रूप में उपयोग हेतु प्रस्तावित किया जाता है।

#### (ब) यातायात समस्याएं (मध्य क्षेत्र)

मध्य क्षेत्र में यातायात का स्वरूप एवं संबंधित समस्याएं निम्नानुसार है :-

- अ. रेल्वे स्टेशन से नगर पालिक निगम कार्यालय तक मिश्रित स्वरूप का यातायात है।
- ब. फल एवं सब्जी, लोहारी का कार्य करने वाले, बर्तन बनाने वाला, छोटे-छोटे कपड़ा व्यवसायी, होटल, रेडिमेड कपड़ों की दुकानें, पत्ती बेचने वालों आदि द्वारा घंटाघर, बॉम्बे बाजार मार्ग, बुधवारा, सीतला माता मंदिर मार्ग, इतवारा बाजार, जलेबी चौक के पास, सराफा मार्ग, विट्टल मंदिर मार्ग आदि पर मार्ग चौड़ाई में, व्यवसाय करने से, मार्गों का बहुत सा हिस्सा अतिक्रमणित है जो यातायात को प्रभावित करता है। मध्य क्षेत्र में वाहन विराम के स्थान नगण्य है। अतः सभी वाहन मार्गों के दोनों किनारों विराम किये जाते हैं, जो यातायात में बाधा उत्पन्न करते हैं अतः मध्य क्षेत्र की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में सुधार किया जाना आवश्यक है। इसमें मार्गों की चौड़ाई में वृद्धि किया जाना भी शामिल है।

(स) यातायात में सुधार (मध्य क्षेत्र)

मध्य क्षेत्र में कई मार्ग अत्यंत संकीर्ण हैं। अतः 6 मीटर से कम चौड़े समस्त मार्ग एवं गलियों का उपयोग पादचारी पथों के रूप होगा तथा इनमें तीव्र गति वाले भारी वाहन का प्रवेश निषिद्ध रहेगा।

(द) मार्गों की चौड़ाई

मध्य क्षेत्र में स्थित वर्तमान मार्गों की चौड़ाई निम्नानुसार प्रस्तावित है :-

**खण्डवा : मध्य क्षेत्र के प्रमुख मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई**

2-सा-14

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1.	स्टेशन मार्ग	18.0	18.0
2.	लेहारी नाका मार्ग	15.0	18.0
3.	मच्छी बाजार मार्ग (पंधाना मार्ग से बस स्टेण्ड तक)	13.7	18.0
4.	भगत सिंह मार्ग (मच्छी बाजार चौराहे से मानसिंह मिल तक)	12.8	18.0
5.	घासपुरा हिन्दी स्कूल मार्ग (अनाज मंडी से घासपुरा हिन्दी स्कूल तक)	12.2	15.0
6.	विट्ठल मंदिर मार्ग अ. घंटाघर से बजरंग चौक तक ब. बजरंग चौक से भगत सिंह प्रतिमा तक	12.0 12.0	12.0 18.0
7.	महात्मा गांधी मार्ग (टाउन हॉल से रेल्वे स्टेशन तक)	15.8	18.0
8.	मदीना मस्जिद मार्ग (गिदवानी मार्केट से जैन मंदिर तक)	13.7	15.0
9.	सीतला माता मंदिर मार्ग (जैन मंदिर से स्टेशन तक)	9.8	12.0
10.	हरीगंज मार्ग (शिवाजी मार्ग से कुम्हार बेड़ा मार्ग )	7.0 / 9.0	9.0
11.	मालीकुआं मार्ग (कुम्हार बेड़ा चौराहे से तीन पुलिया तक)	13.7	15.0

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
12.	जवाहर गंज मार्ग (तीन पुलिया से बड़ा बम चौक तक)	14.0	18.0
13.	परदेशीपुरा मार्ग (सिद्धनाथ आगरकर मार्ग)	10.7	18.0
14.	खड़कपुरा मार्ग (इमलीपुरा चौरहे से मेन हिन्दी स्कूल तक)	7.3	9.0
15.	शिवाजी मार्ग (शिवाजी चौक से शर्मा गैरेज तक)	15.0	18.0
16.	कुम्हार बेड़ा मार्ग (बड़ा बम चौक से बुधवारा तक)	10.4	12.0
17.	पंधाना मार्ग (नगर निगम चौक से मानसिंह मिल तक)	19.8	21.0
18.	सराफा मार्ग (घंटाघर से परदेशीपुरा तक)	9.0 / 10.0	12.0

**(इ) वाहन विराम स्थल (मध्य क्षेत्र)**

मध्य क्षेत्र में वर्तमान वाहन विराम स्थल सुविधाजनक एवं उपयुक्त स्थल पर नहीं होने से निम्न स्थल वाहन विराम हेतु प्रस्तावित किये गये हैं।

**खण्डवा – प्रस्तावित वाहन विराम स्थल (मध्य क्षेत्र)**

2-सा-15

क्रमांक	मार्ग का नाम	प्रस्तावित स्थल
1	2	3
1.	महात्मा गांधी मार्ग	घंटाघर चौक, टाउनहॉल, केवलराम पेट्रोल पंप के पास (सकलेचा स्टेशनरी मार्ग के सामने)
2.	स्टेशन मार्ग	सिनेमा चौक, रेलवे स्टेशन के सामने, तीन पुलिया के पास, जैन डॉक्टर के सामने
3.	सिद्धनाथ आगरकर मार्ग	बड़ाबम चौक (अग्रवाल होटर के सामने)
4.	नगचून मार्ग	शिवाजी चौक के पास
5.	मच्छी बाजार मार्ग	गंजा गोदाम के सामने, मच्छी बाजार (मेंहदी बाई फौजदार स्कूल के सामने)
6.	पंधाना मार्ग	जलेबी चौक
7.	बस स्टेण्ड	वर्तमान बस स्टेण्ड परिसर

1/2 i Lrkfor okf.kfT; d ekxl 1/e/; {ks=1/2

मध्य क्षेत्र में मुख्यतः मिश्रित भूमि उपयोग पाया गया है, जिसमें वाणिज्यिक गतिविधियां अधिक संचालित हैं। इसे यथावत रखा गया है। केवल असंगत भूमि उपयोगों की ही पुर्नस्थापना प्रस्तावित की गई है। मध्य क्षेत्र में वर्तमान के अतिरिक्त वाणिज्यिक उपयोग प्रस्तावित नहीं किये गये हैं। ताकि बाहरी क्षेत्र में विभिन्न स्तरों पर वाणिज्यिक केन्द्र का विकास हो सके। अतः वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को ही वाणिज्यिक मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं, जो निम्नानुसार है :-

1. स्टेशन मार्ग
2. मच्छी बाजार मार्ग (पंधाना मार्ग से बस स्टेण्ड)
3. भगतसिंह मार्ग (मानसिंह मिल से मच्छी बाजार मार्केट तक)
4. विठ्ठल मंदिर मार्ग
5. मा. गांधी मार्ग (बॉम्बे बाजार)
6. मदीना मस्जिद (जैन मंदिर से गिदवानी मार्केट तक)
7. शीतला माता मंदिर मार्ग
8. जवाहरगंज मार्ग
9. शिवाजी मार्ग
10. पंधाना मार्ग
11. सराफा मार्ग
12. बुधवारा बाजार

#### नगर के अन्य वाणिज्यिक मार्ग

1. इन्दौर मार्ग
2. पंधाना मार्ग
3. अमरावती मार्ग
4. आनंद नगर मुख्य मार्ग (पोलिटिकनिक तक)
5. नागचून मार्ग
6. रामेश्वर मार्ग
7. पुरानी इन्दौर लाईन
8. गुरुद्वारा मार्ग

#### वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

1. घासपुरा हिन्दी स्कूल मार्ग
2. हरीगंज मार्ग
3. मालीकुंआ मार्ग
4. परदेशीपुरा
5. खड़कपुरा

## प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

### 3-1 खण्डवा ; क्रक; क्र ल ज पुक

खण्डवा नगर से मध्य रेल्वे की मुंबई—नई दिल्ली तथा कोलकाता रेल्वे लाईन तथा पश्चिम रेल्वे की रतलाम—अकोला मीटर गेज लाईन से जुड़ा होने के कारण यातायात की दृष्टि से नगर का काफी महत्व है। साथ ही नगर के मध्य से राज्य मार्ग क्रमांक 26 होशंगाबाद—बड़ोदा मार्ग गुजरने के कारण सड़क मार्ग से भी प्रदेश तथा देश के अन्य प्रमुख मार्ग से जुड़ा है। इन्दौर, भोपाल, बुरहानपुर, अमरावती, अकोला, परतवाड़ा, जलगांव, औरंगाबाद, नागपुर, उदयपुर, जयपुर, बासवाड़ा आदि नगरों से सीधा जुड़ा है, जिससे यात्री यातायात तथा माल यातायात आदि की सुविधा उपलब्ध है। सुगम यातायात हेतु क्षेत्रीय मार्गों तथा अन्तर नगरीय मार्गों के तंत्र में सुधार आवश्यक है। खण्डवा नगर की यातायात संरचना निम्न पहलुओं के आधार पर प्रस्तावित की गई है।

- दक्ष एवं बहु आयामी परिवहन प्रणाली की व्यवस्था
- मंदगति वाहनों के सुरक्षित एवं सुविधाजनक आवागमन हेतु मार्गों का चौड़ीकरण एवं विकास।
- मुख्य गतिविधि केन्द्रों एवं आबादी क्षेत्र के बीच सुविधाजनक एवं सुरक्षित पहुंच मार्ग का प्रावधान।
- मुख्य गतिविधि केन्द्रों जैसे—यातायात, वाणिज्यिक, शैक्षणिक एवं मुख्य कार्य केन्द्रों में पादचारी मार्गों का प्रावधान
- समस्याग्रस्त क्षेत्रों के यातायात तंत्र में सुधार।
- मुख्य मार्गों पर सीधे पहुंच को प्रतिबंधित करना। यदि मुख्य मार्ग गतिविधि क्षेत्र से होकर जाते हैं तो ऐसे क्षेत्रों को पृथक से मुख्य मार्ग से जोड़ने हेतु अतिरिक्त पहुंच मार्गों का प्रावधान।

### 3.2 यातायात की वर्तमान स्थिति

वर्तमान परिवहन व्यवस्था के अध्ययन से ज्ञात होता है कि वाहनों की संख्या में कई गुना वृद्धि हुई है। नगर में मोटर साईकल, स्कूटर, साईकल, कार, ऑटोरिक्षा आदि यातायात के प्रमुख साधन हैं। तीव्र गति एवं मंदगति वाहनों द्वारा नगरीय मार्गों का मिश्रित उपयोग करना सुरक्षित एवं सुविधाजनक यातायात के लिये समस्या है। अतः यातायात प्रबंधन के लिये नीति तैयार करने की आवश्यकता है। नगर में जनसामान्य द्वारा यातायात के साधन के रूप में साईकल, स्कूटर, मोटर साईकल आदि का उपयोग किया जाता है।

### 3-3 iLrkfor ; krk; kr iz kkyh

कार्यान्तरूप मार्गानुक्रम के अनुसार मार्गों का वर्गीकरण किया गया है। ऐसा करते समय निर्धारित विविध गतिविधियों का आपस में तथा आवासीय क्षेत्रों से संबंध का ध्यान रखा गया है। नगर में विभिन्न प्रकार के मार्गों का अनुक्रम निम्नानुसार प्रस्तावित है :-

1. क्षेत्रीय मार्ग
2. वृत्तीय मार्ग
3. बायपास मार्ग
4. मुख्य मार्ग
5. खण्ड स्तरीय मार्ग
6. उपखण्डस्तरीय मार्ग
7. स्थानीय मार्ग
8. पादचारी मार्ग

वर्तमान में खण्डवा-इन्दौर, खण्डवा-बुरहानपुर, खण्डवा-अमरावती, खण्डवा-हरसूद, खण्डवा-नर्मदानगर आदि मार्ग नगर के मध्य से गुजरने के कारण भारी यातायात को नगर के बाहर से परिवर्तित करने हेतु विकास योजना 2011 में 3 वृत्तीय मार्ग एवं एक बायपास मार्ग के प्रस्ताव दिये गये थे, जिसकी चौड़ाई 45-45 मीटर रखी गई थी, जिसका विकास नहीं हुआ है। विकास योजना 2031 के प्रस्तावों को तैयार करते समय विकास योजना 2011 में प्रस्तावित यातायात संरचना को ध्यान में रखा जाकर नगर के विभिन्न मार्गों एवं कार्यस्थलों को जोड़ने हेतु 3 वृत्तीय मार्ग, 3 बायपास मार्ग तथा 26 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं।

#### 1/1½ {ks=h; ekxL

नगर के मध्य से कुल 5 क्षेत्रीय मार्ग गुजरते हैं। खण्डवा-इन्दौर, खण्डवा-बुरहानपुर, खण्डवा-अमरावती, खण्डवा-हरसूद, खण्डवा-नर्मदानगर क्षेत्रीय मार्ग है। यह मार्ग नगर के मध्य से गुजरने के कारण यातायात का अधिक दबाव रहता है। इन मार्गों का यातायात कम करने के लिये 3 वृत्तीय मार्ग तथा 3 बायपास मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं। इन मार्गों से आनेवाला यातायात, नगर के बाहर से सीधा हो सकेगा। इन क्षेत्रीय मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई नगर सीमा में 24.0 मीटर तथा नगर सीमा के बाहर 45.0 मीटर चौड़ाई प्रस्तावित की गई है।

#### 1/2½ oRrh; ekxL

क्षेत्रीय मार्गों को आपस में जोड़ने एवं नगर के मध्य से गुजरने वाले यातायात के दबाव को कम करने हेतु 3 वृत्तीय मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं, जिसकी चौड़ाई 45.0 मीटर प्रस्तावित है।

#### 1/3½ ck; ikl ekxL

अमरावती मार्ग, बुरहानपुर मार्ग, इन्दौर मार्ग से आनेवाले सीधे यातायात हेतु 45.0 मीटर चौड़े तीन बायपास प्रस्तावित किये गये इन मार्गों को वृत्तीय मार्ग से जोड़ा गया है, जो वृत्तीय मार्ग का कार्य करेंगे।

14½ ed; uxjh; ekxL

यह मार्ग मुख्यतः नगर के सम्पूर्ण यातायात प्रवाह के वहन करने के साथ नगर के विभिन्न कार्य केन्द्रों, गतिविधि केन्द्रों तथा आमोद-प्रमोद के स्थानों से जोड़ते हैं। संभावित यातायात बाहुल्य को ध्यान में रखते हुए 18, 24, 30 मीटर चौड़ाई प्रस्तावित की गई है। विकास योजना 2011 में कुल 13 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये थे। इनमें से एक भी मार्ग का विकास नहीं हुआ है। उन मार्गों को पुनः प्रस्तावित करते हुए विकास योजना 2031 के लिये नये मुख्य मार्गों का समावेश करते हुए 26 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं, जिनकी चौड़ाई 18, 24, 30 मीटर प्रस्तावित है।

15½ [k.MLrjh; ekxL ,oami [k.MLrjh; ekxL

यह मार्ग वृत्त खण्ड स्तर के यातायात हेतु तथा मुख्य मार्ग से दुसरे मुख्य मार्ग को जोड़ने हेतु प्रस्तावित किये गये हैं, जिनकी चौड़ाई 18.0 मीटर प्रस्तावित की गई है तथा उपखण्ड मार्ग खण्ड मार्ग को जोड़ने हेतु प्रस्तावित किये गये हैं, जिनकी चौड़ाई 12.0 मीटर प्रस्तावित है।

16½ LFkkuh; ekxL

समीपस्थ आवासीय क्षेत्र में आवागमन हेतु स्थानीय मार्ग श्रंखला प्रस्तावित है। इसकी संरचना के मानक विकास नियमन में निर्धारित है। आवासीय क्षेत्र में इन मार्गों की चौड़ाई 6.0 से 12.0 मीटर तक उपलब्ध स्थल अनुसार प्रस्तावित की जावेगी।

17½ i knpkjh ekxL

पादचारी मार्ग पद यात्रियों की सड़क दुर्घटना से सुरक्षा एवं छोटी दूरियां पैदल चलने की दृष्टि से बहुत उपयोगी है। भविष्य में प्रमुख मार्गों के उपयोग की अनिवार्यता समाप्त कर पादचारी मार्गों द्वारा एक आवासीय क्षेत्र को दूसरे आवासीय क्षेत्र से जोड़ने का प्रयास किया गया है।

3-4 i edk uxjh; ekxk dh pMkbZ

मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई सारणी 3-सा-1 में दी गई हैं।

### खण्डवा : प्रमुख नगरीय मार्गों की चौड़ाई

3-सा-1

क्र.	मार्गों का नाम	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
1.	<b>क्षेत्रीय मार्ग</b>	
	(अ) खण्डवा-इन्दौर मार्ग	
	– अस्पताल चौराहे से सूत मिल तक	24
	– सूत मिल से आगे	45
	(ब) खण्डवा-बुरहानपुर मार्ग	

क्र.	मार्गों का नाम	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
	– मानसिंग मिल तिराहे से आबना नदी तक	24
	– आबना नदी से आगे	45
	(स) खण्डवा-अमरावती मार्ग	
	– एस.एन.कॉलेज से रामनगर तक	24
	– रामनगर से आगे	45
	(द) खण्डवा-हरसूद मार्ग	
	– एस.एन.कॉलेज से केन्द्रीय विद्यालय तक	24
	– केन्द्रीय विद्यालय से आगे	45
	(इ) खण्डवा-नर्मदा नगर मार्ग	
	– रामेश्वर पुलिया से सुभाष नगर	24
	– सुभाष नगर से आगे	45
	(फ) खण्डवा-नागचून मार्ग	
	– नेहरू स्कूल चौराहे से इकबाल नगर तक	24
	– इकबाल नगर से आगे	45
2.	वृत्तीय मार्ग क्रमांक 1, 2 एवं 3	45, 45, 45
3.	बायपास मार्ग 1, 2, 3	45, 45, 45
4.	मुख्य नगरीय मार्ग	
	मुख्य मार्ग क्रमांक-1	30.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-2	30.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-3	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-4	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-5	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-6	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-7	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-8	30.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-9	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-10	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-11	24.0 मीटर



क्र.	मार्गों का नाम	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
	मुख्य मार्ग क्रमांक-12	30.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-13	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-14	30.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-15	18.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-16	18.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-17	18.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-18	30.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-19	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-20	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-21	18.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-22	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-23	18.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-24	24.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-25	18.0 मीटर
	मुख्य मार्ग क्रमांक-26	24.0 मीटर
5.	अन्य मार्ग – भण्डारिया मार्ग – रामेश्वर मार्ग – सिविल लाईन मार्ग (तीन पुलिया से सुभाष स्कूल तिराहे तक) – जेल मार्ग – पुरानी इन्दौर रेलवे लाईन मार्ग – गणेश तलाई मुख्य मार्ग	24 24 30 18 30 24
6.	खण्ड मार्ग	18
7.	उपखण्ड मार्ग	12-15
8.	स्थानीय मार्ग	9-12
9.	पादचारी मार्ग	–

