

भाग – एक  
नगर परिचय एवं समस्याओं का विश्लेषण

## अध्याय-1 नगर परिचय

### 1.1 स्थिति

सेंधवा नगर सतपुड़ा पर्वतमाला के मध्य बिजासन पहाड़ी के समीप मुंबई-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है, जो इंदौर राजस्व संभाग के बड़वानी जिले का तहसील मुख्यालय होकर 21<sup>0</sup>-41' उत्तरी अक्षांश तथा 75<sup>0</sup>-07' पूर्वी देशान्तर पर समुद्र तल से 416 मीटर ऊँचाई पर अवस्थित है।

नगर के मध्य से राष्ट्रीय राजमार्ग क्रं.-3 (आगरा-मुम्बई) गुजरता है जिससे नगर प्रदेश के प्रमुख नगरों इंदौर, भोपाल, ग्वालियर, खंडवा, खरगोन तथा महाराष्ट्र के धुलिया, नासिक, मुंबई, पुणे, ओरगाबाद, मालेगांव, मनमाड़, शिर्डी आदि से सड़क मार्ग से जुड़ा है साथ ही नगर के मध्य से सेंधवा-खेतिया राजमार्ग गुजरने के कारण महाराष्ट्र के नन्दुरबार, डोंडायच्या एवं गुजरात के प्रमुख नगर, सूरत, अहमदाबाद, दाहोद आदि नगरों से जुड़ा है। नगर में रेलवे सुविधा उपलब्ध नहीं है।

### 1.2 निवेश क्षेत्र

नगर विकास की सतत् प्रक्रिया को दृष्टिगत रखते हुए सेंधवा निवेश क्षेत्र का गठन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत मध्य प्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक-4448-5619-बत्तीस-76 भोपाल दिनांक 7 दिसम्बर 1976 के द्वारा किया गया है जिसकी अधिसूचना का प्रकाशन मध्य प्रदेश राजपत्र में दि. 8 अप्रैल 1977 को हो चुका है।

सेंधवा निवेश क्षेत्र में 5 राजस्व ग्राम तथा सेंधवा नगर पालिका क्षेत्र 232 हेक्टर सम्मिलित है। निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 4122.0 हैक्टर है, ग्रामवार विवरण निम्न सारणी में दिया गया है।

#### सेंधवा-निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्र.	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या (2001)
1	2	3	4
1.	बड़गांव	733	1560
2.	सेमल्या	258	486
3.	जुलवान्या	789	1051
4.	मेरखेड़ी	479	948
5.	पिपलधार	930	1530
6.	सेंधवा कस्बा	701	0
<b>योग</b>		<b>3890</b>	<b>5575</b>
सेंधवा नगर पालिका क्षेत्र		<b>232</b>	<b>48941</b>
<b>कुल योग</b>		<b>4122</b>	<b>54516</b>

स्त्रोत - जनगणना-2001

**टीप :- सेंधवा कस्बा की जनसंख्या नगर पालिका क्षेत्र में सम्मिलित है।**

### **1.2.1 नगर पालिका क्षेत्र**

सेंधवा नगर पालिका की स्थापना सन् 1914 में हुई थी। नगर में वर्ष 1961, 1971, 1981, 1991 के दशको में वार्डों की संख्या क्रमशः 7, 12, 14, 19 तथा सन् 2004 से वर्तमान तक वार्डों की संख्या 24 है वर्तमान में नगर पालिका क्षेत्रफल 232.0 हैक्टर होकर नगर की 2001 की जनसंख्या 48941 हैं

### **1.3 क्षेत्रीय स्थिति एवं भौतिक स्वरूप**

सेंधवा नगर आगरा-मुंबई राष्ट्रीय राजमार्ग पर जुलवानिया (खंडवा-बडौदा एवं ए.बी. रोड मार्ग संगम) से दक्षिण की ओर 25 कि.मी. की दूरी पर स्थित है, जो कि "गोई नदी" के तटपर समतल मैदान में बसा हुआ है। नगर के मध्य से मोतीबाग नाला, रामकटोरा नाला आदि बड़े नाले प्रवाहित होते हैं। नगर के मध्य से आगरा-मुंबई राष्ट्रीय राजमार्ग एवं खेतिया मार्ग गुजरने के कारण नगर 3 भागों में विभक्त हुआ है। वरला मार्ग एवं आगरा-मुंबई मार्ग पर कृषि आधारित उद्योग जिनिंग/प्रोसेसिंग स्थापित हुए हैं।

वर्तमान में मुंबई मार्ग एवं निवाली मार्ग पर अधिक विकास हुआ है तथा भविष्य में भी इसी मार्ग पर विकास होने की संभावनाएं हैं। यह नगर मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-4 के अन्तर्गत गठित निवेश प्रदर्शनों में से नर्मदा-ताप्ती प्रदेश के अन्तर्गत आता है।

#### **1.3.1 प्राकृतिक जल निकास**

नगर का ढलान दक्षिण से उत्तर की ओर है तथा कुछ ढलान पूर्व से पश्चिम की ओर है नगर के मध्य से मोतीबाग नाला, रामकटोरा नाला आदि प्रवाहित हो रहे हैं। नगर का दूषित जल एवं वर्षा का जल इन बड़े नालों के माध्यम से गोई नदी में विसर्जित होता है। नगर में भूमिगत नालियों का सर्वथा अभाव है। इस कारण सामान्यतः नगर का दूषित जल खुली नालियों से प्रवाहित होता है। इसके लिये भूमिगत नालियों की व्यवस्था किया जाना उचित है।