### 3.4.1 मार्ग संगम, तिराहा एवं चौराहा सुधार

नगर के विभिन्न मार्ग संगम को सुविधाजनक एवं सुरक्षित यातायात की दृष्टि से सुधारा जाना प्रस्तावित है। मध्यक्षेत्र के अन्तर्गत तथा मध्यक्षेत्र के बाहर कुछ मार्ग संगमों को नगरीय रूपांकन एवं नियंत्रण की दृष्टि से विकसित किया जाना प्रस्तावित किया गया है, जो निम्नानुसार है :-

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| (1) घंटाघर चौक              | (2) केवलराम पेट्रोल पंप चौराहा |
| (3) तीन पुलिया चौराहा       | (4) जिला कार्यालय तिराहा       |
| (5) इमलीपुरा मस्जिद चौक     | (6) बस स्टेण्ड चौराहा          |
| (7) गिदवानी मार्केट चौक     | (8) इंदिरा चौक                 |
| (9) चिड़िया मैदान तिराहा    | (10) टाउन हॉल चौक              |
| (11) बड़ाबम चौराहा          | (12) मच्छी बाजार चौराहा        |
| (13) एस.एन.कॉलेज तिराहा     | (14) कुम्हारबेड़ा चौराहा       |
| (15) मानसिंग मिल तिराहा     | (16) माता चौक                  |
| (17) रामेश्वर पुलिया तिराहा |                                |

### 3-4-2cl LFkkud

नगर के मध्य में स्थित वर्तमान बस स्टेण्ड के पास ओव्हर ब्रिज बनने के कारण काफी मात्रा में स्थान की कमी हो गई है, जिसके कारण वर्तमान बस स्टेण्ड को स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है। विकास योजना 2011 में निवेश इकाई क्रमांक 3 में सूत मिल के पास बस स्टेण्ड एवं डिपो प्रस्तावित किया गया था, किन्तु उसका विकास नहीं हो सका। अतः पुनः विकास योजना 2031 में भी उसी स्थान पर बस स्टेण्ड एवं बस डिपो प्रस्तावित किया गया है तथा वर्तमान बस स्टेण्ड को पिकअप स्टेशन के रूप में उपयोग किया जावेगा।

### 3-4-3 fi dvi LV'sku

मुख्य नगर से दूरस्थ क्षेत्रों में रहने वाले लोगों की सुविधा के लिये निम्न स्थलों पर पिकअप स्टेशन प्रस्तावित किये गये हैं।

1. शिवाजी चौक
2. बुरहानुपर नाका
3. किशोर नगर तिराहा
4. इन्दौर मार्ग झीलोधान
5. वर्तमान बस स्टेण्ड
6. रामनगर
7. अस्पताल के पास
8. मानसिंग मिल तिराहा
9. हरसूद नाका
10. तीन पुलिया
11. माता चौक
12. लाल चौकी

### 3-4-4 vol ku dūnz

नगर में निम्नलिखित अवसान केन्द्र प्रस्तावित है :-

1. प्रस्तावित बस स्टेण्ड
2. औद्योगिक क्षेत्र (यातायात नगर के पास)
3. कलेक्ट्रोरेट
4. रेल्वे स्टेशन
5. रेल्वे माल गोदाम क्षेत्र
6. शासकीय अस्पताल
7. सिंहाड़ा मार्ग
8. प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र
9. वर्तमान तथा प्रस्तावित मंडी क्षेत्र
10. लाल चौकी
11. नागचून तालाब
12. रामनगर
13. किशोर नगर तिराहा

### 3-4-5 okgu fojke LFky

नगर के विभिन्न स्थानों पर विशेषतः सघन गतिविधि क्षेत्रों के समीप मार्गों के किनारे वाहन विराम हेतु स्थल नियत करना, मार्गों की यातायात वाहन क्षमता को बनाये रखने के लिये बहुत आवश्यक है। अतः सभी मुख्य कार्य केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्र, औद्योगिक एवं अवसान केन्द्रों के निकट वाहन विराम हेतु निम्नानुसार स्थल प्रस्तावित किये गये हैं।

1. वर्तमान बस स्टेण्ड
2. रेल्वे स्टेशन
3. सिनेमा चौक
4. शिवाजी चौक
5. नगर निगम प्रांगण
6. शासकीय अस्पताल परिसर
7. औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित एवं वर्तमान
8. घंटाघर क्षेत्र (हल्के वाहन हेतु)
9. केवलराम पेट्रोल पंप के सामने
10. गांजा गोदाम के सामने
11. लोहारी नाका (ओव्हर ब्रिज के नीचे)
12. स्टेडियम के पास
13. सभी मुख्य मार्गों के किनारे

### 3-5 uxjh; v/kkd j̄puk

#### 3-5-1 tyink;

नगर की भावी जनसंख्या के मान से 30 गैलन प्रति व्यक्ति प्रतिदिन की दर से 2031 की अनुमानित जनसंख्या 3.5 लाख हेतु 10.5 एम.जी.डी. जल आपूर्ति की आवश्यकता होगी, जबकि वर्तमान में एक दिन छोड़कर 2.95 एम.जी.डी. जल आपूर्ति की जा रही है, जो बहुत ही कम है। अतिरिक्त जल आपूर्ति हेतु इंदिरा सागर बांध से (नर्मदा नदी) जल प्रदाय की योजना खण्डवा नगर निगम द्वारा तैयार की जाकर प्रगति पर है। लगभग 6 माह में योजना पूर्ण होने पर भावी जनसंख्या हेतु पर्याप्त मात्रा में जलप्रदाय हो सकेगा।

#### 3-5-2 tyey ogu iz.kkyh

नगर में वर्तमान में जलमल निकास की कोई उपयुक्त व्यवस्था नहीं है। विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ-साथ भविष्य में विकसित किये जाने वाले क्षेत्रों हेतु समग्र रूप से संगठित जलमल निकास की योजना तैयार कर शीघ्र क्रियान्वित करना प्रस्तावित है।

वर्षा जल निकास की उपयुक्त व्यवस्था का भी नगर में अभाव है, तीन पुलिया, आनन्द नगर तथा जय अम्बे चौक (बुरहानपुर मार्ग) क्षेत्र में वर्षा जल का जमाव हो जाता है।

अतः वर्षा जल प्रवाह की उपयुक्त व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है। अन्य नई कालोनियों यथा नागचून मार्ग, भंडारिया एवं जसवाड़ी मार्गों पर निर्मित कॉलोनियों में वर्षा जल निकास की व्यवस्था नहीं है। अतः मुख्य जल निकास प्रणाली से जोड़ना प्रस्तावित है।

#### 3-5-3 Bkd vof'k"V iɔɔku

वर्तमान में श्मशान घाट मार्ग पर घासपुरा क्षेत्र में ट्रेचिंग ग्राउण्ड स्थित है, जो उपयुक्त है। किन्तु भविष्य की आवश्यकता की दृष्टि से इसका विस्तार एवं विकास किया जाना प्रस्तावित है। ठोस अवशिष्ट के मुख्य स्रोत घरेलू, व्यवसायिक, अस्पताल/नर्सिंग होम, फल एवं सब्जी बाजार, औद्योगिक क्षेत्र होते हैं, जिसकी मात्रा का आंकलन नगर में निवास करने वाली जनसंख्या, व्यवसायिक एवं व्यापारिक प्रतिष्ठान, औद्योगिक क्षेत्र आदि के साथ-साथ नगर के आर्थिक एवं सामाजिक स्वरूप के आधार पर निर्धारित किया जाना आवश्यक होगा। औसतन विभिन्न स्रोतों से प्रति व्यक्ति प्रतिदिन निकलने वाली मात्रा के आधार पर ठोस अवशिष्ट प्रबंधन किया जाना आवश्यक है। इस हेतु ट्रेचिंग ग्राउण्ड के लिये नगरीय ठोस अवशिष्ट (प्रबंधन एवं हथलन) नियमों के प्रावधानों के अनुसार उपयुक्त भूमि का निर्धारण गैर नगरीय क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा, जो कि कृषि क्षेत्र के अन्तर्गत अनुज्ञेय होगा।

#### 3-5-4 fo|r

वर्तमान में नगर को म.प्र. राज्य विद्युत ग्रिड से विद्युत प्रदाय की जाती है। नगर में 33 के.व्ही के 7 विद्युत उपकेन्द्र विद्यमान है।

1. इन्दौर रोड़
2. पंधाना रोड़
3. सिविल लाईन
4. महर्षि आश्रम
5. भंडारिया रोड़
6. आनन्द नगर
7. पुराना पावर हाऊस

उपरोक्त विद्युत केन्द्रों के द्वारा सम्पूर्ण नगर में विद्युत प्रदाय किया जाता है। वर्तमान में हरसूद मार्ग पर 23.0 हेक्टर भूमि में वर्ष 2004 में पावर ग्रिड कार्पोरेशन द्वारा विद्युत पावर ग्रिड स्थापित की गई है। साथ ही निकट भविष्य में बीड़ नगर के पास स्थापित होने जा रहे विद्युत ताप परियोजना के पूर्ण होने पर भविष्य की आवश्यकता की पूर्ति हो सकेगी। घरेलू, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक विद्युत खपत की जानकारी सारणी 3-सा-2 में दी गई है।

### खण्डवा : विद्युत खपत

3-सा-2  
(खपत लाख यूनिट में)

वर्ष	घरेलू उपयोग खपत	वाणिज्यिक उपयोग खपत	औद्योगिक उपयोग खपत	योग
1	2	3	4	5
2007-08	363.45	89.04	52.68	505.17
2008-09	376.15	89.03	52.89	518.07
2009-10	413.79	99.88	52.84	566.51
2010-11	445.13	105.47	53.29	605.89
2011-12	496.32	129.54	55.91	681.77

स्त्रोत – कार्यपालन यंत्री म.प्र. पश्चिम क्षेत्र विद्युत वितरण क.लि. खण्डवा

### 3-5-5 'k&f.kd

नगर में शैक्षणिक सुविधाएं पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध है। नगर में वर्तमान में नर्सरी एवं प्राथमिक शाला 78, माध्यमिक विद्यालय 21, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय 17, सामान्य विद्यालय 06, कृषि महाविद्यालय 01, इंजिनियरिंग कॉलेज 01 तथा तकनीकी एवं अन्य संस्थाएं 04 है। इसके लिये निजी शिक्षण संस्थाएं भी संचालित है। वर्तमान आबादी के मान से पर्याप्त है। किन्तु भविष्य आवश्यकता हेतु विकास योजना 2031 में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र में शैक्षणिक संस्थाओं हेतु भूमि प्रस्तावित है।

### 3-5-6 | p̄kj

वर्तमान में नगर स्तर का दूरभाष उपकेन्द्र भंडारिया मार्ग तथा बस स्टेण्ड के पास कुल 2 दूरभाष केन्द्र संचालित है। वर्तमान सेलफोन (मोबाईल) का उपयोग अधिक होने से जमीनी स्थाई फोन के उपयोग में कमी आई है। अतः वर्तमान दूरभाष केन्द्र पर्याप्त प्रतीत होते हैं।

### 3-5-7 M̄kdrkj

नगर में एक मुख्य डाक एवं तार घर तथा 4 उपडाकघर कार्यरत है। वर्तमान में दूरभाष एवं मोबाईल फोन के अधिक उपयोग के कारण डाक एवं तार घर के सेवाओं में कमी आई है। अतः वर्तमान डाकघर पर्याप्त प्रतीत होते हैं।

### 3-5-8 | ĵ {kk

वर्तमान में नगर में 2 आरक्षी केन्द्र तथा 2 पुलिस चौकीयां कार्यरत है। भावी आवश्यकता पूर्ति हेतु अध्याय-4 में उल्लेखित मानकों के अनुसार होगा।

### 3-5-9 v̄fxu'keu | ōk

अग्निशमन सेवाएं आग लगने, दुर्घटनाओं आदि आपात परिस्थितियों में नगर के आवश्यकता की पूर्ति करती है। नगर में वर्तमान में 02 अग्निशमन केन्द्र है। एक नगर पालिक निगम तथा कृषि उपज मण्डी समिति द्वारा संचालित किये जा रहे हैं, जो नगरीय आबादी के मान से पर्याप्त नहीं है। आपातकालीन परिस्थितियों में अन्य नगरों से सेवाएं प्राप्त की जाती है। अतः भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु विकास योजना में प्रस्ताव दिये गये हैं।

### 3-5-10 /kk̄ch?kk̄V

नगर में कोई संगठित धोबीघाट नहीं है, किन्तु आबना नदी, रामेश्वरघाट, धोबीघाट के रूप में उपयोग में लाया जाता है। अतः आबना नदी पर स्थित घाट का विस्तार किया जाना प्रस्तावित है।

#### 3.5.11 श्मशानघाट एवं कब्रिस्तान

नगर में वर्तमान में 2 श्मशानघाट एवं 2 कब्रिस्तान उपलब्ध है। भावी आवश्यकता हेतु प्रस्तावित विकसित क्षेत्र के बाहर उपयुक्त स्थल का चयन स्थानिय संस्था के परामर्श से किया जा सकेगा।

#### 3.5.12 तरल पेट्रोलियम गैस (एल.पी.जी.)

नगर में वर्तमान में 5 गैस वितरण संस्थाएं कार्यरत है, जिनमें कुछ वितरण संस्थाओं के गोदाम नगर में स्थित होने से दुर्घटनाएं होने की संभावनाएं रहती हैं। इस कारण नगर के वर्तमान आबादी क्षेत्रों के बाहर गैस गोदामों को कृषि क्षेत्र में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है। भावी आवश्यकतानुसार अध्याय-4 में दिये गये नियमों के अनुरूप एल0पी0जी0 सुविधाओं का निर्धारण आवश्यक होगा। कृषि उपयोग परिक्षेत्र में एल.पी.जी. गोदामों की स्थापना अनुज्ञेय होगी।

### 3.5.13 भू-जल आवर्धन

नगर में जलसंकट अधिक होने के कारण पुराने एवं नये जल स्रोतों का संवर्धन आवश्यक है। कुओं, हेण्डपंपों एवं नलकूपों में वर्षा जल को एकत्रित कर भू-जल पुर्नभरण (रूफ वाटर हार्वेस्टिंग) एक असरदार तकनीक है। इसमें भू-जल भण्डार में वृद्धि होगी, साथ ही रिचार्ज पिट (गढ़वा) ट्रैच रिचार्ज किया जा सकता है। इन पद्धतियों का समावेश म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में भी किया गया है। इसका पालन प्रत्येक विकासकर्ता/निर्माणकर्ता को करना अनिवार्य होगा इसके अतिरिक्त अति दोहन वाले क्षेत्र में नये नलकूपों का निर्माण तुरंत प्रभाव से प्रतिबंधित किया जाना आवश्यक है।

### 3.5.14 धार्मिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएं

नगर का स्वरूप निर्धारित करने के लिये सामाजिक एवं सांस्कृतिक पृष्ठभूमि का अध्ययन आवश्यक है।

नगर में विभिन्न प्रकार के धार्मिक आयोजनों के अन्तर्गत निम्नलिखित मेले के आयोजन प्रमुख रूप से होते हैं।

#### 1. गुरुपूर्णिमा मेला

यह मेला दादाजी धुनीवाले के उपलक्ष्य में आषाढ पूर्णिमा, जिसे गुरु पूर्णिमा भी कहते हैं। यह मेला 2-3 दिनों तक रहता है, जिसमें नगर के अतिरिक्त आसपास के क्षेत्र तथा महाराष्ट्र आदि से लाखों श्रद्धालु मेले में सम्मिलित होते हैं। यह मेला दादा दरबार प्रांगण में लगता है। अतः भव्य मेले के आयोजनों को दृष्टिगत रखते हुए दादा दरबार से लगी भूमि मेला ग्राउण्ड हेतु प्रस्तावित की गई है।

#### 2. राम सप्ताह मेला

यह मेला प्रति वर्ष आषाढ सुदी नवमी से पूर्णिमा तक विट्ठल मंदिर प्रांगण, घंटाघर एवं गांधी भवन प्रांगण में लगता है। गांधी भवन में यह मेला एक माह तक रहता है। इस मेले हेतु कोई अतिरिक्त स्थान उपलब्ध नहीं।

#### 3. भवानीमाता मेला

भवानी माता मंदिर प्रांगण (जो दादा दरबार से लगा हुआ है) में प्रतिवर्ष नवरात्रि एवं चैत्र माह में 2 बार मेलों का आयोजन होता है, जिसमें स्थानीय दर्शनार्थी ही सम्मिलित होते हैं। भवानी माता मंदिर के पीछे काफी भूमि रिक्त है, जिसमें मेले हेतु भूमि आरक्षित की गई है।

#### 4. नवचंडी मेला

नवचंडी माता मंदिर परिसर में प्रतिवर्ष बसंत पंचमी से एक माह तक नवचंडी मेले का आयोजन होता है। इस मेले में काफी अधिक मात्रा में स्थानीय एवं बाहर के व्यापारी अपनी दुकानें एवं स्टॉल लगाते हैं। इसके साथ ही काफी मात्रा में दर्शनार्थी सम्मिलित होते हैं। इस मेले हेतु विकास योजना में स्थान आरक्षित किया गया है।





## विकास नियमन

### 4.1 प्रवृत्तशीलता

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

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

### 4.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 (1) एवं (2) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जायेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों के क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जायेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गए हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।
4. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्र आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा

प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।

5. विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई-चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, उसके आधार पर किया जाये।
6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार अलग-अलग विकास नियमन-परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जायेगी
7. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जायेगा।
8. जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृति दी गई है एवं उसकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जायेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
9. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकता है।
10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2031 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजित एवं रूपांकन के द्वारा तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकृत होगी।

### 4.3 परिभाषायें

**उपयोग परिक्षेत्र :-**

मुख्य भू-उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।

**उपयोग परिसर :-**

उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो।

<b>अभिन्यास :-</b>	अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों।
<b>भूमि उपयोग मानचित्र :-</b>	सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।
<b>परिक्षेत्रिक योजना :-</b>	निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार, सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हों।
<b>नगरीय ग्राम :-</b>	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
<b>नगरीय विरासत :-</b>	नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
<b>एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखण्डीय विकास :-</b>	अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय विकास से तात्पर्य परिवार हेतु भूखंडीय विकास (अभिन्यास) का भूखंडों में उप-विभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो, ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो। अन्य परिभाषायें म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में वर्णित अनुरूप हैं।

#### 4.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

खण्डवा निवेश क्षेत्र को 8 उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किये गये हैं। प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग, गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का प्रतिबंध विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के भू-उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा।

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

## खण्डवा : उपयोग परिक्षेत्र

4-सा-1

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

### 4.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इस नियमन का उद्देश्य 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 नगरपालिक उपनियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिये।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भू-तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 4-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जायेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, जल-मल निकास तथा विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये। ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 85 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जायेंगे।
5. म.प्र. नगरपालिका कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन निर्वधन एवं शर्तें अधिनियम 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि/भवन आरक्षित की जायेगी।

6. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के परिशिष्ट-अ (नियम 99) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये।

**खण्डवा : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड**

4-सा-2

क्र.	भूखण्ड का आकार मीटर में	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र :	सीमांत खुला क्षेत्र मीटर में				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0×8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
2.	4.0×12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
3.	5.0×15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
4.	7.0×15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
5.	9.0×15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.50
6.	11.0×18.0	198	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50
7.	12.0×18.0	216	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
8.	12.0×24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9.	15.0×24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
10.	15.0×27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
11.	18.0×30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
12.	20.0×30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
13.	25.0×30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

**नोट :-**

- उपरोक्त सारणी एकल परिवार, संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
- सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है।

3. ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाई श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी में सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गई हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जायें।
5. भवन की अधिकतम ऊंचाई म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
6. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाइयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
7. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जायेगा।
8. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधानित होना चाहिये।
9. झुगियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

#### 4.5.1 बहुविधि बहुमंजली इकाई निर्माण

मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के मापदण्ड अनुसार नियंत्रित होंगे।

**अन्य नियंत्रण :-** म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 नियम 42(1) सारणी 4-सा-3 के अनुसार होंगे।

**खंडवा : ऊंचे भवनों के विकास मापदंड**

4-सा-3

अनु क्रमांक	मीटर में मार्ग की ऊंचाई	न्यूनतम भू-खण्ड /भूमि (वर्गमीटर में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर.)	भूतल आच्छादित क्षेत्र प्रतिशतता	भवन की ऊंचाई मीटर में	सामने का खुला स्थान मीटर में	बगल का/पृष्ठ भाग का एम.ओ.एस. मीटर में
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	12.0 मीटर तथा अधिक	1000 वर्ग मीटर	18 मीटर	1 : 1.50	30	18 मीटर	7.5	6.0
2.	18 मीटर तथा अधिक	1500 मीटर	21 मीटर	1 : 1.75	30	24 मीटर तक	9.0	6.0
3.	24 मीटर तथा अधिक	2000 वर्ग मीटर	30 मीटर	1 : 2.0	30	30 मीटर तक	12.00 मीटर	7.5 मीटर

**टिप्पणी :** जहां उपयोग किए जाने वाला परिसर व्यावसायिक है तो उपरोक्त कालम (6) में वर्णित भू-तल आच्छादित क्षेत्र, 40 प्रतिशत बढ़ा जाएगा।

- (2) नियम 2 (38) में यथा परिभाषित ऊंचे भवनों के लिए योजना मानदण्ड सारणी क्रमांक 5 में दिए गए अनुसार होंगे।

खंडवा : 30 मीटर से ऊंचे भवनों के मापदंड

4-सा-4

अनु क्रमांक	मार्ग की ऊंचाई	न्यूनतम भू-खण्ड / भूमि (वर्गमीटर में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर.)	भूतल आच्छादित क्षेत्र प्रतिशतता	भवन की ऊंचाई मीटर में	एम.ओ. एम. अग्रभाग (मीटर में)	बगल का/पृष्ठ भाग का एम.ओ.एस. मीटर में
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	30 मीटर तथा अधिक	2500	30 मीटर	1 : 2.25	30	45 मीटर तक	15.00 मीटर	7.5 मीटर
2.	36 मीटर तथा अधिक	3000	40 मीटर	1 : 2.50	30	60 मीटर तक	18.00 मीटर	9.0 मीटर
3.	45 मीटर तथा अधिक	3500	45 मीटर	1 : 2.75		75 मीटर तक	21.00 मीटर	9 मीटर
4.	60 मीटर तथा अधिक	4000	50 मीटर	1 : 3.0	30	90 मीटर तक	24.00 मीटर	10 मीटर
5.	75 मीटर तथा अधिक	4500	60 मीटर	1 : 3.0	30	90 मीटर से अधिक	30.0 मीटर	12 मीटर

- (3) उन भवनों के लिए जिनकी ऊंचाई 12.5 मीटर है, समस्त आवश्यक मानचित्र एवं विवरण प्राधिकारी को नेशनल बिल्डिंग कोड भाग 4 में दी गई अनुशंसाओं के अनुरूप अग्निशमन संबंधी व्यवस्था का समावेश करते हुए प्रस्तुत किए जाएंगे। अधिभोग अनुज्ञापत्र तभी जारी किया जायेगा जब यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था कर दी गई है।
- (4) सभी ऊंचे भवनों के लिए स्थल अनापत्ति समिति से नियम 12 के उपनियम (2) के अधीन स्थल अनापत्ति आवश्यक होगी। समिति द्वारा स्थल अनापत्ति के पश्चात् नगर तथा ग्राम निवेश से निवेश (प्लानिंग) अनुज्ञा तथा प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा आवश्यक होगी।
- (5) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा और उसका अभिन्यास, सरकार द्वारा अनुमोदित किए गए अनुसार शहर के अग्निशमन प्राधिकारी के परामर्श से प्रस्तावित किया जाएगा और उसकी सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो उक्त खुली बाधाओं से मुक्त रखी जाएगी और वह मोटर के आने जाने योग्य होगी।
- (6) दमकल (फायर इंजिन) तक सुगम पहुंच अनुज्ञात करने के लिए भू-खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम न हो। प्रवेश द्वार के फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशमन सेवा यानों के संचालन के लिए भू-खण्ड में बाहरी पहुंच मार्ग निर्बाध हो। यदि मुख्य प्रवेश द्वारा अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी।

## 4.6 फार्म हाउस

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र के कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि भूमि विकास नियम 2012 अंतर्गत अनुज्ञेय होगी।

## 4.7 आवासीय अभिन्यास विकास के नियमन

4.7.1 ले-आउट में खुले क्षेत्र, ऐमिनिटी एवं वाणिज्यिक नियमन निम्नानुसार होंगे :-

खण्डवा : ले-आउट में खुले क्षेत्र, ऐमिनिटी एवं वाणिज्यिक नियमन

4-सा-5

क्रमांक	ले-आउट का न्यूनतम क्षेत्र (हेक्टर में)	न्यूनतम खुला क्षेत्र (प्रतिशत)	ऐमिनिटी के लिए न्यूनतम क्षेत्र यथा शैक्षणिक स्वास्थ्य एवं अन्य सुविधाएं (प्रतिशत)	स्थानीय सुविधाजनक दुकानें (प्रतिशत)	अधिकतम आवासीय भूखण्डीय क्षेत्र (प्रतिशत)
1	2	3	4	5	6
1.	4.0 हेक्टर या अधिक	10	8.0	2.0	50
2.	3 हेक्टर से 3.99	12	6.5	1.5	50
3.	2.0 हेक्टर से 2.99	13	6.0	1.0	50

टीप:- आवास एवं पर्यावास नीति, 2007 में समय-समय पर किए गए संशोधन मान्य होंगे।

## 4.8 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे :-

फुटकर दुकानें	-	वाणिज्यिक कार्यालय
सेवा केन्द्र	-	सुविधायें
सांस्कृतिक परिसर	-	होटल (उपाहार गृह)
भू-दृश्यीकरण घटक	-	थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हों)

कुछ परिस्थिति में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बिकने, कार्यविधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है। सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतः अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय, सांस्कृतिक परिसर तथा आवासीय उपयोग को भू-दृश्य एवं परिभ्रमण



के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकनकार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा। नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्रों से जोड़कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिये।

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

### खण्डवा : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड

4-सा-6

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र (भू-खण्डीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	मध्य क्षेत्र	80%	50%	2.00
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र	80%	50%	2.00
3.	खण्डस्तरीय केन्द्र	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्ताव अनुसार	80%	50%	1.50
4.	स्थानीय केन्द्र	परिक्षेत्रिक योजना प्रस्ताव अनुसार	80%	50%	1.25
5.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्ताव अनुसार	80%	50%	1.00
6.	गोदाम एवं भंडार	—	70%	50%	1.50
7.	थोक बाजार	—	70%	50%	1.50

टीप :-

1. फर्शी क्षेत्रानुपात-18 मीटर से अधिक चौड़े वाणिज्यिक मार्ग पर 2.00 तथा 18 मीटर से कम चौड़े वाणिज्यिक मार्ग पर 1.75 स्वीकार्य होगा।
2. उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्र में तलघर म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप होंगे।
3. उपरोक्त इकाईयों के अभिन्यास में 50 प्रतिशत भू-खण्ड एवं 50 प्रतिशत पार्किंग, खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान किया जावेगा तथा जो भू-खण्ड बनेंगे उनके लिये उपरोक्त नियमन लागू होंगे।

4. आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात उस क्षेत्र के आवासीय विकास के लिये निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात अनुरूप रहेगा। अन्य मापदंड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार रहेंगे।
5. संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी।
6. किसी भूखंड के स्वामी द्वारा अपने भूखंडों में मार्ग, फुटपाथ, वाहन विराम इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखंड पर निर्माण किए जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि पर निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात का दुगुना, फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकार्य होगा। इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी।

### खण्डवा : थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

4-सा-7

क्रमांक	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भूखण्डों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिश्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत (8%+2%)
4.	मार्गों की चौड़ाई :- - बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई - दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई - दुकानों के सामने पादचारी की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर 18 मीटर 3 मीटर
5.	दुकानों के आकार - - नीलामी चबूतरा - खंड लंबाई	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10×30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

#### 4.8.1 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

निवेश क्षेत्र के भीतर राष्ट्रीय राजमार्ग को छोड़कर अन्य मार्गों पर पेट्रोल पंप की स्थापना के स्थल हेतु मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

#### खण्डवा : ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

4-सा-8

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

नोट :- समस्त आंकड़े मीटर में।

#### टीप:-

- विकास योजना पुस्तिका के प्रस्तावित यातायात एवं परिवहन मानचित्र में दर्शित मार्ग संगम पेट्रोल पंप स्थापना हेतु मान्य होंगे।
- 18 मीटर व इससे अधिक चौड़े मार्गों, जिनमें सर्विस रोड़ का प्रावधान है, उन मार्गों पर, मार्ग संगम से दूरी का प्रावधान लागू नहीं होगा परन्तु प्रश्नाधीन भूखण्ड के सम्मुख पेट्रोल पंप निर्माण कर्ता, को सर्विस रोड़ एवं फुटपाथ का निर्माण पेट्रोल पंप के दोनों ओर 250-250 मीटर तक स्वयं के व्यय से करना होगा।
- किसान सेवा केन्द्र हेतु ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले रिटेल आउटलेट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार कॉलम 4 के अनुसार मान्य होगा।
- कॉलम 3 में दर्शाए गए भूखण्ड में वर्कशॉप की अनुमति स्वीकार्य नहीं होगी।
- कॉलम 4 में दर्शित भूखण्डों में ईंधन भराव केन्द्र में वर्कशॉप एवं अन्य सेवा सुविधायें जैसे-स्नेक स्टॉल, पीने का पानी, ए.टी.एम. शौचालय (लेडिज, जेंट्स) इत्यादि की सुविधाओं को सम्मिलित कर निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत से अधिक मान्य नहीं होगा।

6. समस्त पेट्रोल पंप में शौचालय (लेडिज, जैट्स) पीने का पानी, फायर फाईटिंग इत्यादि अनुशांगिक उपकरण की व्यवस्था अनिवार्य होगी।
7. दो पेट्रोल पंप के बीच की दूरी कम से कम 300 मीटर रखी जाना आवश्यक होगी। सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए एक पेट्रोल पंप के सामने मार्ग के दूसरी ओर निर्मित किया जाने वाला पेट्रोल पंप के लिए यह दूरी 100 मीटर रहेगी, परन्तु उसके दांये या बांये स्थापित किए जाने वाले पेट्रोल पंप पर भी 300 मीटर की दूरी का प्रतिबंध लागू होगा। जबकि बिना सेंट्रल वर्ज वाले मार्गों के लिए सामने मार्ग के दूसरी ओर पेट्रोल पंप स्थापित करने हेतु यह दूरी 300 मीटर ही रहेगी।  
परन्तु यह भी कि राष्ट्रीय राजमार्ग पर बनाये जाने वाले पेट्रोल पम्पों से भिन्न शहरों के मार्गों पर बनाये जाने वाले पेट्रोल पंप की परस्पर दूरी वही होगी, जो संचालक द्वारा संबंधित नगर की विकास योजना में दर्शाई गई हो।

#### 4.9 वाणिज्यिक :

**टिप्पणी :-** वाणिज्यिक गतिविधियां जो कि सिनेमा से अनुषांगिक है, हेतु एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत क्षेत्र अनुज्ञेय होगा।

(तीन) विवाह पार्क (मेरिज गार्डन)

विवाह पार्क के लिए विकास मानक निम्नानुसार होंगे।

#### खण्डवा : विवाह पार्क (मेरिज गार्डन) के नियमन

4-सा-9

अनुक्रमांक	घटक (कंपोनेन्टस)	2 से 5 लाख तक की जनसंख्या वाले निवेश क्षेत्र
1	2	3
1.	न्यूनतम भूखण्ड/भूमि क्षेत्र	4000 वर्गमीटर
2.	सामने की ओर सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर
3.	न्यूनतम अग्रभाग	25 मीटर
4.	अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात	0.10
5.	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	10 प्रतिशत
6.	सामने न्यूनतम पार्किंग क्षेत्रफल	भूखण्ड/भूमि क्षेत्र का 30 प्रतिशत
7.	न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) सामने आजू-बाजू तथा पीछे	पार्किंग जगह के पश्चात 6.0 मीटर 4.5 मीटर
8.	भू उपयोग में अनुज्ञेयता	आवासीय/वाणिज्यिक/कृषि/पी.एस.पी.

## ¼pkj½ b¼ku Hkjk d¼nz %

- (क) राष्ट्रीय राजमार्ग – राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित ईंधन भराव केन्द्र हेतु भारत सरकार के सड़क परिवहन तथा राजमार्ग मंत्रालय या पेट्रोलियम मंत्रालय द्वारा विनिश्चित मानदण्ड लागू होंगे।
- (ख) राष्ट्रीय राजमार्ग से भिन्न सड़क – राष्ट्रीय राजमार्ग से भिन्न मार्गों पर स्थित ईंधन भराव केन्द्र के स्थल हेतु मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :-
- (एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 35 वर्गमीटर से विभाजित कर
- (दो) भूमि के ऊपर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में आच्छादित पार्किंग 30 वर्गमीटर से विभाजित कर
- (तीन) खुला स्थान का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर से विभाजित कर,
- (चार) सीमांत खुला स्थानों में पार्किंग अनुज्ञात नहीं की जाएगी।
- (6) मल्टीप्लेक्स पूर्णतः वातानुकूलित होगा।
- (7) सार्वजनिक सुविधाएं, इन नियमों के उपबंधों के अनुसार की जाएंगी।

## शापिंग माल की स्थापना

- (1) शापिंग माल तथा खुले माल की स्थापना के लिए मापदण्ड निम्नलिखित होंगे :-
- शापिंग माल तथा खुले माल की स्थापना के लिए अनुज्ञेयता तथा मानदण्ड विकास योजना में उल्लिखित अनुसार होंगे। जहां किसी नगर की विकास योजना में भवन, शापिंग माल तथा खुला माल के भवन के मानदण्ड स्पष्टतः नहीं दिए गए हैं और उन क्षेत्रों में जहां विकास योजना प्रवृत्त नहीं है, शापिंग माल तथा खुला माल स्थापित करने के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

### खंडवा : शापिंग माल के प्रावधान

4-सा-10

स.क्र.	विकास माप खण्ड		शापिंग मॉल	खुला मॉल
(1)	(2)		(3)	(4)
1.	तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) जबकि भूखण्ड लगा हुआ हो	सड़क की चौड़ाई 18 मीटर	1.50	1.50
		सड़क की चौड़ाई 24 मीटर	1.75	1.75
		सड़क की चौड़ाई 30 मीटर और अधिक	2.00	2.00

स.क्र.	विकास माप खण्ड		शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
(1)	(2)		(3)	(4)
2.	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	3 से 5 लाख जनसंख्या वाले शहरों के लिए	2000 वर्ग मीटर	7500 वर्ग मीटर
3.	अधिकतम भूतल आच्छादन		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
4.	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (एमओएस)	सामने	9.0 मीटर	12.00 मीटर
		पीछे	6.0 मीटर	7.5 मीटर
		बाजू में	6.0 मीटर	7.5 मीटर
5.	अधिकतम ऊँचाई		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार
6.	न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र	3 से 5 लाख की जनसंख्या तक	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस
7.	अधिकतम ऊँचाई	3 लाख जनसंख्या तक	18 मीटर	18 मीटर
		3 से 5 लाख की जनसंख्या तक	24 मीटर	24 मीटर
		5 लाख से अधिक जनसंख्या तक	30 मीटर	30 मीटर
8.	भूखण्ड के सामने न्यूनतम सड़क की चौड़ाई		18 मीटर	18 मीटर

**(2) पार्किंग क्षेत्र की गणना :-**

कार स्पेस के समतुल्य उपलब्ध कराया गया कुल पार्किंग क्षेत्र निम्नलिखित को जोड़कर गणना में लिया जाएगा :-

(एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 35 वर्गमीटर से विभाजित कर

(दो) कवर्ड पार्किंग (पोडियम/स्टिल्ट) का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 30 वर्गमीटर से विभाजित कर

(तीन) खुला स्पेस का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर से विभाजित कर

3. इन नियमों के उपबंधों के अनुसार सार्वजनिक सुविधायें प्रदाय की जायेंगी!

#### 4.10 सामुदायिक खुले स्थान तथा सुविधाएं :-

##### (1) खुले सामुदायिक स्थान निम्नानुसार होंगे :-

(क) **वाणिज्यिक क्षेत्र** :- वाणिज्यिक प्रक्षेत्रों में स्थित और 0.2 हैक्टर या अधिक भूमि के किसी अभिन्यास या उप विभाजन में सामुदायिक स्थल मनोरंजन प्रयोजनों के लिए रक्षित रखे जाएंगे। ऐसे स्थान जहां तक संभव हो सके एक ही स्थान पर उपलब्ध कराए जाएंगे अथवा समुदाय के उपयोग के लिए समूहों या पाकेटों में नियोजित किए जा सकेंगे।

(ख) **आवासीय परिक्षेत्रों में सामुदायिक खुले स्थान** :- भूखण्ड के रूप विकास के किसी आवासीय अभिन्यास में या भूमि के उप विभाजन में, समूह गृह निर्माण या प्रकोष्ठ गृह निर्माण में, सामुदायिक खुले स्थान, मनोरंजन प्रयोजन के लिए आरक्षित रखे जाएंगे। जहां तक संभव हो इन सामुदायिक खुले स्थानों की सामुदायिक उपयोग के लिए एक ही स्थान पर व्यवस्था की जाएगी या समूह में योजना बनाई जा सकेगी :

परंतु यह कि अपेक्षित न्यूनतम खुला स्थान राज्य सरकार द्वारा राजपत्र में अधिसूचित किया जा सकेगा और वह नीचे उपनियम (2) में यथा उल्लेखित से कम नहीं होगा।

##### (2) न्यूनतम खुला क्षेत्र :- न्यूनतम सामुदायिक खुला स्थान निम्नानुसार होगा -

(एक) अभिन्यास क्षेत्र का 10 प्रतिशत, या

(दो) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूहों की दशा में जैसा कि परिशिष्ट-ज में विहित है।

(3) **मनोरंजन के स्थल का न्यूनतम औसत परिमाण** - ऐसे क्षेत्र की लंबाई सामान्यतया औसत चौड़ाई के ढाई गुने से अधिक नहीं होगी। तथापि स्थलाकृति के आधार पर सामान्यतया विभिन्न आकारों के खुले स्थानों के लिए अनुज्ञा प्राधिकारी द्वारा दी जा सकती है, जहां तक कि दिए गए खुले स्थान, खुले स्थानों से लगे हुए निकटवर्ती सामुदायिक स्थानों की आवश्यकताओं की पूर्ति करते हों।

(4) **पवेलियन जिमनेशिया** - ऐसे मनोरंजन स्थानों में 25 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र वाली, एक मंजिली संरचना, जिसका पवेलियन अथवा जिमनेशिया के रूप में उपयोग किया जा सकता हो, अनुज्ञात की जा सकेगी। जहां एक स्थान पर, खुले स्थान का क्षेत्र 2000 वर्ग मीटर से अधिक है, वहां ऐसे पवेलियन जिमनेशिया के निर्मित क्षेत्र का 75 वर्ग मीटर तक विस्तार किया जा सकेगा।

#### 4.10 रहवास से संबंधित गतिविधियों हेतु नियमन

##### 4.10.1 (अ) होस्टल, वर्किंग वूमन होस्टल, रेस्ट/गेस्ट हाउस, लाजिंग/बोर्डिंग

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	1000 वर्गमीटर
अधिकतम एफ.ए.आर.	1: 1.0
अधिकतम भूतल आच्छादन (कव्हेरेज)	33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर
<b>सीमांत खुला क्षेत्र –</b>	
(अ) सम्मुख	10.0 मीटर
(ब) अन्य तीन ओर	4.50 मीटर
अन्य नियंत्रण –	
भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12.0 मीटर
पार्किंग	म.प्र. भूमि विकास 2012 के प्रावधान अनुसार।

##### (ब) मेरिज गार्डन

म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 नियम 53 (3) (तीन) अनुसार

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	4000 वर्गमीटर
अधिकतम एफ.ए.आर.	1:0.10
अधिकतम भूतल आच्छादन (कव्हेरेज)	10 प्रतिशत
न्यूनतम भूखण्ड का अग्रभाग	25.0 मीटर
<b>सीमांत खुला क्षेत्र –</b>	
सम्मुख	पार्किंग जगह के पश्चात 6.0 मीटर
अन्य तीन ओर	4.50 मीटर
अन्य नियंत्रण –	
भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12.0 मीटर
सामने न्यूनतम पार्किंग क्षेत्रफल	भूखण्ड/भूमि क्षेत्र का 30%

इन गतिविधियों से जनित होने वाले समस्त पार्किंग की व्यवस्था अनिवार्य रूप से परिसर के अंदर करनी होगी।



**(स) बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मण्डपम/कम्युनिटी हाल**

बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मण्डपम/कम्युनिटी हाल आवासीय एवं वाणिज्यिक भूमि उपयोग में स्वीकार्य होंगे। विकास के नियमन निम्नानुसार होंगे :-

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	1000 वर्गमीटर
अधिकतम एफ.ए.आर.	1 : 0.5
अधिकतम भूतल आच्छादन (कव्हेरेज)	15 प्रतिशत
न्यूनतम भूखण्ड का अग्रभाग	25.0 मीटर
<b>सीमांत खुला क्षेत्र -</b>	
सम्मुख	10.0 मीटर
अन्य तीन ओर	4.50 मीटर

**अन्य नियंत्रण :-**

- (1) भूखण्ड के सम्मुख न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई 12.0 मीटर।
- (2) भूखण्ड के सम्मुख खुले क्षेत्र का 40 प्रतिशत भाग सार्वजनिक पार्किंग हेतु आरक्षित रहेगा, इसके पश्चात् सम्मुख खुला क्षेत्र 4.50 मीटर तथा अन्य तीनों ओर का खुला क्षेत्र 6.0 मीटर रखना होगा।
- (3) इस गतिविधि से जनित होने वाली पार्किंग की पूर्ण व्यवस्था परिसर के अंदर ही सुनिश्चित की जायेगी।

**टीप -** शासकीय भूमि अथवा मार्ग पर एवं परिसर के बाहर पार्किंग गतिविधि स्वीकार्य नहीं होगी।

**(द) छविगृहों के लिए मापदण्ड**

मार्ग चौड़ाई	छविगृह का भूखंड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
वाहन विराम स्थल (पार्किंग)	सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर अथवा 1 ई.सी.एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिए, इनमें जो भी कम हो।
भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्र	2000 वर्गमीटर या 4.00 वर्गमीटर प्रति कुर्सी जो भी अधिक हो की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावें।
भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र	बैठक क्षमता 800 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत।

### सीमान्त खुला क्षेत्र

अग्र	न्यूनतम 15 मीटर
आजु/बाजू	न्यूनतम 6.00 मीटर/6.00 मीटर
पीछें	न्यूनतम 6.00 मीटर

### (इ) मल्टीप्लेक्स –

मल्टीप्लेक्स हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 95 के प्रावधान लागू होंगे।

### 4.11 उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदण्ड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1.	भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	33 प्रतिशत
2.	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00
3.	अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर

- फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा।
- यह परिसर किसी भी अन्य भू-उपयोग में लिए जाने की दशा में नियम केवल उपाहार गृह हेतु ही लागू होंगे।
- वाहन विराम स्थल सारणी 4-सा-16 अनुसार होंगे।

### 4.12 अल्पाहार गृह (रेस्टोरेन्ट) हेतु मापदंड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

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

यह फर्शी क्षेत्र अनुपात, भूखंड का उपयोग केवल अल्पाहार गृह हेतु होने पर ही लागू होगा।

वाहन विराम स्थल सारणी 4-सा-16 अनुसार होंगे।

### 4.13 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानें, हाथ टेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिए निम्न सारणी में दिए गए मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान निर्धारित किए गए हैं।

खण्डवा : अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

4-सा-11

क्रमांक	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटपाथ व्यापार – वृत्त खण्ड केन्द्र – उपवृत्त खण्ड केन्द्र – सुलभ शॉपिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा कॉम्प्लेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	विद्यालय – प्राथमिक – माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक	3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
6.	उद्यान – नगर उद्यान – पासवर्ती उद्यान	8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
7.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
8.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
9.	रेल्वे स्टेशन/बस स्थानक	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

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

**4.14 यातायात नगर के मानक**

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

खण्डवा : यातायात नगर/मैकेनिक नगर हेतु मापदण्ड

4-सा-12

क्रं.	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 ट्रक	अनुशंसित क्षेत्रफल की सीमा प्रति इकाई वर्गमीटर
1	2	3	4
1.	माल बुकिंग कार्यालय एवं गोदाम	30-40	29-45
2.	स्पेयर पार्ट की दुकानें	10-15	9-72
3.	मैकेनिक एवं इलेक्ट्रिक वर्कशाप	15-25	7.5-135
4.	टायर ट्यूब सुधार एवं बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढाबा	5-7	30-90
6.	चाय नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7.	पान सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8.	नाई, सिलाई दुकानें आदि	1	10-15

टीप – अत्याधिक व्यस्त समय में सकल क्षेत्र 1.1-1.5 हेक्टर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होती है।

**सुविधाएं –**

निम्न मानकों के अनुरूप हों –

**4.15 औद्योगिक विकास मानक**

- (1) सुविधाजनक खुली जगह का औद्योगिक उपयोग – प्रत्येक औद्योगिक परिक्षेत्र में कुल क्षेत्र का 5 प्रतिशत, खुले स्थान के रूप में आरक्षित किया जाएगा। ऐसे खुले स्थान का पार्किंग, बैंकिंग, केन्टीन, कल्याण केन्द्र और ऐसे अन्य सामान्य प्रयोजनों के लिए, जिन्हें कि प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाए, उपयोग किया जा सकेगा।
- (2) औद्योगिक भूखंड में खुला स्थान 1000 वर्ग मीटर या अधिक के औद्योगिक भूखण्डों में कुल क्षेत्र का 10 प्रतिशत सुविधाजनक खुली जगह के रूप में उपलब्ध कराया जाएगा। ऐसी सुविधाजनक खुली जगह तक पहुंच मार्ग हो और इस प्रकार इसे स्थित होना चाहिए जिससे कि उद्योग में काम करने वाले व्यक्तियों द्वारा सहज रूप से उसका उपयोग किया जा सके।
- (3) औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

खंडवा : औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड

4-सा-13

क्र.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रशित में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)
			आगे	अगल/बगल	पीछे	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	0.045 हैक्टर तक	60	3.20	2.10 / 2.10	2.10	1.25
2	0.045 हैक्टर से अधिक और 0.10 हैक्टर तक	60	4.50	3.00 / 3.00	3.00	1.25
3	0.10 हैक्टर से अधिक और 0.20 हैक्टर तक	60	7.50	3.75 / 3.75	4.50	1.00
4	0.20 हैक्टर से अधिक और 0.50 हैक्टर तक	60	9.00	4.50 / 4.50	4.50	1.00
5	0.50 हैक्टर से अधिक और 0.75 हैक्टर तक	60	12.0	6.00 / 6.00	6.00	1.00
6	0.75 हैक्टर से अधिक और 1.00 हैक्टर तक	60	15	7.50 / 7.50	7.50	1.00
7	1.00 हैक्टर से अधिक और 1.25 हैक्टर तक	60	18	9.00 / 9.00	9.00	1.00
8	1.25 हैक्टर से अधिक और 2.00 हैक्टर तक	60	21	10.50 / 10.50	10.50	1.00
9	2.00 हैक्टर से अधिक	60	24	12.00 / 12.00	12.00	1.00
<b>फ्लैटेड- उद्योगों के लिए</b>						
10.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1500 वर्ग मीटर (0.15 हैक्टर)	50	12	7.50 / 7.50	7.50	1.5

टिप्पणी :-

- (1) कालम क्रमांक (4) (5) और (6) में वर्णित एम.ओ.एस. न्यूनतम है। औद्योगिक भवन के एक से अधिक तल होने की दशा में, सामने का एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के आधे के बराबर होगा, इसी प्रकार बाजू के एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के एक तिहाई के बराबर होंगे।

- (2) राज्य सरकार मामले के गुणागुण पर विचार करने के पश्चात् उद्योग विभाग की अनुशंसा के आधार पर उपरोक्त मानदण्डों में छूट दे सकेगी।
- (3) खतरनाक उद्योग/प्रदूषण फैलाने वाले उद्योग/ऐसे उद्योगों को जिनके लिए कारखाना अधिनियम के अधीन अनुमति प्राप्त करना अपेक्षित है, यथास्थिति औद्योगिक स्वास्थ्य और सुरक्षा के अधीन और/या पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अधीन अनापत्ति प्राप्त करनी होगी!

#### 4.16 सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मानक

खंडवा : सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताएं

4-सा-14

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	शैक्षणिक सुविधाएं	नर्सरी शाला (3 से 5 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	0.1 हैक्टर
		प्राथमिक शाला (5 से 11 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक घनत्व के लिए 0.6 हैक्टर
				प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 0.5 हैक्टर
		हाई स्कूल (11 से 16 वर्ष तक का आयु समूह)	16,000 जनसंख्या के लिए एक	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 2.0 हैक्टर प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 1.8 हैक्टर
		उपाधि महाविद्यालय	80,000 की जनसंख्या के लिए 1	4 से 6 हैक्टर
2	स्वास्थ्य सुविधाएं	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रत्येक 16,000 की जनसंख्या के लिए एक	1.0 हैक्टर आवासीय कर्मचारी आवास गृहों सहित
		सामान्य चिकित्सालय	प्रत्येक 80,000 की जनसंख्या के लिए एक	4.0 हैक्टर सहायक सामग्री तथा कर्मचारी आवासीय गृहों सहित 200 बिस्तरों के लिए

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.	वाणिज्यिक सुविधाएं जिनमें दुकानों की सुविधा सम्मिलित है	सुविधाजनक शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 100 की जनसंख्या के लिए 1	0.05 से 0.1 हैक्टर
		स्थानीय शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 16000 की जनसंख्या के लिए 1	0.4 हैक्टर
		क्षेत्रीय शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 80000 की जनसंख्या के लिए 1	2.5 हैक्टर
4.	संचार सुविधायें तथा अत्यावश्यक सेवाएं	उप डाकघर	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	100 वर्ग मीटर
		डाक और तार कार्यालय सह डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनों का टेलीफोन एक्सचेंज सम्मिलित है	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	1.00 हैक्टर
		विद्युत उप केन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रों में एक	12 मीटर गुणा 12 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 50,000 जनसंख्या पर एक	0.8 हैक्टर
		पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 20,000 जनसंख्या पर एक	0.4 हैक्टर
		अग्निशमन केन्द्र, कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 5 किलोमीटर रेडियल दूरी पर 1	0.8 हैक्टर

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
5.	सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएं	धार्मिक भवन	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.8 हैक्टर सड़कों के प्रतिच्छेदन पर न हो तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो
		कम्प्यूनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हैक्टर
		सिनेमा घर	प्रति 25,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हैक्टर क्षेत्रीय शॉपिंग केन्द्र, कारोबार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र हो आवासीय क्षेत्र में न हो, अथवा प्रति स्थान तीन वर्ग मीटर की दर से जो भी अधिक हो, वाहन स्थान सहित
6.	औद्योगिक क्षेत्रों के लिए सुविधाएं	श्रमिक कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हैक्टर पर 1	0.2 हैक्टर
		सुविधाजनक दुकानें	10 वर्ग मीटर प्रत्येक की 5 दुकानें	0.2 हैक्टर
		स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हैक्टर पर 1	0.6 हैक्टर
		डाकघर	—	0.04 हैक्टर
		टेलीफोन एक्सचेंज	—	0.06 हैक्टर
		बैंक	—	200 वर्ग मीटर
		पेट्रोल पम्प सह सर्विस स्टेशन	—	30 मीटर गुणा 35 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	—	0.4 हैक्टर
		अग्निशमन केन्द्र कर्मचारी आवास गृहों सहित	—	0.8 हैक्टर

टिप्पणी :-

- (1) उपरोक्त कॉलम (5) में वर्णित विभिन्न सुख सुविधाओं के लिए अपेक्षित न्यूनतम भूमि केवल निदर्शित है। भूखण्ड का आकार, प्रशासकीय विभाग या किसी नियामक प्राधिकारी या भूखण्ड



का न्यूनतम आकार विहित करने के लिए सक्षम अधिकारी द्वारा विहित किए गए अनुसार होगा। सारणी तदनुसार परिवर्तित हो जाएगी।

- (2) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह गृह निर्माण के लिए अत्यावश्यक सुख सुविधाओं की आवश्यकताएं परिशिष्ट-ज में दिए गए अनुसार होंगी।
- (3) सारणी 6 उपविभाजन या अभिन्यास रेखांक की विभिन्न आवश्यकताओं का पता लगाने का मार्गदर्शी आधार होगी। विकास रेखांक में प्रस्तावित घनत्व किसी क्षेत्र की वास्तविक जनसंख्या को अवधारित करेगा। ऐसे क्षेत्रों में जिनमें कोई विकास रेखांक या परिक्षेत्रिक रेखांक तैयार नहीं किया गया हो, ऐसे क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व तरीका संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अवधारित किया जाएगा।
- (4) उस भूमि के लिए जिसमें कि कोई आवेदक हितबद्ध हो सकता हो विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक के प्रस्ताव प्राप्त करने के लिए प्राधिकारी को परिशिष्ट-छ में दिए अनुसार विहित प्रारूप में कोई आवेदन किया जा सकता है। प्राधिकारी, ऐसे आवेदन की प्राप्ति के तीस दिनों के भीतर आवेदक को ऐसी जानकारी प्रदान करेगा जैसी कि उसके लिए यथास्थिति विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक अथवा किसी प्रस्तावित भू उपयोग अथवा घनत्व पद्धति के अनुसार उपविभाजन अथवा अभिन्यास रेखांक तैयार करने के लिए आवश्यक हो।

#### 4.17 खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

खुले क्षेत्रों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

**खण्डवा : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड**

4-सा-15

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम भूमि प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकतम त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलॉट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	130	15000	0.50
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्त खण्ड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 2 लाख	—
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 2 लाख	—
क्षेत्रीय उद्यान	0.02	20.00	300	1 से 3 लाख	5.00
अन्य*	0.10	20.00	300	2.5 लाख	5.00

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

\*अन्य सुविधाओं के अंतर्गत परेड मैदान, वनस्पति उद्यान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल हैं।

#### 4.18 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

##### छात्रावास

निर्मित क्षेत्र	33.33 प्रतिशत	अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00	अधिकतम
ऊँचाई	12 मीटर	अधिकतम

##### अन्य नियंत्रण

सामने सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12 मीटर

##### अतिथि गृह, बोर्डिंग गृह, लाजिंग गृह

भूखण्ड आकार	500 वर्गमीटर	न्यूनतम
भू-आच्छादन	33.33 प्रतिशत	अधिकतम
ऊँचाई	12 मीटर	अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00	अधिकतम

##### अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12.0 मीटर

##### धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	800 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	33.33
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.0
अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर

##### अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई  
(मार्गाधिकार) 18.0 मीटर

#### 4.19 यातायात एवं परिवहन

##### (अ) मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई –

आवासीय क्षेत्रों में कलडीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7.50 से 9 मीटर अनुशंसित है। उच्च आय समूह के आवासीय क्षेत्र, जहां निजी वाहनों की संख्या अधिक होती है, में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती है।

खण्डवा : निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

4-सा-16

मार्ग वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार) मीटर में	अभ्युक्ति
1	2	3
लूप मार्ग	9 मीटर	अधिकतम लंबाई 500 मीटर
कल्ली सेक	7.5	अधिकतम लंबाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
गली सामान्य आवासीय क्षेत्र में	7.5 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र	4.5 से 6.0 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लंबाई 5 मीटर से 20 मीटर
सड़कल पथ	2 से 5 मीटर	
पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5 मीटर	

मार्ग संगम से निम्नतम दूरी

प्रत्येक बस स्थानक स्थल की लंबाई

टेपर वांछनीय

न्यूनतम

एक बस स्थानक

दोहरा बस स्थानक

जन सुविधाओं के निकट बस वे के मापदण्ड (आई.आर.सी.) निम्नानुसार होंगे, इन्हे मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जावेगा।