#### **1.3.2 जलवायु**

किसी भी स्थान की जलवायु वहां के निवासियों की गतिविधियों को निर्धारित करती है। उसी के आधार पर नगरीय जीवन एवं उनके कार्यकलाप भी संचालित होते हैं। यह नगर भारत के अत्यंत कम वर्षा वाले क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। वर्षा तथा तापक्रम के वार्षिक चक्र को चार ऋतुओं में विभाजित किया गया है, शीत-ऋतु-दिसम्बर से फरवरी तक, ग्रीष्म-ऋतु मार्च से मई तक वर्षा ऋतु जून से सितम्बर तक तथा शरद ऋतु अक्टूबर से नवम्बर तक रहती है। मई माह वर्ष का अधिकतम गर्म तथा दिसम्बर-जनवरी सबसे अधिकतम ठण्डे माह होते हैं। माह मई में दैनिक तापक्रम 43° से 46° सेल्सियस तथा दिसम्बर जनवरी में 9° से 10° सेल्सियस रहता है। कभी-कभी मई तथा जून माह में दक्षिण-पश्चिम मानसून आने के पूर्व तापमान 47° सेल्सियस तक बढ़ जाता है। वर्षा ऋतु में वातावरण में आद्रता 70 से 75 प्रतिशत रहती है। नगर में औसत वर्षा 736.3 मि.मी. होती है।

## वायुप्रवाह

सामान्यतः वायुप्रवाह वेग 9.0 कि.मी. प्रतिघंटा रहता है।

ग्रीष्म ऋतु – पश्चिम एवं उत्तर पश्चिम की ओर।

वर्षा ऋतु – दक्षिण – पश्चिम से उत्तर पश्चिम की ओर।

शीत ऋतु – उत्तर – पूर्व से दक्षिण पश्चिम की ओर।

### 1.4 ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि

सेंधवा नगर सहित समस्त पश्चिम निमाड़ क्षेत्र पर प्रथम शताब्दी के द्वितीय चरण में “सातवाहन” साम्राज्य के सतकरनी प्रथम का शासन था। प्रथम शताब्दी के अन्त में महीन साका क्षेत्रप नहापाना द्वारा सम्राट सतकरनी प्रथम को पराजित कर पश्चिम निमाड़ को अपने साम्राज्य में मिला लिया था। कुछ वर्षों पश्चात् पुनः सतकरनी सम्राट गौतमीपुत्रा सतकरनी के नेतृत्व में इस क्षेत्र को क्षेत्रप नहापाना से छीनकर अपना साम्राज्य स्थापित किया। चौथी शताब्दी के अन्त में यह क्षेत्र अभिरा साम्राज्य के अधीन हो गया था पांचवी शताब्दी में यह क्षेत्र महाराजा सुबंधु के अधीन रहा। पांचवी शताब्दी के द्वितीय भाग में यह क्षेत्र कलचुरी साम्राज्य के अधीन रहा है। इस के पश्चात् पश्चिम निमाड़ क्षेत्र चालुक्य वंश के राजाओं के अधिपत्य में आया।

सन् 1205 तक यह क्षेत्र परमारवंश के राजाओं के अधीन रहा उनके अवसान के पश्चात् सन् 1296 में मुस्लिम आक्रमणकारियों ने यहाँ अपना राज्य स्थापित किया। सन् 1531 से 1562 तक गुजरात के सम्राट बहादुरशाह ने इसे अपने अधीन रखा था तथा 1562 में मुगल सम्राट अकबर ने इस क्षेत्र को मालवा प्रांत में शामिल कर लिया।

यह क्षेत्र बीजागढ़ सरकार के अधीन रहा इसी अवधि में 17वीं, 18वीं शताब्दी के मध्य सेंधवा में दुर्ग किले का निर्माण हुआ था। जिसका ऐतिहासिक दृष्टि से काफी महत्व है। इस किले को मैदानी रूप में निर्मित किया गया है। इतिहासकारों की मान्यता है कि इसके निर्माण के पूर्व भी इस स्थान पर कोई विशाल प्राचीन भवन अथवा किला रहा होगा। किले का मुख्य द्वार दक्षिण की ओर (सतपुड़ाघाट की ओर) है। दुर्ग प्राचीरों में पूर्व तथा पश्चिम की ओर विशाल बुर्ज बने हुये हैं। किले का निर्माण स्थानीय रूप से उपलब्ध तराशे गये पत्थरों से किया गया है। प्रवेश द्वार की बायीं ओर चांदशाह वली की मजार तथा किले के भीतरी उत्तर-पूर्वी भाग में 18 वीं शताब्दी का एक शिव मंदिर बना है यह मन्दिर मराठा कालीन वास्तुकला के आधार पर बनाया गया है। किले के पीछे “सरूर कुआँ” नामक एक पुराना कुआँ है जिसका निर्माण सन् 1790 के आस-पास किया गया था।