चौड़ाई

लंबाई

अंतिम टेपर

## I Mdk ds fdukjs dkj i kfdk

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

### खण्डवा : सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार

4-सा-17

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

### (स) परिसरों में वाहन विराम के मापदण्ड

विभिन्न परिसरों में वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्नानुसार नियंत्रित होंगे:-

### खण्डवा : वाहन विराम मापदण्ड

4-सा-18

क्रमांक	उपयोग/उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
1.	आवासीय समूह आवासीय, भूखंडीय विकास (250 वर्गमीटर से बड़े) एवं मिश्रित उपयोग	0.50 – 1.50

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

**टीपः-** 1. कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे –

- (अ) खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18.0 वर्ग मीटर प्रति कार
  - (ब) भूतल पर आच्छादित वाहन विराम 23.0 वर्गमीटर प्रति कार
  - (स) तलघर वाहन विराम 28.0 वर्गमीटर प्रति कार
2. विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है।
  3. नगर केन्द्र अथवा उपनगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम की आवश्यकता के अनुसार तल के अलावा और अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है। यह व्यवस्था नगर चौक, पदयात्री पथ, खुले क्षेत्रों के नीचे की जा सकती है, परन्तु यह व्यवस्था सीमान्त खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अंदर ही होगी।
  4. **ई.सी.एस. :-** म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 नियम 84 परिशिष्ट 'झ-1, झ-2' के अनुसार कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेश इक्विवलेंट)

**खण्डवा : बायपास मार्ग पर स्वीकृत गतिविधियों हेतु मानक**

4-सा-19

1.	अधिकतम एफ.ए.आर.	1:0.75
2.	अधिकतम भूतल कव्हेरेज	25 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर
4.	सीमांत खुला क्षेत्र सम्मुख अन्य तीनों ओर	12 मीटर 6.0 मीटर

**टीप :-**

- (1) मल्टी प्लेक्स हेतु अधिकतम एफ.ए.आर. 1:0.30 तथा सूचना प्रौद्योगिकी एवं साफ्टवेयर इकाईयों हेतु अधिकतम एफ.ए.आर 1:1.5 स्वीकार्य होगा।
- (2) 5000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड पर एफ.ए.आर. एवं भूतल कव्हेरेज की गणना कुल भूमि क्षेत्रफल के 70 प्रतिशत के भाग पर ही की जायेगी।

**शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय उपक्रमों हेतु 200 मीटर का बंधन लागू नहीं होगा।**

**गतिविधियाँ**

1. ईंधन भराव केन्द्र / सर्विस स्टेशन
2. मोटल
3. रिसोर्ट
4. होटल / टूरिस्ट लॉज / रेस्ट हाऊस
5. बस स्टैण्ड / पिकअप स्टेशन / टेक्सी स्टैण्ड
6. ढाबा / रेस्टोरेन्ट
7. पुलिस स्टेशन / पुलिस चौकी
8. नाका / धर्मकांटा / वेबिंग ब्रिज
9. भवन सामग्री स्थल
10. कोयला भण्डारण
11. दूर संचार केन्द्र / एस.टी.डी.-पी.सी.ओ / साइबर कैफे

12. मल्टी प्लेक्स / सिनेमा
13. स्वास्थ्य केन्द्र / क्लीनिक
14. यात्रियों के लिये अधोसंरचना सुविधा / एम्यूजमेंट पार्क
15. शासकीय अर्द्ध शासकीय कार्यालय
16. भौतिक अधोसंरचना सुविधा जैसे—जल मल निकास, जल प्रदाय विद्युत व्यवस्था, मार्ग इत्यादि।
17. बैंक / ए.टी.एम. / पोस्ट ऑफिस,
18. वाणिज्यिक मॉल
19. ट्रक टर्मिनल / कंटेनर डिपो
20. प्रेस कॉम्प्लेक्स
21. धर्मशाला
22. पार्किंग
23. अग्निशमन केन्द्र
24. सूचना एवं प्रौद्योगिकी साफ्टवेयर इकाईयां

#### 4.20 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :-

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्नानुसार प्रावधानित है :-

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम-से-कम क्षेत्र मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियों जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिये।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष मनोरंजन, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।

- तालाबों के किनारे क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाईन, जब उसका निर्माण हो जाए, जोड़ना होगा।
- नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों आच्छादित क्षेत्र में या एफ.ए.आर. में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गई हो।
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख-रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे।
- ऐतिहासिक महत्व
- नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी अधिपत्य में हो, तो भी
- समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन।

#### 4.21 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

सक्षम प्राधिकारी द्वारा शीघ्रता से विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु विस्तृत अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार किये जाने चाहिये, जब तक इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव क्रियान्वयन हेतु तैयार नहीं होते हैं, तब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचिबद्ध विरासत भवन निम्नानुसार नियमनों द्वारा प्रतिबंधित होंगे।

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा।
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से इनका मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा।
- चयनित एवं सूचिबद्ध विरासत भवनों के गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वे निजी अधिपत्य में ही क्यों न हो।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्ड से संचालित नहीं होंगे।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊँचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए।
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर कि प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिये एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिये।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा। जिसमें परिवेश से मिला जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी, जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।



## 4.22 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

### आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियां

- (अ) मिश्रित योजना से तात्पर्य अनिवार्य रूप से आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय भूखण्ड या आवासीय भवन में होगी।
- (ब) परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुराने नगर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्र के अलावा मिश्रित उपयोग गतिविधि मार्गों का चयन निम्न द्वारा किया जाना चाहिए :-
1. प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातायात अध्ययन किया जावे ताकि यह ज्ञात हो सके कि क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के पश्चात् निर्मित अतिरिक्त यातायात का समायोजन हो सकेगा।
  2. उक्त के परिणाम का नगर पालिका सेवाओं एवं उस क्षेत्र की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिपेक्ष्य में विश्लेषण किया जावेगा।
- (स) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में यातायात से मुक्त पदयात्री मार्ग क्षेत्र एवं एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था पर विचार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिपेक्ष्य में स्वीकृत दी जाती है, तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियमित होगी :-
1. स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्ग मीटर जो भी कम हो, तक ही सीमित होगी।
  2. निम्न गतिविधियां वर्जित होंगी :-
    - (क) फुटकर दुकाने -  
भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी उत्पाद, संगमरमर, लोहा और स्टील और रेत, जलाऊ और कोयला)
    - (ख) मरम्मत की दुकाने -  
ऑटो मोबाईल्स, मरम्मत एवं कार्यशाला
    - (ग) सेवा दुकाने
    - (घ) उपचार गृह
    - (ङ) गोदाम, भण्डार गृह
    - (च) निर्माण इकाईयां (गृह उद्योग को छोड़कर)
    - (छ) कबाड़खाना

ऐसे प्रकरणों में जहां मिश्रित भू-उपयोग विचारणीय होगा, आवेदक को सामने सेटबेक बिना शर्त स्थानीय संस्था को मार्गाधिकार एवं वाहन विराम व्यवस्था के एक भाग के रूप में उपयोग हेतु देना होगा। ऐसे क्षेत्र का अभिन्यास निम्न बिन्दुओं के साथ सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति हेतु तैयार करना चाहिए :-

अ- मानक के अनुरूप वाहन विराम स्थल

ब- सेवा सुविधाएं

स- भू-दृश्यीकरण

द- निर्धारित मार्ग राइट ऑफ वे

उपयोग गतिविधि में परिवर्तित हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगा:-

1. पार्किंग, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना की प्रस्तावित लागत
2. आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि/उपयोग क्षेत्रों का अन्तर मूल्य।

#### उद्देशित मिश्रित भू-उपयोग

आवासीय क्षेत्र में यथोचित स्थल पर ऐसे भू-खण्ड समूह प्रावधानित किये जावे जिनमें भूतल पर उद्देशित दुकाने एवं गृह उद्योग तथा प्रथम तल पर आवास प्रस्तावित हो।

अन्य उपयोग गतिविधियों पर नियमन :-

#### छात्रावास -

निर्मित क्षेत्र	-	33.33 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	-	1.00 प्रतिशत अधिकतम
ऊँचाई	-	12 मीटर अधिकतम

#### अन्य नियंत्रण -

- (1) सामने न्यूनतम मार्गाधिकार-20 मीटर
- (2) तलघर अधिकतम भूतल निर्मित कि नीचे मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात में नहीं की जायेगी।

#### अतिथिगृह, बोर्डिंग गृह, लॉजिंग गृह :-

न्यूनतम भूखण्ड आकार	-	500 वर्ग मीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	-	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	-	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	-	1.00

**अन्य नियंत्रण –**

सामने की सड़क की चौड़ाई – 12 मीटर

**धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह–**

न्यूनतम भू-खण्ड आकार – 800 वर्ग मीटर

अधिकतम भू-आच्छादन – 33.33 प्रतिशत

अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात – 1.00

अधिकतम ऊँचाई – 12 मीटर

**अन्य नियंत्रण –**

(1) सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)–16 मीटर

(2) भूतल के नीचे तलघर अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य किया जावें एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं अन्य सेवाओं में किया जाता हो तो इसकी फर्शी क्षेत्र अनुपात में गणना नहीं की जावेगी।

**4.23 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति**

वे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अन्तर्गत है तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किये जाने पर स्वीकार्य है, वे निम्नानुसार है :-

खण्डवा : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

4-सा-20

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	<b>आवासीय</b>	आवासगृह, छात्रावास, गेस्टहाउस, लॉजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हॉल, आश्रम गृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोगशालाएं, शिशु सदन, बालविहार, पाठशालाएं, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं टेक्सी व स्कूटर स्टैण्ड, बस स्टॉप।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, शोध केन्द्र, अर्द्धशासकीय कार्यालय, स्थानीय दुकाने, आटा चक्की, पेट्रोल पंप सह सर्विस स्टेशन, हल्के वाहनों के रिपेयर से संबंधित दुकाने ओपन एयर थियेटर, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कलावीथिका। पेकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र सहकारी उपभोक्ता भण्डार। सामुदायिक भवन एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 37(1) परिशिष्ट-जे भाग-एक, भाग-2 एवं भाग-3 में सम्मिलित उद्योग
2.	<b>वाणिज्यिक</b>	फुटकर दुकाने, होटल, सुविधाजनक दुकाने, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवा एवं सुविधाएं, छात्रावास, थोक व्यापार, भण्डार गृह, सेवा केन्द्र, धार्मिक परिसर, मोटल गेरेज, कर्मशाला, कबाड़खाना, मण्डी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवाएं	धर्मशाला, बारातघर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हॉल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय, प्रयोगशाला, मोटर गेरेज एवं वर्कशॉप, सामान्य बाजार आवासीय फ्लेट। शीतगृह : सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 37(1) परिशिष्ट-‘च’ में सम्मिलित उद्योग
3. अ	<b>औद्योगिक सेवा उद्योग</b>	हल्के उद्योग, जैसे आरामिल, दाल तथा तेल मिल, दूध डिब्बे	पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा करकट स्थान, शोरूम, दुकाने, उपाहार

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
ब.	अन्य उद्योग	में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन। सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भण्डारण, शीतगृह, एल.पी. जी. रिफिलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग	गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग कर्मचारी आवास, बस डिपो वर्कशॉप, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह, रेल्वे माल गोदाम, कर्मशाला, गोदाम, आवासीय (उद्योग में संबंधित), सेवाएं तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हॉल, व्याख्यालय, फुटकर एवं मरम्मत की दुकाने, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक सांस्कृतिक संस्थाएं, कलावीथिका प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थाएं, जैसे-महाविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदीर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोग शालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोग शालाएं, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं।	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पंप, शासकीय विश्रामगृह आवासगृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपाहार गृह एवं खेल के मैदान, कला केन्द्र
5.	आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे-क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ागण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य	अग्निशमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडफार्म, रख-रखाव हेतु। पेट्रोल पंप, उपाहार गृह भोजनालय, मोटल, आमोद-प्रमोद से संबंधित प्रासंगिक स्थान सेवाएं, योग केन्द्र

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
6.	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस आगार, कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र, सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम।	अग्रेषण अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपाहार गृह, मोटल, भोजनालय।
7.	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत आते हैं। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि, फार्म, हेलीपेड, विद्युत/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो।	पेट्रोल पंप, कब्रिस्तान, शमशान, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुटकुट पालन, माल गोदाम एवं गोदाम चारागाह एवं वृक्षारोपण, एल. पी.जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएं, पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर तक सार्वजनिक सेवा सुविधाएं, साप्ताहिक बाजार खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान शा./अर्द्ध शा./पंजीकृत संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक प्रतिष्ठान, विस्फोटक संग्रहण केन्द्र, गौशाला

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

(ii) विकास योजना में उपदर्शित मुख्य कृषि भू-उपयोग वर्ग में स्वीकृत/निर्मित गोदामों का स्वरूप भविष्य में भी कृषि भू-उपयोग के अंतर्गत ही मान्य होगा, अन्य वाणिज्यिक गतिविधियों के लिये मान्य नहीं होगा।

खण्डवा : कृषि भूमि उपयोग में स्वीकार्य शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य गतिविधियों हेतु विकास नियमन

4-सा-21

क्षेत्रफल	विश्वविद्यालय अनुदान आयोग/अखिल भारतीय तकनीकी शिक्षा परिषद/संबंध महाविद्यालय काउंसिल के मापदण्ड अनुसार (केवल शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य गतिविधियों हेतु)
1	2
अधिकतम एफ.ए.आर.	1:0.75 (कुल भूमि के 60 प्रतिशत भाग पर देय)
अधिकतम भूतल कवरेज	25 प्रतिशत (कुल भूमि के 60 प्रतिशत भाग पर)
अधिकतम ऊँचाई	9.0 मीटर
न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र सम्मुख	12.0 मीटर
अन्य तीनों ओर	6.0 मीटर
भूमि के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12.0 मीटर

टीप :-

1. पहुंच मार्ग एवं अन्य मार्गों का विकास इस प्रकार किया जावेगा कि प्रश्नाधीन स्थल के सभी ओर मार्गों का समन्वय हो सके।
2. सर्वेदनशील क्षेत्रों जैसे पुरातत्वीय क्षेत्र, जंगल एवं पहाड़ों से योजना की भूमि की न्यूनतम दूरी 500 मीटर होगी।
3. छात्रों की संख्या के मान से स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक संस्थाओं में होस्टल की व्यवस्था, मेस, केन्टीन एवं अन्य सुविधाओं के साथ निर्माण करना आवश्यक होगा, ताकि छात्रों को संस्था से दूर नगर के अन्दर स्थित मकानों को होस्टल के रूप में उपयोग न करना पड़े।
4. संस्था में कार्यरत स्टाफ एवं कर्मचारियों के आवास की व्यवस्था भी संबंधित संस्था के परिक्षेत्र में करना आवश्यक होगा, ताकि शहर में आवासीय क्षेत्रों में दबाव न बढ़े साथ ही स्टाफ एवं अन्य कर्मचारियों को आवागमन में भी सुविधा हो।
5. अंतरराष्ट्रीय स्तर का खेल मैदान (फुटबाल ग्राउण्ड के बराबर) विकसित करना आवश्यक होगा।

#### 4.24 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां

##### आवासीय भूखण्ड

आवास, मिश्रित भू-उपयोग गतिविधियां.

### आवासीय भूखण्ड—समूह आवास

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

### झूलाघर एवं डे—केयर सेन्टर

भूतल पर 50 वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के साथ.

### आवासीय फ्लेट

आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड अनुसार)

### आवास सह कार्य भूखण्ड

आवास, भू—तल को फुटकर दुकानों के कार्यक्षेत्र के रूप में उपयोग में लिया जा सकता है, गृह उद्योग एवं व्यक्तिगत दुकान.

### छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह, निगरानी कर्मियों के आवास (20 वर्गमीटर), व्यक्तिगत सेवा दुकान एवं नाई धोबी, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य) स्टॉल (15 वर्गमीटर)

### धर्मशाला

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

### बरात घर

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

### रात्रि आश्रय

रात्रि आश्रय

### फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान.

### वेन्डिंग बूथ

वितरण बूथ (वेन्डिंग बूथ).

### सुविधाजनक दुकानें

फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपाहार गृह, क्लीनिक

### स्थानीय दुकानें



फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, मध्यप्रदेश 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 काउण्टर, नर्सिंग होम्स एवं अतिथिगृह.

### **साप्ताहिक बाजार**

साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय, शीतल पेय, स्नेक्स स्टॉल (सभी संरचनायें गतिमान या अस्थायी स्वरूप होंगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस).

### **थोक व्यापार**

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

### **भण्डारण, गोदाम एवं भण्डारगृह**

भण्डारण, गोदाम, एवं भण्डारगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय एवं विक्रय कार्यालय.

### **शीतगृह**

शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय.

### **गैस गोदाम**

गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), देख-रेख कार्यालय.

### **तेल डिपो**

तेल एवं गैस डिपो, आवासीय इकाई (निगरानी एवं रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), प्रशासकीय कार्यालय.

### **कबाड़खाना**

कबाड़खाना, निगरानी आवास, विक्रय कार्यालय.

### **वाणिज्यिक कार्यालय**

वाणिज्यिक कार्यालय, फुटकर एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपाहार गृह, बैंक, डाक एवं तार घर.

### **बैंक**

बैंक, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पाहार गृह.

### **मोटर गैरेज एवं कर्मशाला**

मोटर गैरेज एवं कर्मशाला, फुटकर दुकान (कलपुर्जे) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

## **छबिगृह**

छबिगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, फुटकर दुकान एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक).

## **पेट्रोल पम्प**

पेट्रोल पम्प, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, ऑटो मोबाईल मरम्मत दुकान.

## **रेस्टोरेंट/उपाहार गृह**

रेस्टोरेंट/उपाहार गृह

## **होटल**

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

## **मोटल**

मोटल

## **सेवाकेन्द्र**

फुटकर, दुरूस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसा कि पृथक से दिया गया है, गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय.

## **हल्के औद्योगिक भूखण्ड**

हल्की उद्योग इकाई म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 की सूची अनुसार, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र, निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के आवासीय फ्लेट (निगरानी हेतु).

## **पार्क**

पार्क, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल (एक हेक्टेयर या अधिक क्षेत्रफल के पार्क हेतु).

## **खेल मैदान**

खेल मैदान

## **आउटडोर स्टेडियम, इनडोर स्टेडियम एवं शूटिंग रनेज**

स्टेडियम, स्थानीय शासन कार्यालय (रख-रखाव), निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर), आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर दुकान, उपाहार गृह.

## **आंतरिक खेल हाल**

आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

### **तरण पुष्कर**

तरण पुष्कर, निगरानी/रख-रखाव कर्मचारी आवास, उपाहार गृह.

### **आमोद-प्रमोद क्लब**

आमोद-प्रमोद क्लब, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु, तरण पुष्कर, आंतरिक एवं बाह्य खेल सुविधायें.

### **ऐतिहासिक स्मारक**

ऐतिहासिक स्मारक एवं उसकी सीमा के अन्तर्गत का क्षेत्र.