औरंगजेब बादशाह के समय निमाड़ का अधिकतर भाग औरंगाबाद प्रान्त में सम्मिलित किया गया था। औरंगजेब के शासनकाल में बीजागढ़ एवं जलालाबाद सरकार का मुख्यालय खरगोन में स्थानांतरित किया गया। उक्त समय में सेंधवा भी खरगोन क्षेत्र के अन्तर्गत था। सन् 1740 के उपरान्त यहां प्रशासकीय नियंत्रण मराठों के अधीन आ गया था। सन् 1778 में निमाड़ प्रांत पेशवा के अधीनस्थ रहा एवं इसी वर्ष पेशवा द्वारा अपने विश्वसनीय जनरल होलकर को इस क्षेत्र की जागीर दे दी गई थी। सन् 1864 से 1868 तक निमाड़ क्षेत्र सेन्ट्रल प्रोविन्स का अंग रहा। सन् 1868 के पश्चात् निमाड़ क्षेत्र पुनः

होलकर रियासत में सम्मिलित किया गया तथा सन् 1948 के पश्चात् भारत की सभी रियासतों की तरह यूनियन ऑफ इंडिया में विलय कर नव निर्मित राज्य मध्य भारत का अंग बनाया गया तथा 1956 में पृथक मध्य प्रदेश प्रांत गठन होने से मध्यप्रदेश सरकार के अधीन होकर खरगोन जिले के अन्तर्गत सेंधवा नगर था खरगोन जिले का सन् 1998 में विभाजन होने से सेंधवा नगर बड़वानी जिले के अन्तर्गत है।

## 1.5 जनसंख्या परिवर्तन

किसी भी नगर की जनसंख्या वृद्धि में वहाँ के आर्थिक क्रियाकलापों, भौतिक संसाधनों, आमोद-प्रमोद एवं सेवा सुविधाओं का विशेष प्रभाव पड़ता है। सेंधवा नगर के सीमावर्ती नगरों से इसके सांस्कृतिक एवं आर्थिक संबंधों को ध्यान में रखते हुए निकटवर्ती प्रमुख नगरों की जनसंख्या में हुए परिवर्तनों का अध्ययन किया गया है। जिसका विवरण सारणी 1-सा-2 में दर्शाया गया है,

### सेंधवा – जनसंख्या परिवर्तन

1-सा-2

वर्ष	नगर जनसंख्या	दशक वृद्धि/कमी		
		सेंधवा	बड़वानी	खरगोन
1	2	3	4	5
1941	5635	-	+ 40.45	+ 22.16
1951	8390	+ 48.49	+ 10.56	+ 39.80
1961	13247	+ 57.89	+ 25.55	+ 37.64
1971	16906	+ 27.62	+ 26.67	+ 34.79
1981	28370	+ 67.81	+ 25.66	+ 27.67
1991	36432	+ 28.41	+ 21.28	+ 26.59
2001	48941	+ 34.33	+ 30.00	+ 30.00

### स्रोत – भारत की जनगणना

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि सन् 1951 से 1961 के दशकों में नगर की जनसंख्या में 48.89 तथा 57.89 एवं 1981 के दशक में 67.81 प्रतिशत वृद्धि हुई है जो काफी अधिक है इस अवधि में नगर में कृषि आधारित उद्योगों की स्थापना होने से श्रमिकों के आगमन के कारण अपेक्षित वृद्धि हुई है। किन्तु 1991 के दशक में जनसंख्या में बहुत कम वृद्धि हुई है। तथा वर्ष 2001 के दशक में 34.33 प्रतिशत वृद्धि हुई है जो सामान्य नगरों के समान है सेंधवा नगर की 2001 की जनसंख्या 48941 है। उपरोक्त जनगणना के आंकड़े जनगणना कार्यालय के रिकार्ड से प्राप्त किये गये।

## 1.6 नगर की सामाजिक एवं आर्थिक रूपरेखा

नगर के स्वरूप का आंकलन सामान्यतः वहाँ की सामाजिक एवं आर्थिक पृष्ठ भूमि के आधार पर होता है। इसका नागरिकों की जीवनशैली एवं जीवनस्तर से घनिष्ठ संबंध है। इस परिपेक्ष्य में नगर की मूल आबादी की आर्थिक दशा का भी अध्ययन किया जाना आवश्यक होता है। नगर में कृषि उत्पादन

अधिक होने के कारण कृषि आधारित उद्योगों की अधिक मात्रा में स्थापना होने से यहां के निवासियों की तथा श्रमिकों की आर्थिक स्थिति सुदृढ़ हुई है।

नगर में प्रमुख रूप से कृषि उत्पादनों में कपास, गेहूँ, सोयाबीन आदि का उत्पादन अधिक है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.-3 (आगरा-मुंबई) होने के कारण नगर में कृषि आधारित उद्योग तथा व्यवसायिक गतिविधियाँ काफी मात्रा में विद्यमान हैं। किन्तु वर्तमान में महाराष्ट्र से कच्चा माल कपास आदि का आना बन्द होने के कारण कार्यरत उद्योग बन्द होने की स्थिति में है, जिससे नगर वासियों की आर्थिक स्थिति पर विपरीत प्रभाव पड़ रहा है।

### 1.6.1 व्यवसायिक संरचना

किसी भी नगर की आत्मनिर्भरता एवं आर्थिक स्थिति का अनुमान वहां के व्यवसायिक ढाँचे एवं सहभागिता दर से आँका जा सकता है। नगर में उपलब्ध रोजगार एवं उसमें कार्यरत श्रमिकों की संख्या के आधार पर विश्लेषण करने पर पाया गया है कि प्राथमिक क्षेत्र, द्वितीयक क्षेत्र तथा तृतीयक क्षेत्र में क्रमशः श्रमिकों की संख्या 394, 484, 5542 है जिसमें 1000 श्रमिकों के पीछे श्रमिकों का विभाजन तथा 1000 जनसंख्या पर श्रमिकों का विभाजन निम्न सारणी में दर्शाया गया है।

#### सैंधवा – व्यवसायिक संरचना

1-सा-3

वर्ग/प्रकार	श्रमिकों की संख्या	1000 श्रमिकों के पीछे श्रमिकों का विभाजन	प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिकों का विभाजन
1	2	3	4
<b>(अ) प्राथमिक क्षेत्र</b>			
1. कृषक	232	264	05
2. कृषि श्रमिक	162	185	03
<b>योग</b>	<b>394</b>	<b>449</b>	<b>08</b>
<b>(ब) द्वितीय क्षेत्र</b>			
1. गृह उद्योग	484	551	10
<b>योग</b>	<b>484</b>	<b>551</b>	<b>10</b>
2. गृह उद्योग	484	62	14
3. उत्पादन	—	111	25
4. निर्माण	—	104	24
<b>योग</b>	<b>484</b>	<b>277</b>	<b>63</b>
<b>(स) तृतीयक क्षेत्र</b>			
5. व्यापार एवं वाणिज्यिक	2324	211	47
6. यातायात एवं परिवहन	566	51	12
7. अन्य सेवाये	2652	241	54
<b>योग</b>	<b>5542</b>	<b>503</b>	<b>113</b>
<b>महायोग</b>	<b>6904</b>	<b>1780</b>	<b>194</b>

स्रोत – भारत की जनगणना

## 1.6.2 कृषि उपज एवं थोक व्यापार

नगर की आर्थिक उन्नति का आधार यहाँ उत्पादित विभिन्न कृषि उत्पादन जैसे कपास, मूंगफली, गेहूँ, मूंग, उड़द, तुवर, तिल्ली, ज्वार, मक्का, सोयाबीन आदि प्रमुख है। कृषि उपज का थोक व्यापार नगर की एक महत्वपूर्ण व्यवसायिक गतिविधि है। कृषि उपज मुख्यतः कृषकों द्वारा आस-पास के क्षेत्रों से सेंधवा कृषि उपज मण्डी में लायी जाती है। वर्तमान में कृषि उपज मण्डी तथा सहकारी समितियों ने उत्पादित फसलो के विपणन का दायित्व लिया है।

कृषि उपजमण्डी में विक्रय हेतु लायी गई वस्तुओं के संबंध में जानकारी निम्न सारणी 1-सा-4 में दी गई है।

### सेंधवा – कृषि उपज आवक

(मात्रा क्विटल में) 1-सा-4

क्रमांक	वस्तुओं का नाम	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010
1	2	3	4	5	6	7
1.	कपास	1068499	905228	850882	325828	367585
2.	मूंगफली	1754	1967	107	14	86
3.	ज्वार एवं मक्का	105	—	140	—	—
4.	गेहूँ	12798	4125	8125	13809	14721
5.	चना	242	414	518	153	979
6.	उड़द एवं मूंग	2280	2857	2087	2603	2661
7.	सोयाबीन	31785	11239	4464	4346	4310
8.	अन्य	337	969	90	13	644
<b>योग</b>		<b>1117800</b>	<b>926799</b>	<b>866413</b>	<b>346766</b>	<b>390986</b>

### स्रोत – कृषि उपज मण्डी समिति, सेंधवा

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि मण्डी में मुख्यतः कपास, सोयाबीन, उड़द व मूंग आदि का बड़ी मात्रा में विपणन होता है। पिछले 5 वर्षों से मण्डी में लाई जाने वस्तुओं की मात्रा में काफी कमी आयी है।

वर्तमान में कृषि उपज मण्डी किले के अन्दर संचालित है, जिसका क्षेत्रफल 20.0 एकड़ है। किला पुरातत्व विभाग की धरोहर है। कृषि उपज मंडी अन्यत्र नियोजित की जाना उचित होगा।

### 1.6.3 नगर पालिका की वित्तीय स्थिति :-

किसी भी नगर की आर्थिक क्षमता का अनुमान उस नगर में कार्यरत् स्थानीय संस्थाओं के आय-व्यय से लगाया जा सकता है। इसी तरह से नगर की सामाजिक, सांस्कृतिक प्रगति की जानकारी उस नगर की स्थानीय संस्था द्वारा नगर विकास कार्यक्रमों को क्रियान्वित करने में किये जा रहे व्यय से अनुमानित की जा सकती है सारणी 1-सा-5 में नगर पालिका की आय व्यय संबंधी तथा प्रति व्यक्ति आय-व्यय की जानकारी दी गई है।

#### सैंधवा-नगर पालिका आय-व्यय

1-सा-5

क्रमांक	वर्ष	कुल आय	प्रति व्यक्ति आय	कुल व्यय	प्रति व्यक्ति व्यय
1	2	3	4	5	6
1	2005-2006	20768363	359	20691455	358
2	2006-2007	33031171	552	32218810	539
3	2007-2008	26521029	429	26457754	427
4	2008-2009	47237986	737	47213531	738
5	2009-2010	94197739	1346	94389935	1348