### **वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण एवं जीव उद्यान**

वनस्पति एवं जीवन उद्यान, पक्षी अभ्यारण, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), फुटकर, उपाहार गृह.

### **पिकनिक हट**

पिकनिक हट.

### **माल एवं बुकिंग कार्यालय**

माल एवं बुकिंग कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक)

### **रेल माल गोदाम**

रेल माल गोदाम, देख-रेख कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

### **रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय**

रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय भण्डारण.

### **पार्किंग/वाहन विराम**

पार्किंग / वाहन विराम.

### **टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड**

टैक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड.

### **बस टर्मिनल**

बस डिपो, कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) हल्के पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय.

### **बस डिपो**

बस डिपो, कार्यशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), हल्के पेय एवं स्नेक्स स्टाल, प्रशासकीय कार्यालय.

## सार्वजनिक सुविधा परिसर

ओव्हर हेड टैंक, भू-गर्भीय टैंक, आक्सीडेशन पॉण्ड्स, सेप्टिक टैंक, मल पंपिंग स्टेशन, सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय, विद्युत् उपकेन्द्र, ढलाव एवं कचरादानी, धोबीघाट.

## केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), औषधि की फुटकर दुकानें, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, कन्ज्यूमर स्टोर, (भूतल पर 15 वर्गमीटर तक प्रत्येक दुकान हेतु), अल्पाहार गृह बैंक विस्तार काउण्टर, डाकघर विस्तार काउण्टर.

## न्यायालय

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

## चिकित्सालय

चिकित्सालय, आवासीय इकाई (कर्मचारियों एवं सेवा व्यक्तियों हेतु), संस्थागत होस्टल, चिकित्सा महाविद्यालय, फुटकर दुकान, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तकें एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी.

## स्वास्थ्य केन्द्र एवं नर्सिंग होम

स्वास्थ्य केन्द्र, नर्सिंग होम, निगरानी आवास (प्रत्येक 20 वर्गमीटर तक), औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक).

## औषधालय

औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

## क्लीनिक

क्लीनिक

## उपचार प्रयोगशाला

उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

## स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा

स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, अल्पाहार गृह.

## क्रेच एवं डे केयर केन्द्र

क्रेच एवं डे केयर केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)

## पूर्व प्राथमिक एवं किडर गार्डन विद्यालय

पूर्व प्राथमिक एवं किडर गार्डन विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

## प्राथमिक विद्यालय

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

## उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय

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

## एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यावसायिक महाविद्यालय समेत)

विद्यालय एवं महाविद्यालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), संस्थागत होस्टल, 15 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 खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, काउण्टर सुविधा).

## व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान

व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) (होस्टल), केवल शासकीय केन्द्रों के प्रकरणों में, पुस्तकें एवं स्टेशनरी दुकानें (15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, ग्रंथालय.

## समाजिक कल्याण केन्द्र

समाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी-सह-विक्रय काउण्टर.

## अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों के लिये), होस्टल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, ग्रंथालय, डाकघर, काउण्टर सुविधा.

## ग्रंथालय

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

## तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह काउण्टर सुविधा.

### **खेल प्रशिक्षण केन्द्र**

खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकानें (कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय), छात्रावास, बैंक, डाकघर, अल्पाहार गृह एवं आउटडोर स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान.

### **मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र**

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

### **बाल यातायात उद्यान**

बाल यातायात उद्यान, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, संग्रहालय, सभागृह.

### **संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कला वीथिक, सभागृह एवं खुला रंग मंच**

संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कला वीथिका, सभागृह एवं खुला रंग मंच, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह.

### **सामुदायिक हाल**

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

### **मेला मैदान**

मेला मैदान, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थाई स्वरूप में), उपाहारगृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, पुलिस पोस्ट, अग्निशमन केन्द्र, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, डाकघर काउण्टर सुविधा.

### **सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र**

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, 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.

### **सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान**

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

### **सुधारगृह एवं अनाथालय**

सुधारगृह एवं अनाथालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 वर्गमीटर तक)

## धार्मिक परिसर/भवन

1. मंदिर, 2. मस्जिद, 3 चर्च, 4. गुरुद्वारा, 5. यहूदियों का देवालय, 6. आश्रम, 7. स्नानघाट, 8 गौशाला, 9 दरगाह, 10. धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रंथालय.

## एकाग्रता/योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र

योग/एकाग्रता केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल.

## पुलिस चौकी

पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास.

## फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला.

## जेल

जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिये)

## अग्निशमन केन्द्र

अग्निशमन केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु), छात्रावास (कर्मचारियों हेतु), सेवा कार्यशाला.

## डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर

डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाक घर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह.

## दूरभाष केन्द्र

दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, ग्रंथालय.

## दूरसंचार टावर

दूरसंचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)

## दूरसंचार केन्द्र

दूरसंचार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह.

## दूरसंचार केन्द्र तथा वैधाशाला एवं जलवायु कार्यालय

दूरसंचार एवं उपग्रह केन्द्र तथा वैधाशाला एवं जलवायु कार्यालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) अल्पाहार गृह, अनुसंधान प्रयोगशाला.

### आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र

आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), अल्पाहार गृह, छात्रावास, पुस्तकालय.

### कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत् दाहगृह

कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत् दाहगृह, लकड़ी, फूल एवं संबंधित सामग्री की फुटकर दुकानें, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक).

### नर्सरी/पौधशाला

पौधशाला, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होंगी.

### वन

वन

### डेयरी फार्म

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

### मुर्गी पालन फार्म

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

## 4.25 मध्यक्षेत्र हेतु परिक्षेत्रिक नियमन

परिक्षेत्रिक नियमन, स्थल ऊँचाई, भवन का आकार एवं संरचना अथवा अन्य उपयोग जिसमें भवन या भूमि का उपयोग किया जा सकता है। इन सभी के संदर्भ में परिक्षेत्र के अन्दर अथवा सेन्टर में होने वाले विकास के लिए मार्गदर्शक का कार्य करते हैं।

मध्यक्षेत्र की सीमाएं अध्याय-4 में वर्णित की गई हैं। निम्न नियमन एवं मापदण्ड, मध्यक्षेत्र की सीमा बाधने वाले वर्तमान मार्गों के अन्दर सम्पूर्ण क्षेत्र पर लागू होंगे, साथ ही बाहरी ओर भी इन मार्गों के मध्य से 12.00 मीटर गहराई तक ये नियमन एवं मापदण्ड लागू होंगे।

### (अ) आवासीय क्षेत्र

नगर के अधिक घनत्व वाले निर्मित क्षेत्र के लिए भू-खण्ड का नियमित आकार निर्धारित कर पाना संभव नहीं है। निर्मित क्षेत्र में वर्तमान आवास सबसे ज्यादा अनियमित आकार एवं माप के हैं, लेकिन आवश्यक घनत्व प्राप्ति तथा जनस्वास्थ्य की दृष्टि से फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) तथा भूखण्ड आच्छादन प्रस्तावित किये गये हैं।



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

(1)	भूखण्ड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	75 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	1.5
(2)	भूखण्ड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर से अधिक तथा 180 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	66 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	1.25
(3)	भूखण्ड का क्षेत्रफल	180 वर्गमीटर से अधिक
	निर्मित क्षेत्र	60 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	1.25 (9.0 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर 1.5)

### (ब) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

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

- (क) मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदण्डों के अनुरूप हो।
- (ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हो, तो आवासीय क्षेत्र, भूतल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होगा।
- (ग) फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुए फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा।
- (घ) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30.00 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा।
- (ङ) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेन्टल स्टोर एवं वाणिज्यिक परिसर हेतु आवंटित भू-खण्डों पर यह सीमा लागू नहीं होगी।

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

—	25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भूखण्ड	100 प्रतिशत
—	25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्ड	80 प्रतिशत
—	फर्शी क्षेत्र अनुपात	2.00

टीप :- 1. वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जावेगी।

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

**(स) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां**

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

(क) वाणिज्यिक मार्ग

(ख) वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्ग

उपरोक्त श्रेणी के अन्तर्गत मार्ग चौड़ाई एवं फर्शी अनुपात निम्न सारणी में दर्शाये गये हैं :-

**खण्डवा : वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों की चौड़ाई एवं फर्शी क्षेत्रानुपात**

4-सा-22

क्र.	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई मीटर में	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5
1.	बाम्बे बाजार मार्ग (एम.जी.रोड़)	सी	18	2.0
2.	खड़कपुरा मार्ग	सी	9	1.5
3.	सीतलामाता मार्ग	सी	12	1.5
4.	सराफा मार्ग	सी	12	1.5
5.	बुधवारा बाजार मार्ग	सी	12	1.5
6.	विट्ठल मंदिर मार्ग	सी	12	1.5
7.	मच्छी बाजार मार्ग	सी	18	1.5
8.	पंधाना मार्ग	सी	24	1.5
9.	स्टेशन मार्ग	सी	18	1.0
10.	हरीगंज मार्ग	आर.सी	9	1.0
11.	इमलीपुरा मार्ग	आर.सी	18	1.0
12.	कुम्हारखेड़ा मार्ग	आर.सी	9	1.0
13.	भगतसिंह मार्ग	आर.सी	18	1.0

**टीप :-**

1. सी-वाणिज्यिक, आर.सी.-आवासीय-सह-वाणिज्यिक
2. जिन स्थानों पर मार्गों की वर्तमान चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक है, वहां पर वर्तमान चौड़ाई ही यथावत रहेगी।
3. भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र पार्किंग हेतु छोड़ना पड़ेगा।
4. वाणिज्यिक मार्गों पर तलघर का उपयोग भण्डारण अथवा पार्किंग के रूप में होने पर उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
5. वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह-आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 1.5 गुना स्वीकार्य होगा।

**निर्मित क्षेत्र :** वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जावेगी।

25 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भू-खण्ड-100 प्रतिशत।

25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भू-खण्ड-90 प्रतिशत।

**वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन :**

भवन की ऊँचाई, अहाते की दीवार की ऊँचाई एवं पार्किंग संबंधी मापदण्ड नये क्षेत्रों के मापदण्डों के अनुरूप ही रहेंगे।

**(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र**

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास निम्न मापदण्डों से नियंत्रित होगा :-

**खण्डवा :** वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

4-सा-23

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

**टीप :-** मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भू-खण्डों के लिये फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।

(ब) आवासीय विकसित कॉलोनियों हेतु मापदंड

जिन कॉलोनियों में किसी मार्ग पर 75 प्रतिशत भवन निर्मित हो गये हों, उस क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जावेगा। ऐसे मार्गों पर स्थित रिक्त भू-खण्डों पर भवनों के निर्माण हेतु, उस मार्ग पर स्थित अन्य भवनों के निर्माण हेतु अपनाए गए मापदण्ड लागू होंगे, जबकि कॉलोनी के अन्य मार्गों पर विकास/निर्माण के लिये नवीन आवासीय क्षेत्र के लिये निर्धारित मापदंड लागू होंगे।

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र :

मध्य क्षेत्र के अलावा निम्न मार्गों को वाणिज्यिक अथवा वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्ग माना गया है।

- |    |                  |                           |
|----|------------------|---------------------------|
| 1. | आनंद नगर मार्ग   | वाणिज्यिक मार्ग           |
| 2. | इन्दौर मार्ग     | वाणिज्यिक मार्ग           |
| 3. | भवानी माता मार्ग | वाणिज्यिक मार्ग           |
| 4. | नगचून मार्ग      | वाणिज्यिक-सह-आवासीय-मार्ग |

उपरोक्त मार्गों एवं वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों में पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन मध्य क्षेत्र के लिये निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप रहेगा।

(द) सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक

इस उपयोग अंतर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्रानुपात वर्तमान सघन क्षेत्र के लिये निम्न सारणी में दर्शाये गये हैं :-

**खण्डवा : सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड**

4-सा-24

क्र.	विवरण	कवरेज	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1.	महाविद्यालय	40 प्रतिशत	1.5
2.	उच्चतर माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.5
3.	प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
4.	पूर्व प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
5.	अस्पताल	40 प्रतिशत	1.5
6.	स्वास्थ्य केन्द्र	50 प्रतिशत	1.5

क्र.	विवरण	कवरेज	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
7.	पुलिस थाना	50 प्रतिशत	1.5
8.	अग्निशमन स्थल	50 प्रतिशत	1.5
9.	सामुदायिक भवन	40 प्रतिशत	1.0
10	शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय कार्यालय	40 प्रतिशत	1.5

टीप :- 5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन, गैरेज तथा सायकिल स्टेण्ड के लिये अनिवार्य होगा।

#### 4.26 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

खण्डवा प्रदेश के अतिसवेदनशील भूकम्प क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। अतः प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र में भवनों का निर्माण भारतीय मानक संस्थान द्वारा निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप होना चाहिए। सभी प्रकार के भवन चाहे वे शासकीय, अर्द्ध-शासकीय म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (संशोधन 2009) एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में समय-समय पर हुए संशोधनों का कड़ाई से पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।

#### 4.27 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया :-

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन-पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 तथा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित की जाना आवश्यक है :-

1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 14, परिशिष्ट क-(1) में निर्धारित प्रपत्र पर अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए जिसमें नियमानुसार समस्त जानकारी का समावेश होना चाहिए।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पांचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
3. मध्यप्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अन्तर्गत जानकारी।
4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें)
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जायें।

6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू-खण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हों, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
8. 1:500/1000/2000 के स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियां, वृक्ष, यदि भूमि समतल न हो तो कंटूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राईट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग। विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो।
9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र।
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
11. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
12. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। 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 होगा।
14. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 की धारा 49(3)(4) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।
15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित याथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे।

**टीप:-**

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जायेगा।
2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये।

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

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 का धारा 49(3) (4) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :-

1. परिशिष्ट-1 स 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 पांचसाला एवं खसरा खतौनी।
4. आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जावेगा।
5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हों।





### विकास योजना क्रियान्वयन

खण्डवा विकास योजना 2011 का क्रियान्वयन अपेक्षानुसार न होने का मुख्य कारण विकास से संबंधित संस्थाओं, निकायों के शिथिल प्रबंधन एवं योजना काल की समयबद्धता के परे अन्य कार्य करना है। जिसके फलस्वरूप जनसाधारण से संबंधित मूलभूत अधोसंरचना का विकास प्रस्ताव अनुरूप नहीं हो सका। योजना क्रियान्वयन का ठोस प्रयास न केवल नगरीय विकास बल्कि नगरीय जीवन स्तर एवं आर्थिक विकास हेतु अति आवश्यक है जिसके सफल क्रियान्वयन हेतु समयबद्ध कार्यक्रम अनुसार क्रियान्वयन आवश्यक है।

भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 एवं नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित है। खंडवा विकास योजना का क्रियान्वयन नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा। इसके गठन होने तक का दायित्व नगर पालिक निगम खंडवा द्वारा वहन किया जावेगा। विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः म.प्र.गृह निर्माण मंडल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण किया जाता है। इसलिये यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु सभी शासकीय, अर्द्ध शासकीय निकाय, विकास योजना के क्रियान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

#### 5.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2031 तक की कालावधि के लिए हैं। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव क्रियान्वयन करने में 193960 लाख रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु 1519 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु क्षतिपूर्ति एवं 70 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय जिसमें नए मार्गों पर पुलों का निर्माण एवं अन्य विकास कार्य शामिल हैं।

भू-अर्जन की औसत दर 55.00 लाख रुपये प्रति हेक्टर मानी गई है। इस पर विकास संबंधी व्यय लगभग भूमि व्यय का दस गुना अनुमानित है। विकास व्यय का जहां तक प्रश्न है, वह भूमि के उपयोग प्रकार के अनुसार अलग-अलग मानी गई है। संपूर्ण विकास योजना 2031 के क्रियान्वयन की लागत का अनुमान सारिणी 5-सा-1 में दर्शायी गयी है।

खण्डवा : योजना क्रियान्वयन की लागत (2031)

5-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग विवरण	क्षेत्र (हेक्टर में)			भू-अर्जन लागत (रु. 55 लाख प्रति हेक्टर की दर से)	अर्जित भूमि के 70 प्रतिशत			कुल लागत (रु.लाख में)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष		क्षेत्र हेक्टर में	विकास दर प्रति हेक्टर (लाख में)	लागत (लाख रु. में)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	1680	670	1010	55,550	707	30	21210	76760
2.	वाणिज्यिक	245	80	165	9075	115.50	80	9240	18315
3.	औद्योगिक	315	92	223	12,265	156.10	80	12488	24753
4.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	420	194	226	12,430	158.20	60	9492	21922
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएं	35	26	09	495	6.30	25	157.50	652.50
6.	आमोद-प्रमोद	105	18	87	4785	60.90	25	1522.50	6307.50
7.	यातायात एवं परिवहन	700	250	450	24750	315.0	50	15750	40500
8.	ओवर ब्रिज	—	—	—	एक मुश्त	—	—	2250	2250
9.	क्षतिपूर्ति	—	—	—	एक मुश्त	—	—	2500	2500
	<b>योग :-</b>	<b>3500</b>	<b>1330</b>	<b>2170</b>	<b>119350</b>	<b>1519</b>	<b>—</b>	<b>74610</b>	<b>193960</b>

## 5.2 योजना क्रियान्वयन नीति

योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। खंडवा विकास योजना 2011 के क्रियान्वयन का मूल्यांकन करने से यह स्पष्ट होता है कि बहुत से प्रस्तावों का वास्तविक क्रियान्वयन नहीं हो पाया है। उपयुक्त प्रबंधन की कमी के कारण जिन क्षेत्रों की योजना प्रभावित हुई हैं, उनका उल्लेख अध्याय-1 में किया गया है, जिस पर पुनर्विचार करते हुए योजना के सफलता पूर्वक क्रियान्वयन हेतु नीति निर्धारण अनिवार्य है।

अतएव निम्नलिखित उद्देश्य की प्राप्ति हेतु योजना क्रियान्वयन नीति निर्धारण की नितांत आवश्यकता है :-

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप।
2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण एवं संवर्द्धन।
3. भूमि का कुशलतम उपयोग
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण
5. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव
6. समाज के कमजोर वर्गों हेतु आवास प्रदान करना।

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

- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम
  - (ब) नगर संरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम.
  - (स) राज्य आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के तहत भूमि विकास.
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय प्राधिकारी को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
  8. किसी भी तरह के भू-उपयोग 9 मीटर चौड़े मार्ग से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे।
  9. आवासीय परिक्षेत्रों में चिकित्सा एवं इलेक्ट्रॉनिकी व्यवसाय से संबंधित उपक्रम विद्युत शक्ति की सीमा से मुक्त होंगे।
  10. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाईयों के लिए एक बालवाड़ी एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचरा घर हेतु कम से कम 20X20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा, जहां से स्थानीय संस्थाएं सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सके, जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े।
  11. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 53(1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो नियंत्रित होगा।