#### स्रोत-नगर पालिका सैंधवा

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि नगर पालिका की आय वर्ष 2005-2006 में रु. 2.07 करोड़ थी जो सन् 2009-2010 में बढ़कर रु. 9.41 करोड़ हो गई है। जब कि इन्हीं वर्षों में व्यय रु. 2.06 करोड़ से बढ़कर 9.43 करोड़ हो गया है। इसी प्रकार उक्त अवधि में प्रतिव्यक्ति आय 359 से बढ़कर 1346 हो गई तथा प्रति व्यक्ति व्यय क्रमशः 358 से बढ़कर 1348 हो गया है। इस से स्पष्ट है वर्ष 2009-2010 में आय से अधिक व्यय हुआ है। अतः भविष्य में आय के स्रोतों को बढ़ाने का प्रयास करना होगा ताकि नगर विकास हेतु आवश्यक धनराशि उपलब्ध हो सके।

### 1.7 नगर के मुख्य कार्यकलाप

किसी भी नगर में सर्वांगीन एवं सुनियोजित विकास हेतु यह आवश्यक है कि उस नगर में उपलब्ध वर्तमान परिस्थितियों का अध्ययन, नगर में प्रवृत्त गतिविधियों एवं क्रियाकलापों का समन्वय किया जावे। नगर में कृषि आधारित उद्योग, वाणिज्यिक केन्द्र एवं तहसील स्तर का प्रशासनिक केन्द्र है। यही नगर के मुख्य कार्यकलाप है।



## अध्याय-2

### वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

किसी भी नगर का आकार एवं विकास की दिशा उसके भौतिक स्वरूप एवं उसके भौतिक विकास की प्रक्रिया पर निर्भर करता है। यह नगर गोई नदी के किनारे समतल मैदान पर बसा हुआ है। सेंधवा नगर की आकृति एवं आकार निर्धारित होने में आगरा-मुंबई मार्ग (राष्ट्रीय राजमार्ग क्रं.-3) की भूमिका महत्वपूर्ण है, उक्त मार्ग नगर के मध्य से गुजरने के कारण नगर दो भागों में विभक्त हुआ है। साथ ही निवाली मार्ग ए.बी. रोड (किले के पास) पर मिलता है जिससे "टी" आकार का मार्ग संगम बनता है। उत्तर में गोई नदी तक औद्योगिक विकास अधिक हुआ है। दक्षिण में मुंबई की ओर आगरा-मुंबई मार्ग पर काफी विकास हुआ है। भविष्य में इसी ओर तथा निवाली मार्ग पर विकास की अधिक संभावना है।

#### 2.1 भूमि उपलब्धता

सेंधवा निवेश क्षेत्र में कुल-5 राजस्व ग्राम एवं नगर पालिका का क्षेत्र सम्मिलित किया गया है जिसका कुल क्षेत्रफल 4122 हेक्टेयर है। निवेश क्षेत्र में जलाशय, नदियां, कटाववाली भूमि छोड़कर 3201 हेक्टेयर भूमि भावी विकास हेतु उपलब्ध है। जिसका विवरण निम्न सारणी 2-सा-1 में दिया गया है।

#### सेंधवा – भूमि उपलब्धता

2-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत
1	2	3	4
1	विकसित क्षेत्र	497.00	12.06
2	अनुपयुक्त भूमि (अ) जलाशय (153.07) (ब) कटाववाली भूमि (271)	424	10.28
3	उपयोगी भूमि	3201.0	77.66
योग		4122.0	100.00

स्रोत – नगर तथा ग्राम निवेश के सर्वेक्षण पर आधारित

#### 2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

भूमि उपयोग समस्याओं को समझने के लिये विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत भूमि का परिमाण तथा उसके सहसंबंध का अध्ययन करना आवश्यक है। अतः भूमि के विभिन्न उपयोग निम्नलिखित 10 वर्गों में विभक्त किये गये हैं :-

1. आवासीय
2. औद्योगिक
3. सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं
4. यातायात एवं परिवहन
5. वाणिज्यिक
6. सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक
7. आमोद-प्रमोद
8. रिक्त भूमि
- 9.

5. कृषि भूमि

10. जलाशय

उपरोक्त वर्गीकरण को मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अन्तर्गत नगर के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र तैयार करने में यथा स्वरूप उपयोग किया गया है। सेंधवा निवेश क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र उक्त अधिनियम की धारा-15 (1) के अन्तर्गत प्रकाशित कर वैधानिक प्रक्रिया पूर्ण कर धारा-15 (4) के अन्तर्गत दिनांक 11.09.2009 को सम्यकरूप से अंगीकृत किया गया है।

**2.3 वर्तमान भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता**

नगर के भावी सुनियोजित विकास हेतु विकास योजना के प्रस्ताव तैयार करने के लिये नगर के वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण का अध्ययन आवश्यक है। वर्ष 2009 में अंगीकृत किये गये वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों को वर्ष 2010 की स्थल स्थिति के अनुरूप अद्यतित किया गया है। उक्त अध्ययन से स्पष्ट होता है कि नगर में सर्वाधिक भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत है जो कुल विकसित क्षेत्र का 39.44 प्रतिशत है द्वितीय स्थान औद्योगिक का है। आमोद-प्रमोद एवं सार्वजनिक उपयोगिता हेतु अत्यंत कम स्थान उपलब्ध है। अतः इस असंतुलन को विकास योजना प्रस्ताव में दूर किया जाना आवश्यक है। नगर का आवासीय घनत्व 342 व्यक्ति प्रतिहेक्टर है जब कि सकल घनत्व 135 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। नगर में वर्तमान भूमि उपयोगिता दर 7.42 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या आंकलित की गई है, जो कि वर्तमान आवश्यकता एवं सामान्य अपेक्षित दर से कम प्रतीत होती है। निम्न सारणी 2-सा-2 में वर्तमान भूमि उपयोग का विस्तृत विवरण दर्शाया है।

**सेंधवा-वर्तमान भूमि उपयोग-2010**

2-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग प्रकार	निवेश क्षेत्र सीमा		विकसित क्षेत्र		भूमि उपयोग दर
		क्षेत्र	प्रतिशत	क्षेत्र	प्रतिशत	
1	2	3	4	5	6	7
1	आवासीय	196.0	4.76	196.0	39.44	2.93
2	वाणिज्यिक	23.0	0.56	23.0	4.63	0.34
3	औद्योगिक	125.0	3.03	125.0	25.15	1.87
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	73.0	1.77	73.0	14.69	1.09
5	सार्वजनिक उपयोगिताएँ एवं सेवायें	3.0	0.07	3.0	0.60	0.04
6	आमोद-प्रमोद	2.0	0.05	2.0	0.40	0.03
7	यातायात एवं परिवहन	75.0	1.82	75.0	15.09	1.12
8	रिक्त भूमि	294.0	7.13	-	-	-
9	कृषि भूमि	3178.0	77.10	-	-	-
10	जलाशय	153.0	3.71	-	-	-
<b>योग</b>		<b>4122.0</b>	<b>100.00</b>	<b>497.0</b>	<b>100.0</b>	<b>7.42</b>

**टीप:-** 1. भूमि उपयोग दर हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या में आकी गई है।

2. वर्ष 2010 की अनुमानित जनसंख्या 67,000 मानी गई है।

**स्त्रोत-** नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

### 2.3.1 आवासीय

नगर में 196.0 हेक्टेयर आवासीय क्षेत्र है जो कुल विकसित क्षेत्र का 39.44 प्रतिशत है इसके आधार पर आवासीय घनता 342 प्रति व्यक्ति प्रति हेक्टर आती है। जबकि नगर पालिका सीमा में कई क्षेत्रों की आवासीय घनता 854 व्यक्ति प्रति हेक्टर है, जो औसत घनता से बहुत अधिक है। अधिक घनता का मुख्य कारण नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र में संकीर्ण गलियों में आवासों का पास-पास स्थित होना है। अतः विकास योजना में अधिक आवासीय घनता वाले क्षेत्रों की घनता कम करने के प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक है, ताकि नगरवासियों को स्वस्थ रहवासी क्षेत्र पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध हो सके।

### 2.3.2 वाणिज्यिक

सदर बाजार, रामबाजार, मौलाना आजादमार्ग, निवाली रोड (किले के सामने) ए.बी.रोड, नगर पालिका कॉम्प्लेक्स, सरदार पटेल मार्ग प्रमुख वाणिज्यिक केन्द्र है। जबकि थोक एवं फुटकर दुकानें नगर के विभिन्न मार्गों पर संचालित हैं। नगर में वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत 23.0 हेक्टेयर भूमि आती है जो विकसित क्षेत्र का 4.63 प्रतिशत है।

**(क) विशेषीकृत मण्डी** – नगर में विशेषीकृत गतिविधियाँ व्यस्त मार्गों पर स्थित हैं, जैसे सब्जी मण्डी, निवाली मार्ग पर किले से लगकर एवं ए.बी. रोड पर संचालित होने से यातायात समस्या उत्पन्न होती हैं, साथ ही किले से लगकर सब्जी मण्डी होने से प्राचीन पुरातत्वीय महत्व के किले का सौन्दर्य प्रभावित हो रहा है, इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना उचित प्रतीत होता है। नगर में लकड़ी से संबंधित गतिविधियाँ एवं आरा मशीने नगण्य हैं। वनविभाग का लकड़ी डिपो ए.बी.रोड पर स्थित है अतः भावी आवश्यकता हेतु टिम्बर मार्केट के प्रस्ताव दिये जाना उचित हैं। वर्तमान में कृषि उपज मण्डी किले के अन्दर संचालित है, जिसका वर्तमान क्षेत्रफल 20.00 एकड़ है, जो वर्तमान एवं भावी आवश्यकता हेतु पर्याप्त है। किन्तु किले के अन्दर ट्रक यातायात की समस्या होने से यातायात का भार कम करने हेतु कपास मण्डी के लिये विकास योजना में अतिरिक्त मण्डी के प्रस्ताव दिये जाना उचित है।