### 5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन समस्त पर्यावरण संबंधी समस्याओं से है, जो प्रमुख रूप से तालाबों के संरक्षण, उनकी जल गुणवत्ता उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है। अन्य पर्यावरणीय समस्यायें जैसे नगरीय अवशिष्ट

के उपचार निराकरण, इनके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है।

#### **पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व –**

उपरोक्त संवेदनशील बिंदुओं के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय हैं—

1. तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम।
2. तालाबों के फैलाव क्षेत्रों में भू उपयोग प्रबंधन से तालाबों का प्रदूषण रोकना।
3. जल फैलाव क्षेत्रों में स्टॉप डेम द्वारा भूक्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध।
4. तालाबों 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

#### **5.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना –**

नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों की पूर्ति हेतु होगा –

- संस्था गठन
- विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि सक्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन।
- भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य
- योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
- नगर के रहवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्त प्रावधान।

उक्त के तीन प्रमुख तत्व हैं –

#### **1. नियंत्रित विकास –**

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा। यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थाएँ, प्रमुख सेवा तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी। परिसीमन विकास आवास एवं पर्यावास नीति 2007 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जावेगा।

इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा दिया जावेगा। उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

## 2. अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन –

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम में सहभाग करने वाली सार्वजनिक संस्थाओं तथा निजी संस्थाओं की विभिन्न परियोजनाओं में सम्मिलित भूमि में से आनुपातिक एवं साम्य के आधार पर भूमि अंशदान करने हेतु अधोसंरचना भूमि बैंक की स्थापना प्रस्तावित है। नगर के मुख्य मार्गों एवं सार्वजनिक खुले क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना विकास बैंक में भूमि के अंशदान को प्रोत्साहन स्वरूप छूट या लाभ राज्य शासन के सहयोग से प्रदत्त किया जाना प्रस्तावित है।

## 3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना –

एकीकृत विकास कार्यक्रम को निम्नलिखित नीतिगत ढांचे के अनुरूप क्रियान्वित एवं तैयार किया जा सकेगा।

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा जिससे पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आयेगा। मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिए जाने वाले क्षेत्रों के विकास कार्यक्रम होगा। वार्षिक विकास कार्यक्रम नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वयकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा जो कंडिका 5.6 के संदर्भ में होगा। यह कार्यक्रम भूमि अर्जन लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखंड एवं उपवृत्तखंड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शाएगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किए जाने वाले नगर तंत्र तथा प्रमुख सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्र में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि को समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका "सुविधादायक" के रूप में होना चाहिये। इस हेतु क्रियान्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए अंगीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा। इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं पर निवेश करने का प्रयास किया जायेगा। एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया 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 लिए सर्वसम्मत विषय सूची की पहचान।

3. विकास योजनाओं का प्राथमिकता निर्धारण।
4. एकीकृत नगरीय विकास योजनायें तैयार करना।
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जिसमें सहभागिता के आधार पर समन्वित हो सके जिससे विकास गतिशील हो सके।
6. समन्वय प्राधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेंसियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

## 5.5 भूमि विकास नीति –

### 5.5.1 विकास प्रबंधन –

भूमि प्रदाय को बढ़ाने के लिए राज्य आवास एवं पर्यावास नीति 2007 में भूस्वामियों को निम्न प्रलोभन दिए जाने का प्रावधान रखा गया है –

- (क) भूमि स्वामियों को उनकी भूमि के बदले में विकसित भूखंड उपलब्ध कराना। इससे भूमि प्रदाय सरल होगा एवं निकायों को भूमि आसानी से उपलब्ध हो सकेगी।
- (ख) पुनर्विकास के क्षेत्रों के लिए फर्शी क्षेत्र अनुपात को बढ़ाए जाने के प्रावधान रखे गये हैं।

### 5.5.2 योजनायें एवं कार्यक्रम –

आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन दो चरणों में करने का प्रावधान है। प्रथम चरण में सन् 2021 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण योजना की शेष अवधि हेतु रहेगा। योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकास कर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।

योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिए नीति का 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 विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जावेगा।

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारित करना, जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियों को तैयार करना।

4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ-साथ लगभग पांच से दस हेक्टेयर आकार के अर्द्ध विकसित भूखंडों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना।
5. योजना के दोनों चरणों की आवश्यक जलापूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास।
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु उपयोगिता, अधोसंरचना, पावरग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुमति प्रणाली तैयार करना चाहिये।
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है, ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लाई जा सके।
9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केंद्रों की स्थापना।

#### 5.5.3 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व –

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार हैं—

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

#### 5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम –

प्रथम चरण कार्यक्रम में आलोच्य क्षेत्रों में भौतिक अधोसंरचना विकास में नवीन नगरीय विस्तार का लगभग 270.0 हेक्टेयर क्षेत्र शामिल है। भूमि अधिग्रहण की लागत को मिलाकर उक्त क्षेत्र के वर्तमान दर से विकास में आने वाली लागत लगभग 239922 लाख रुपये अनुमानित है। उक्त का विवरण 5-सा-2 में दर्शाया गया है।

खण्डवा : प्रथम चरण क्रियान्वयन की लागत

5-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग विवरण	भू अर्जन की लागत		अर्जित भूमि के 70 प्रतिशत का विकास व्यय		लागत (लाख रु.में)	कुल लागत (4+7) (लाख रु.में)
		भौतिक लक्ष्य	लागत (लाख में)	क्षेत्र हेक्टर में	विकास दर (लाख रु.में)		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	120	6,600	84.0	30	2520.	9120
2.	वाणिज्यिक	18	990	12.60	80	1008.0	1998
	अ. ट्रांसपोर्ट नगर	6.0	330	4.20	80	336.0	666
3.	औद्योगिक	16	880	11.20	80	896.0	1776
4.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	26	1430	18.20	60	1092.0	2522
5.	आमोद-प्रमोद	20	1100	14.00	25	350.0	1450
6.	यातायात एवं परिवहन						
	अ. बस स्थानक	9.00	495	6.30	50	315.0	810
	ब. पिकअप स्टेशन	3.00	165	2.10	50	105.0	270
	स. मार्ग	52.0	2860	36.40	50	1820	4680
7.	गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार	—	—	—	एक मुश्त	—	500
8.	वृक्षारोपण	—	—	—	एक मुश्त	—	100
9.	क्षतिपूर्ति	—	—	—	एक मुश्त	—	100
	<b>योग :-</b>	<b>270.0</b>	<b>14,850</b>	<b>189.0</b>		<b>8442.0</b>	<b>23,9922</b>

5.7 संसाधन गतिशीलता -

योजना क्रियान्वयन हेतु संसाधन गतिशीलता के लिए संभावित निम्न उपाय हो सकते हैं। बेटरमेंट शुल्क, भूमि उपयोग व्यपवर्तन शुल्क, स्वीकार्य गतिविधियों की अनुमति हेतु शुल्क (आवासीय के अलावा) हस्तांतरण शुल्क, लीज शुल्क, खुले क्षेत्रों के उपयोग का शुल्क आदि इस तरह से संकलित की गई राशि का उपयोग आलोच्य क्षेत्रों में अधोसंरचना में निवेश के लिए ही केवल उपयोग किया जाना चाहिये। 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 अत्यंत तीव्रता से उत्पन्न कर संसाधन संकलित करने में सहयोग प्रदान करेगा।



## 5.8 योजना पर्यवेक्षण तंत्र –

1. 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 निर्भर करते हैं। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने उपरांत ही तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र के स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है।

2. अतः योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है—

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

## 3. नियोजन पर्यवेक्षण लक्ष्य –

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

## पर्यवेक्षण समिति का गठन –

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व खंडवा नगर पालिक निगम खंडवा का होगा। अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97, दिनांक 20.01.1998, एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.08.98 एवं आदेश क्र. एफ-3-45/35/2010 दि. 15.04.2010 द्वारा जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञापन क्र.2876 दिनांक 15.05.1998 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी।

### 4. वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण –

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 बिंदु भी सम्मिलित होंगे। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी, जिसे संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन अनुशंसित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

## 5.9 योजना की व्याख्या –

खंडवा विकास योजना मूलतः नीतिगत योजना है। विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत तथा सांकेतिक स्वरूप के हैं। अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदंड निर्धारित किए गए हैं –

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु में साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 4 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखंड स्तर तथा खंड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजन लैंड यूज जोन) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जावेगी, किंतु जो स्वीकार्य /स्वीकृत भूमि उपयोग सूची में तथा संबद्ध तालिका क्रमांक 4-सा-18 में शामिल हैं, के भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे।
4. विकास योजना प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जावेगा।
5. राज्य आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा जारी आदेशों/निर्देशों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा।

## अनुसूची – 1

### परिसरों की परिभाषायें –

**001 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।

**002 आवासीय भू-खण्ड समूह आवास**

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

**003 आवासीय फ्लेट –**

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

**004 आवासीय-सह-कार्य भूखंड**

एक परिवार 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।

**005 आवासीय परिसर – विशेष क्षेत्र**

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

**006 छात्रावास (होस्टल)**

दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।

**007 अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह –**

अतिथिगृह से तात्पर्य अल्पावधि हेतु शासकीय, अर्द्धशासकीय, सार्वजनिक उपक्रम एवं निजी मर्यादित संस्थाओं हेतु आवासीय परिसर। बोर्डिंग हाउस वह परिसर जिसमें कमरों की छात्रावासों की अपेक्षा दीर्घावधि के लिए किराये पर दिये हों।

**008 धर्मशाला एवं इसके समकक्ष**

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

**009 बारात घर**

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

- 010 रैन-बसेरा (नाइट शेल्टर)**  
ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में स्थान बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय शासन या स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हों।
- 011 फुटकर दुकानें**  
आवश्यक भण्डारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर।
- 012 मरम्मत दुकान**  
गृह सामग्री, इलेक्ट्रॉनिक सामान, ऑटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।
- 013 व्यक्तिगत सेवा दुकान**  
फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवायें उपलब्ध हों।
- 014 बेडिंग बूथ**  
यांत्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसर जो कि एक बूथ के स्वरूप में हो।
- 015 सुविधाजनक दुकान केंद्र**  
लगभग 5000 जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में अधिकतम 50 दुकानों का समूह।
- 016 स्थानीय दुकान केंद्र**  
लगभग 15 हजार जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह।
- 017 साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई**  
बाजार में सप्ताह में एक बार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र। यह बाजार सप्ताह में विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित हो।
- 018 थोक व्यापार**  
ऐसा परिसर जहां से वस्तुएं एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुंचाई जाती हों।
- 019 स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण**  
ऐसा परिसर जहां केवल विशेष रूप से संबंधित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुरूप सामग्री एवं वस्तुओं के भण्डारण का उपयोग किया जाता हो।
- 020 कोल्ड स्टोरेज (शीतगृह)**  
आवश्यक तापमान बनाये रखने हेतु यांत्रिकी एवं विद्युत उपकरणों के उपयोग के साथ ऐसी बंद जगह जहां शीघ्र नष्ट होने वाली वस्तुओं का भंडारण किया जाता हो।

- 021 गैस गोदाम**  
ऐसा परिसर जहां खाना पकाने की गैस की सिलेंडर या अन्य गैस सिलेंडरों का भंडारण किया जाता हो।
- 022 तेल डिपो**  
संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भंडारण का परिसर।
- 023 कबाड़खाना**  
अतिशेष वस्तुएं एवं सामग्री के क्रय—विक्रय के साथ बंद, अर्द्धबंद एवं खुला भण्डारण परिसर।
- 024 वाणिज्यिक कार्यालय**  
लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।
- 025 बैंक**  
ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों के कार्यालय स्थित हों।
- 026 मोटर गैरेज एवं कार्यशाला**  
वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।
- 027 छबिगृह**  
दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह जहाँ चल चित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।
- 028 पेट्रोल पम्प**  
ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।
- 029 रेस्टोरेंट/उपाहार गृह**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यावसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिए किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बंद या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।
- 030 होटल**  
ऐसा परिसर, जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।
- 031 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।

- 032 फ्लेटेड समूह उद्योग**  
ऐसा समूह जिसमें अहानिकारक लघु उद्योग इकाईयों का समूह स्थित हो, यह इकाईयां बहुमंजिला भवन में हो सकती हैं।
- 033 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।
- 034 औद्योगिक भूखंड – हल्के उद्योग**  
अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।
- 035 औद्योगिक भूखंड विशिष्ट उद्योग**  
ऐसी औद्योगिक इकाईयों का परिसर जिसमें इलेक्ट्रॉनिक सामग्री आदि जैसी विशिष्ट उत्पादन इकाईयों का समूह सम्मिलित हो।
- 036 उद्यान (पार्क)**  
आमोद-प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भू-दृश्यीकरण, वाहन, विराम, सार्वजनिक शौचालय, फेंसिंग आदि संबंधित सुविधायें हों, इसमें लॉन, खुले एवं हरित क्षेत्र आदि सम्मिलित होंगे।
- 037 क्रीडांगन**  
बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर, इसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम सुविधा, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हों।
- 038 बाह्य खेल स्टेडियम**  
बाह्य खेलों के लिए ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधाएं उपलब्ध हों।
- 039 आंतरिक खेल स्टेडियम**  
अहानिकारक खेलों के लिए ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शक दीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिए संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।
- 040 आंतरिक खेल हॉल**  
ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हो।
- 041 शूटिंग रेंज**  
ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधायें उपलब्ध हों।

- 042 तरण पुष्कर**  
ऐसा परिसर जिसमें तैराकी की सुविधा एवं आकार, मानक एवं उद्देश्य के अनुपात में दर्शकों के बैठने की व्यवस्था हो।
- 043 आमोद—प्रमोद क्लब**  
संबंधित सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जहां सामाजिक एवं मनोरंजन के उद्देश्य से व्यक्तियों के समूह का एकत्रीकरण होता हो।
- 044 ऐतिहासिक स्मारक**  
ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन समय के खण्डहर एवं ढांचे स्थित हों।
- 045 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।
- 046 पक्षी अभ्यारण्य**  
पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्वसुविधायुक्त परिसर।
- 047 वनस्पति उद्यान**  
अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिए उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।
- 048 पिकनिक हट/केम्पिंग साइट**  
ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद—प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिए परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।
- 049 फ्लाईंग क्लब**  
ऐसा परिसर जहां ग्लाइडिंग एवं छोटे विमानों को उड़ाने का प्रशिक्षण दिये जाने की व्यवस्था हो, साथ ही इसमें मनोरंजन एवं आंतरिक खेल गतिविधियां शामिल हों।
- 050 माल एवं टिकट घर**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाईन द्वारा टिकट घर एवं माल के भंडार के लिए किया जाता हो।
- 051 रेल माल गोदाम**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भंडारण हेतु किया जाता हो।
- 052 रेल टिकट घर**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेल्वे टिकट घर के रूप में किया जाता हो।

**053 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 भी सम्मिलित हो या सम्मिलित नहीं हो।

**054 वाहन विराम**

सार्वजनिक वाहन विराम हेतु उपयोग में लाया जाने वाला परिसर जो कि व्यवसायिक या गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित किया जाता हो।

**055 टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग अंतर्वर्ती सार्वजनिक यातायात वाहनों, जो कि व्यावसायिक आधार पर चलती हों, द्वारा विराम हेतु किया जाता है। वाहन विराम स्थल व्यावसायिक अथवा गैर व्यावसायिक हो।

**056 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।

**057 बस स्थानक**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक यातायात संस्था या अन्य किसी संस्था द्वारा बसों के रखरखाव, मरम्मत एवं विराम हेतु किया जाता हो, इसमें कर्मशाला भी शामिल की जा सकती है अथवा नहीं भी।

**058 सार्वजनिक उपयोगिता परिसर**

1. **पानी की टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल विरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
2. **भूमिगत टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
3. **आक्सीकरण पौड** – ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के आक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
4. **सेप्टिक टैंक** – ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हों।
5. **जल-मल पंपिंग स्टेशन** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल-मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो।



6. **सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय** – ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो, इसमें पीने के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी।
  7. **विद्युत उपकेंद्र** – ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो।
  8. **घूरा एवं कचराघर** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड्डों को भरने हेतु लदान किया जाता हो।
  9. **धोबीघाट** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो।
- 059 केंद्र शासन के कार्यालय**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग केंद्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 060 स्थानीय शासन के कार्यालय**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो।
- 061 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 062 न्यायालय**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।
- 063 शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)**  
शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।
- 064 चिकित्सालय**  
ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो।
- 065 स्वास्थ्य केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें बाह्य रोगियों एवं आंतरिक रोगियों (30 बिस्तर तक) की चिकित्सा सुविधा उपलब्ध हो। स्वास्थ्य केंद्र का प्रबंधन सार्वजनिक एवं धर्मार्थ संस्था द्वारा गैर-व्यवसायिक आधार पर किया जाता है। इसमें परिवार कल्याण केंद्र भी सम्मिलित हैं।
- 066 उपचार केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आंतरिक बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा हो। जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यावसायिक आधार पर किया जा सकता है।

- 067 औषधालय**  
ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाईयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो।
- 068 क्लीनिक/चिकित्सा केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो। पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा।
- 069 उपचार प्रयोगशाला**  
ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो।
- 070 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।
- 071 झूलाघर एवं दिवस देख रेख केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देखरेख की सुविधा हो। यह केंद्र व्यक्तिगत अथवा व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकती है।
- 072 पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल**  
ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हों।
- 073 प्राथमिक शाला**  
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो।
- 074 माध्यमिक शाला**  
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 10 तक के छात्रों के पढने खेलने की सुविधा हो। इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा 8 तक की माध्यमिक शालायें सम्मिलित हैं।
- 075 उच्चतर माध्यमिक शाला**  
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 10 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।
- 076 एकीकृत शाला**  
ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।
- 077 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।

**078 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।

**079 व्यवसायिक प्रशिक्षण केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें कम अवधि के शिक्षण पाठ्यक्रम तथा कतिपय विशेष व्यवसाय व व्यापार से संबंधित रोजगार हेतु प्रशिक्षण सुविधा हो। ये सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्था द्वारा गैर व्यवसायिक आधार पर संचालित होना चाहिये। इसमें प्रशिक्षण सह कार्य केंद्र शामिल हैं।

**080 सामाजिक कल्याण केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें सामुदायिक विकास के उन्नयन एवं कल्याण की सुविधा हो। यह सार्वजनिक अथवा धार्मिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो सकता है।

**081 अनुसंधान एवं विकास केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें किसी विशेष विषय में अनुसंधान एवं विकास की सुविधा हो।

**082 पुस्तकालय**

ऐसा परिसर जिसमें एक विशेष वर्ग अथवा सामान्य जनता के पढ़ने एवं संदर्भ के लिए वृहद संख्या में पुस्तकों का संकलन हो।

**083 तकनीकी प्रशिक्षण केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें तकनीकी प्रकृति के विषय में प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें तकनीकी शाला, औद्योगिक प्रशिक्षण केंद्र आदि शामिल हैं।