**(ख) थोक एवं फुटकर व्यापार** – नगर में थोक एवं फुटकर बाजार अलग-अलग नहीं हैं। मिश्रित रूप से वाणिज्यिक गतिविधियाँ विभिन्न मार्गों पर स्थित हैं, जैसे सुखा मेवा एवं किराना बाजार, सदरबाजार, ए.बी. रोड, संत विनोबा मार्ग, खलवाड़ी, जोगवाड़ा मार्ग देवझीरी मार्ग, हार्डवेयर ए.बी. रोड किले के सामने (निवाली मार्ग) भवन निर्माण सामग्री किले के अन्दर ए.बी.रोड निवाली रोड, जोगवाड़ा रोड, ऑटोपार्ट्स, ए.बी. रोड, कपड़े रेडीमेड एवं होजरी सदरबाजार, मौलाना आजाद मार्ग, निवाली रोड के अतिरिक्त अन्य वाणिज्यिक गतिविधियाँ मिश्रित रूप से विभिन्न मार्गों पर संचालित हैं। नगर के बाजार समूहों की सूची सारणी 2-सा-3 में दी गई है।

**सैंधवा – थोक एवं फुटकर बाजार**

2-सा-3

क्र.	दुकानों का प्रकार	बाजार स्थल
1	2	3
1	सूखा मेवा किराना	सदरबाजार, ए.बी. रोड, संत विनोबा मार्ग खलवाड़ी, जोगवाड़ा मार्ग, देवझीरी मार्ग
2	हार्डवेयर	ए.बी. रोड़, पुराने बस स्टेण्ड के सामने
3	भवन निर्माण सामग्री	किले के अन्दर, ए.बी. रोड, निवाली रोड़, जोगवाड़ा मार्ग
4	ऑटो पार्टस्	ए.बी. रोड
5	कृषि उपकरण	ए.बी. रोड
6	सायकल शॉप्स एवं पार्टस्	ए.बी. रोड, सदर बाजार
7	कपड़ा, रेडीमेड होजरी	सदर बाजार, मौलाना आजाद मार्ग किले के सामने (निवाली मार्ग)
8	प्लास्टिक, कॉच चीनी मिट्टी के बर्तन	सदर बाजार मौलाना आजाद मार्ग
9	सोना चांदी के आभूषण	सदर बाजार, रामबाजार
10	अगेषण अभिकरण एवं व्यवसायिक कार्यालय	ए.बी. रोड
11	सब्जी एवं फलबाजार	किले से लगकर (निवाली मार्ग) ए.बी. रोड न.पा. कॉम्प्लेक्स के पास
12	पुस्तके एवं स्टेशनरी	किले के सामने (निवाली रोड) संत विनोबा मार्ग (मित्तल कॉम्प्लेक्स)
13	लकड़ी फर्नीचर	ए.बी. रोड, निवाली रोड
14	बर्तन बाजार	सदर बाजार, रामबाजार
15	विद्युत उपकरण	पुराना बस स्टेण्ड, रामबाजार, मौलाना आजाद मार्ग
16	फुटवेयर	ए.बी. रोड, मौलाना आजाद मार्ग
17	मेडीकल स्टोर्स	संत विनोबा मार्ग, सदरबाजार, रामबाजार ए.बी. रोड, खलवाड़ी

**स्रोत- नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्थल सर्वेक्षण**

**(ग) दुकाने एवं वाणिज्यिक संस्थान**

सन् 2005-2006 में नगर में कुल-80 दुकाने एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान पंजीकृत हुए हैं, जिसमें निरन्तर वृद्धि होकर सन् 2009-10 तक कुल 526 दुकानें वाणिज्यिक प्रतिष्ठान पंजीकृत हुए हैं। नगर में केवल एक छवीगृह है जो बन्द होने की स्थिति में हैं विगत 5 वर्षों में पंजीकृत दुकाने एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान की जानकारी निम्न सारणी 2-सा-4 में दी गई हैं।

## संघवा – दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

2-सा-4

क्र.	वर्ष	दुकाने	वाणिज्यिक प्रतिष्ठान	होटल / रेस्टोरेन्ट	छवीगृह / अन्य	योग
1	2	3	4	5	6	7
1	2005-2006	33	25	22	1	81
2	2006-2007	123	41	66	-	230
3	2007-2008	79	18	29	-	126
4	2008-2009	18	13	9	-	40
5	2009-2010	22	17	11	-	50
	<b>योग</b>	<b>275</b>	<b>114</b>	<b>137</b>	<b>1</b>	<b>527</b>

### स्त्रोत – नगर पालिका संघवा

#### (घ) फुटपाथ एवं गुमटी दुकानें

यह भी देखा गया है कि नई दुकानों के उपयुक्त स्थल के अभाव में तथा गरीब व्यापारियों की दुकान लेने की आर्थिक क्षमता न होने के कारण गुमटी एवं फुटपाथ पर दुकान का प्रचलन बढ़ता जा रहा है। जिससे मार्गाधिकार एवं वाहन विराम स्थलों का अभाव होकर सामान्य यातायात में व्यवधान उत्पन्न होता है। संघवा नगर में गुमटियों की संख्या अधिक नहीं हैं किन्तु कुछ जगह पर इस प्रकार की गतिविधियाँ हैं जैसे नाग मंदिर के पास ए.बी. रोड नया बस स्टेण्ड परिसर, सदर बाजार से जवाहर गंज तक (ए.बी.रोड़) छात्रावास के सामने ए.बी.रोड राम बाजार आदि स्थानों पर स्थित है। इस समस्या के निराकरण हेतु नगर में संगठित बाज़ार केन्द्र विकसित करना आवश्यक है।