**084 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण**

ऐसा परिसर जिसमें शीघ्रलेखन एवं टंकण, पत्राचार, रिकार्ड रखने आदि के प्रशिक्षण की सुविधा हो।

**085 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें संगीत, नृत्य एवं नाटकों आदि के प्रशिक्षण प्रदान करने की सुविधा हो।

**086 खेल प्रशिक्षण केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें तैराकी सहित विभिन्न आंतरिक एवं बाह्य खेलों के प्रशिक्षण की सुविधा हो। इसमें शारीरिक शिक्षा केंद्र भी शामिल है।

**087 वाहन चालन प्रशिक्षण केंद्र**

ऐसा परिसर जिसमें आटो/वाहनों के चालन के प्रशिक्षण की सुविधा हो।

- 088 बाल यातायात उद्यान**  
ऐसा परिसर जिसमें बालकों को यातायात एवं संकेतों की शिक्षा-सह-उद्यान की सुविधा हो।
- 089 संग्रहालय**  
ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक, ऐतिहासिक एवं काल संबंधी वस्तुओं के संकलन एवं प्रदर्शन की सुविधा हो।
- 090 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल**  
ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छायाचित्रों, मूर्तियों, भित्ती क्षेत्र, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।
- 091 सभागृह (ऑडिटोरियम)**  
ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।
- 092 खुला रंगमंच**  
ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिए दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो।
- 093 सामुदायिक भवन**  
ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।
- 094 मेला मैदान**  
ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हों।
- 095 सांस्कृतिक एवं सूचना केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधायें हों।
- 096 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था**  
ऐसा परिसर जिसमें गैर-वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधायें हों।
- 097 सुधार गृह**  
ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो।
- 098 अनाथालय**  
ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो। यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है।

- 099 धार्मिक परिसर/भवन**  
सभी धर्मों के पूजा स्थल, आश्रम, गौशाला, धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रंथालय।
- 100 एकाग्रता/योग-ध्यान केन्द्र आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र**  
ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधायें शामिल हों। निगरानी आवास (20 वर्ग मीटर तक), शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टॉल।
- 101 पुलिस चौकी**  
पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थाई स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर।
- 102 पुलिस स्टेशन**  
ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।
- 103 जिला पुलिस कार्यालय**  
अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर।
- 104 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक**  
आंतरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर।
- 105 न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला**  
ऐसा परिसर जहां न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा प्राप्त हो।
- 106 जेल**  
ऐसा परिसर जहां कानून के अंतर्गत कारावास/बंदीगृह एवं अपराधियों के सुधार की व्यवस्था हो।
- 107 अग्निशमन पोस्ट**  
ऐसा परिसर जहां अल्प स्तर पर अग्निशमन व्यवस्था हो। अग्नि प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्नित की जा सकती है।
- 108 अग्निशमन परिसर**  
एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।
- 109 डाकघर**  
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर।
- 110 डाक एवं तार घर**  
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

- 111 मुख्य डाकघर**  
सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।
- 112 टेलीफोन एक्सचेंज**  
परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केंद्र स्थापित हो।
- 113 रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन**  
समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों का संबंधित माध्यमों द्वारा प्रचार, प्रसार, रिकार्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर, जिसमें अतिथि कलाकारों के लिए होस्टल व्यवस्था तथा प्रचार (ट्रांसमिशन) के लिए टावरस जैसे सुविधायें भी सम्मिलित हो सकती हैं।
- 114 ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन**  
ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिए टावर निर्माण हेतु किया जाता हो।
- 115 उपग्रह एवं दूरसंचार केंद्र**  
ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधा उपलब्ध हो।
- 116 वैधशाला एवं मौसम कार्यालय**  
ऐसा परिसर जहां मौसम के आंकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना किये जाने की सुविधा उपलब्ध हो।
- 117 कब्रिस्तान**  
मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 118 विश्रामघाट (शमशान)**  
दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 119 सिमिट्री**  
ईसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।
- 120 विद्युत दाहगृह**  
ऐसा परिसर जहां विद्युत फरनेस में मृतक का दाह संस्कार किया जाता हो।
- 121 बाग (ओरचर्ड)**  
सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है।
- 122 पौध नर्सरी**  
पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर।

**123 वन**

सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।

**124 डेरी फार्म**

ऐसा परिसर जहां डेयरी उत्पादन के उपचार एवं उत्पादन की सुविधा उपलब्ध हो, जिसमें अस्थायी रूप से पशु एवं पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

**125 कुक्कुट फार्म**

कुक्कुट उत्पाद के प्रजनन एवं उपचार का सुविधायुक्त परिसर जिसमें अस्थायी रूप से पक्षियों के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

**126 सुअर पालन**

सुअर प्रजनन एवं उत्पाद उपचार का सुविधायुक्त परिसर, जिसमें सुअरों के लिए अस्थायी स्वरूप के शेड्स सम्मिलित हो सकते हैं।

**127 फार्म हाऊस**

एक फार्म पर बनी आवासीय इकाई।

**128 ग्रामीण केंद्र**

एक निश्चित संख्या के ग्रामों हेतु विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर।

**129 मल्टीप्लेक्स**

दो या उससे अधिक सिनेमा के साथ दुकानों, आमोद-प्रमोद की गतिविधियां, कार्यालय, शोरूम, होटल, रेस्टॉरेंट, शॉपिंग मॉल संबंधी परिसर।

मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय  
अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 14/09/2011

क्रमांक एक-3/91/32/2011 मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (2) के खण्ड (क) के अन्तर्गत राज्य सरकार एतद् द्वारा इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2436/एफ-1-64/तैंतीस/73, दिनांक 1 अक्टूबर, 1973 द्वारा गठित खण्डवा निवेश क्षेत्र की संशोधित सीमायें निम्न अनुसूची में दर्शाये अनुसार परिनिश्चित करती है।

अनुसूची

खण्डवा निवेश क्षेत्र की संशोधित सीमाएं

1. उत्तर में :- नहलदा, मालीपुरा, बड़गांव भीला, नागचून तथा महताखेड़ी ग्रामों की उत्तरी सीमा तक
2. पश्चिम में :- महताखेड़ी, रानियाखेड़ी एवं छेगांवदेवी ग्रामों की पश्चिमी सीमा तक
3. दक्षिण में :- छेगांवदेवी, रेहमापुर, रोशनाई, बोरगांव खुर्द, खण्डवा तरफ मानकर तथा चीराखान ग्रामों की दक्षिणी सीमा तक
4. पूर्व में :- चीराखान, भंडारिया, नहालदा, खण्डवा तरफ कुन्बी एवं मालीपुरा ग्रामों की पूर्वी सीमा तक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता/-

(वर्षा नावेलकर )

उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग



परिशिष्ट 'क'-1

(नियम 14 देखिए)

नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 16 या 29(1) के अधीन विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन प्ररूप प्रति,

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

महोदय,

मैं नगर ..... तहसील ..... जिला ..... के कॉलोनी या मोहल्ला या बाजार ..... ग्राम ..... में स्थित खसरा क्रमांक ..... भू-खण्ड क्रमांक ..... क्षेत्र ..... हेक्टर/वर्ग मीटर ..... (विकास के प्रयोजन का उल्लेख करें) में तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 16 के अनुसार विकास करना चाहता हूँ और मैं इसके साथ मेरे तथा ..... वास्तुविद् या संरचना इंजीनियर या इंजीनियर नगर निवेशक (नाम स्पष्ट अक्षरों में) अनुज्ञप्ति क्रमांक ..... जो इसके विकास का पर्यवेक्षण करेगा द्वारा सम्यक् हस्ताक्षरित तथा प्राधिकृत निम्नलिखित रेखांक दस्तावेज तथा विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ -

1. मुख्य रेखांक (नियम 16(3) अनुसार) : .....
2. स्थल रेखांक (नियम 16(4) अनुसार) : .....
3. उपविभाग/अभिन्यास योजना (नियम 16(5) अनुसार) : .....  
(सबडिवीजन/ले-आउट प्लान)
4. सेवा आयोजना रेखांक (नियम 16(7) अनुसार) : .....
5. प्रस्तावित विकास कार्य को दर्शाते हुए प्रोजेक्ट रिपोर्ट : .....
6. स्थल के संबंध में भूमि स्वामित्व अथवा कोई विधिक अधिकार के सबूत दर्शाने वाले दस्तावेज (नियम 16(11) अनुसार) : .....
7. नजूल अनापत्ति की कापी (नियम 16(11) अनुसार) : .....
8. आवेदन शुल्क की पावती की प्रति (नियम 21(2) (झ) अनुसार) : .....
9. इस आवेदन के साथ स्वामी द्वारा अधिकृत किये गये आवेदक के सबूत प्रस्तुत करें (जहां आवेदक स्वामी से भिन्न हो) : .....

10. पार्किंग संगणना के साथ पार्किंग प्लान : .....
11. ऊपर दिए गए अनुक्रमांक 1 से 10 की इलेक्ट्रॉनिक कापी : .....

मैं निवेदन करता हूँ कि प्रस्तावित विकास कार्यों को अनुमोदित किया जाए और मुझे/हमें कार्य निष्पादित करने की अनुज्ञा प्रदान की जाए।

आवेदक के हस्ताक्षर .....

आवेदक का नाम .....

आवेदक का पता .....

ई-मेल पता .....

दूरभाष/मोबाइल नम्बर .....

दिनांक .....

(नियम 49 टिप्पणी 4 देखिये)

विकास अथवा क्षेत्रिय आयोजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी .....

.....

.....

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद् द्वारा शहर/जिला ..... मौहल्ला/बाजार/तहसील  
..... कालोनी/गली/ग्राम ..... में भूखण्ड क्रमांक .....  
खसरा क्रमांक भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ। क्षेत्र से संबंधित विकास  
योजना/परिक्षेत्रिक योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर निर्दिष्ट भूमि के लिये उपखण्ड योजनाएं तैयार  
करने के लिये उपलब्ध किये जा सकेंगे। विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त  
करने के लिये आवश्यक भुगतान किया जा चुका है और रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है।

आवेदक अथवा स्वामी के हस्ताक्षर .....

आवेदक अथवा स्वामी का नाम .....

(स्पष्ट अक्षरों में)

आवेदक अथवा स्वामी का पता .....

दिनांक :- .....

**मध्यप्रदेश शासन**  
**आवास एवं पर्यावरण विभाग**  
**मंत्रालय**  
**आदेश**

भोपाल, दिनांक 15.04.2010

क्रमांक-एफ-3-45/32/2010 : राज्य शासन के आदेश क्रमांक एफ-3-130/32/97 दिनांक 20.1.1998, आदेश क्रमांक एफ-3-55/32/98, दिनांक 12.8.1998 एवं आदेश क्रमांक एफ-3-130/32/97, दिनांक 3 मई 2000 के द्वारा अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" को एतद् द्वारा निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :-

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1  | संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर। | अध्यक्ष    |
| 2  | सांसद, संबंधित क्षेत्र  | सदस्य      |
| 3  | अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण  | सदस्य      |
| 4  | अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत  | सदस्य      |
| 5  | महापौर, संबंधित नगर पालिक निगम  | सदस्य      |
| 6  | निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले विधानसभा क्षेत्रों के विधायक  | सदस्य      |
| 7  | अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका   | सदस्य      |
| 8  | अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत   | सदस्य      |
| 9  | मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री   | सदस्य      |
| 10 | संबंधित आयुक्त, नगर पालिक निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगर पालिका/नगरपंचायत                              | सदस्य      |
| 11 | लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री  | सदस्य      |
| 12 | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री                                  | सदस्य      |
| 13 | मध्यप्रदेश विद्युत मण्डल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री                                       | सदस्य      |
| 14 | संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी                           | सदस्य      |
| 15 | संयुक्त संचालक/उप संचालक/सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, संबंधित जिला कार्यालय                         | सदस्य सचिव |
- (अ) इस समिति की बैठक प्रत्येक छः माह में आयोजित किया जाना अनिवार्य होगा ।

- (ब) सदस्य सचिव विकास योजना के विभिन्न घटकों की प्राथमिकता का सकारण निर्धारण कर वार्षिक योजना समिति के समक्ष प्रस्तुत करेंगे ।
- (स) क्रियान्वयन संस्थायें अपना वार्षिक बजट समिति द्वारा अनुमोदित वार्षिक योजना के आधार पर तैयार करेगा ।

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

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश  
मध्यप्रदेश, भोपाल

क्रमांक / 2876 / नग्रानि / वि०यो० / 98

भोपाल दिनांक 20 जनवरी 1998

प्रति,

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

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

मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय भोपाल के आदेश क्रमांक एफ 3 / 130 / 32 / 97 दिनांक 20.1.98 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई 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 / उपकेन्द्रों का विकास
  - (द) आमोद-प्रमोद क्षेत्रों का विकास
- (2) समिति निम्नलिखित कार्यों की प्रगति की समीक्षा हेतु 3 माह में एक बार बैठक करेगी
  - (अ) कार्यक्रम का चयन
  - (ब) परियोजना तैयारीकरण
  - (स) परियोजना क्रियान्वयन एवं वित्तीय व्यवस्था
  - (द) कार्यक्रम क्रियान्वयन के मूल्यांकन के फलस्वरूप वांछित सुधार

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

विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के 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, मध्यप्रदेश के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी तथा संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन का अनुमोदन कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

हस्ताक्षर/—

(के.के. सिंह)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल (म0प्र0)

**आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल**

**भोपाल दिनांक 28 अप्रैल, 2012**

क्र. एफ-3-81-बत्तीस-2012- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधन 1996) की धारा 17-क (1) के अंतर्गत पूर्व में खण्डवा विकास योजना हेतु विभागीय आदेश क्रमांक एफ-3-19-बत्तीस-99, दिनांक 19 जनवरी 1999 के द्वारा समिति का गठन किया गया था, उक्त समिति को निम्नानुसार पुनर्गठित किया जाता है। यह समिति अधिनियम की धारा 17-क (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेंगी :-

अधिनियम धारा 17क(1) की उपधारा	पद/व्यक्ति का नाम	संस्था का नाम	पद
(1)	(2)	(3)	(4)
(क)	महापौर	नगरपालिक निगम, खण्डवा	सदस्य
(ख)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, खण्डवा	सदस्य
(ग)	सांसद	लोक सभा क्षेत्र, खण्डवा	सदस्य
(घ)	विधायक	विधानसभा क्षेत्र, खण्डवा	सदस्य
(ङ)	लागू नहीं	लागू नहीं	-
(च)	1. अध्यक्ष	जनपद पंचायत, खण्डवा	सदस्य
	2. अध्यक्ष	जनपद पंचायत, छैगांव माखन	
(छ)	1. सरपंच	ग्राम पंचायत, नागचून (नागचून, मालीपुरा)	सदस्य
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत, बोरगांव खुर्द (बोरगांव खुर्द, नांदुखेड़ी)	सदस्य
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत, नहाल्दा (नहाल्दा, भंडारिया)	सदस्य
	4. सरपंच	ग्राम पंचायत, छैगांवदेवी (छैगांवदेवी)	सदस्य
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत, सुलगांव जोशी (धोड़खेड़ी, महताखेड़ी रानियाखेड़ी)	सदस्य
	6. सरपंच	ग्राम पंचायत रहमापुर (रहमापुर)	सदस्य
	7. सरपंच	ग्राम पंचायत, रोशनाई (रोशनाई)	सदस्य
	8. सरपंच	ग्राम पंचायत, बड़गांवभिला (बड़गांवभिला)	सदस्य
(ज)	1. प्रतिनिधि	कलेक्टर, जिला खण्डवा	सदस्य
	2. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स इंडिया	सदस्य
	3. प्रतिनिधि	काउंसिल ऑफ आर्कीटेक्चर ऑफ इंडिया	सदस्य
	4. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स ऑफ इंडिया	सदस्य
	5. प्रतिनिधि	आयुक्त, नगरपालिक निगम, खण्डवा	सदस्य
	6. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण विभाग, खण्डवा	सदस्य
	7. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, खण्डवा	सदस्य
(झ)	समिति का संयोजक	उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल	समिति संयोजक

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा  
आदेशानुसार  
वर्षानावलेकर, उपसचिव



मध्यप्रदेश राजपत्र भाग (2) पृष्ठ 1997  
दिनांक 21.12.1973 में प्रकाशित  
मध्यप्रदेश शासन  
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग  
अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 01.10.1973

क्रमांक-2436/1-64/तैंतीस/73, मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्र 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अनुसरण में राज्य सरकार, एतद् द्वारा, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये खण्डवा निवेश क्षेत्र का गठन करती है, जिसकी सीमायें नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई हैं:-

अनुसूची

खण्डवा नगर निवेश क्षेत्र की सीमायें

1. उत्तर में — नहाल्दा, मालीपुरा, माली तथा नागचून की उत्तरी सीमा तक।
2. पश्चिम में — नागचून, कुन्बी, धोड़खेड़ी, शुजापुर, नांदूखेड़ी तथा बोरगांव ग्राम की पश्चिमी सीमा तक।
3. दक्षिण में — बोरगांव, मानकर तथा चीराखान ग्राम की दक्षिणी सीमा तक।
4. पूर्व में — चीराखान, भण्डारिया तथा नहाल्दा ग्राम की पूर्वी सीमा तक।

हस्ता./-

विशेष सचिव

मध्यप्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग

**कार्यालय उप-संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश  
जिला कार्यालय, खण्डवा**

**खण्डवा, दिनांक 14 मार्च, 2012**

क्र. 645 - मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (23 सन् 1973) की धारा-15 की उपधारा (1) के अनुसरण में खण्डवा निवेश क्षेत्र में सम्मिलित किये गये अतिरिक्त ग्रामों के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र का प्रकाशन कर सर्व-साधारण से उनकी आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये गये तथा प्राप्त आपत्ति/सुझावों की उक्त अधिनियम की धारा-15 की उपधारा (2) के अनुसरण में ऐसे व्यक्तियों को जिन्होंने आपत्ति/सुझाव प्रस्तुत किये गये हैं, उन्हें सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देकर ऐसे उपान्तरण कर लिये गये हैं, जिन्हें वांछनीय समझा गया है।

अतः एतद् द्वारा उक्त अधिनियम की धारा-15(3) के अधीन खण्डवा निवेश क्षेत्र के उक्त ग्रामों का वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र का तदनुसार सम्यक् रूप से दिनांक 26 मार्च, 2012 को अंगीकृत किया जाता है तथा उक्त अधिनियम की धारा-15 (4) के अनुसरण में इस सूचना को मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजा जा रहा है, जो इस बात का साक्ष्य होगा कि उक्त मानचित्र सम्यक् रूप से तैयार कर लिया गया है।

उक्त अंगीकृत मानचित्र की प्रति दिनांक 26 मार्च, 2012 से दिनांक 2 अप्रैल, 2012 तक कार्यालय उप-संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, आनन्द नगर, खण्डवा में कार्यालयीन समय में सर्व-साधारण के अवलोकनार्थ उपलब्ध रहेंगे।

**परमजीत कलसी,**

**उप-सचांक**