#### (ङ) यातायात नगर

वर्तमान में नगर में संगठित यातायात नहीं है। अतः संबंधित समस्त गतिविधियाँ विभिन्न मार्गों पर व्यवधान उत्पन्न करते हुए संचालित होती है। वर्तमान में उक्त गतिविधियाँ, ए.बी. रोड एवं व्यापारिक दुकानों के सामने माल चढ़ाने उतारने का कार्य होता है। अतः भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु संगठित यातायात नगर प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है।

### 2.33 औद्योगिक क्षेत्र

नगर में औद्योगिक उपयोग के अन्तर्गत 125.0 हेक्टेयर क्षेत्र आता है जो विकसित क्षेत्र का 25.15 प्रतिशत हैं। नगर से ए.बी. रोड़ (राष्ट्रीय राजमार्ग) गुजरने के कारण आवागमन की सुविधा, सीमावर्ती राज्य महाराष्ट्र से कपास की आवक होने तथा नगर के आस-पास कपास का उत्पादन होने से कृषि आधारित उद्योगों की स्थापना अधिक हुई है। जिसमें वरला रोड़ एवं ए.बी. रोड़ प्रमुख है। जिसमें जिला व्यापार एवं उद्योग विभाग का ए.बी. रोड़ पर स्थित 19.5 एकड़ का औद्योगिक क्षेत्र सम्मिलित है।

#### (क) रोजगार के अनुसार औद्योगिक वर्गीकरण

जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र से प्राप्त पंजीकृत उद्योगों की जानकारी के अनुसार नगर में छोटी-बड़ी 297 औद्योगिक इकाईयाँ कार्यरत है जिसमें 5223 श्रमिक कार्यरत है। इनमें कुछ इकाईयाँ

100 या 100 से अधिक रोजगार दिलाने वाले उद्योग भी सम्मिलित है। पंजीकृत उद्योगों की जानकारी सारणी 2-सा-5 में दी गई है।

### संघवा - पंजीकृत उद्योग

2-सा-5

क्र.	उद्योग का प्रकार	औद्योगिक इकाईयों संख्या	रोजगार क्षमता
1	2	3	4
1	जिनिंग एवं प्रेसिंग	85	3720
2	टेक्स टाईल्स	1	250
3	खाद्य उत्पादनो का निर्माण दाल मिल, आईल मिल	18	374
4	आईस फैक्ट्री	1	9
5	ऑटो मोबाईल	4	36
6	ऑटोगेरेज	15	45
7	सीटकवर	7	28
8	इलेक्ट्रिक उपकरण रिपेयरिंग	12	36
9	इलेक्ट्रानिक उपकरण रिपेयरिंग	13	39
10	टेलरिंग कार्य (रेडीमेड)	12	48
11	मोटर बाईन्डिंग	7	21
12	फोटो कॉपी	9	45
13	मोबाईल रिपेयरिंग	6	18
14	वेल्लिंग	15	45
15	टायर	7	28
16	आईस्क्रीम	2	18
17	एस.टी.डी.	22	44
18	कम्प्यूटर	8	24
19	ईट भट्टा	4	200
20	गैस चूल्हा रिपेयरिंग	1	2
21	डेयरी	1	9
22	सायकल रिपेयरिंग	17	34
23	कॉटन फायबर	1	42
24	फुटवेयर	5	20
25	पेपर कोन पेपर ट्यूब	1	9
26	टाईल्स	4	36
27	मसाला उद्योग	1	9
28	मेकेनिकल वर्कशाप	4	20
29	आटा चक्की	14	14
<b>योग</b>		<b>297</b>	<b>5223</b>

स्रोत - जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र बड़वानी

### (ख) पंजीकृत कारखानें

नगर में पंजीकृत कारखानों की संख्या 105 है इन कारखानों में 4353 श्रमिक कार्यरत हैं, जिनमें जिनिंग एन्ड प्रोसेसिंग दालमिल, आईल मिल, टेक्सटाईल्स, आईस फैक्ट्री आदि कारखाने पंजीबद्ध हैं जिसका विवरण सारणी 2-सा-6 में दिया गया है।

### सैंधवा – पंजीकृत कारखानें

2-सा-6

क्रमांक	पंजीकृत कारखानों के प्रकार	पंजीकृत इकाईयाँ	रोजगार क्षमता
1	2	3	4
1	जिनिंग एवं प्रोसेसिंग	85	3720
2	टेक्सटाईल्स	1	250
3	खाद्य उत्पादको का निर्माण (दालमिल, आईल मिल आदि)	18	374
4	आईस फैक्ट्री	1	9
योग		105	4353

### स्रोत – उपसंचालक, औद्योगिक स्वस्थ्य एवं सुरक्षा बड़वानी

#### (ग) औद्योगिक अधोसंरचना

किसी भी नगर के औद्योगिक विकास हेतु भूमि की उपलब्धता कच्चेमाल, विद्युत, जलप्रदाय, उपयुक्त संचार, यातायात व्यवस्था व कुशल श्रमिको की उपलब्धता आदि की आवश्यकता होती है। नगर में इन सभी साधनों की उपलब्धता होने के कारण यहा पर कृषि आधारित उद्योग, कॉटन, जिनिंग, प्रोसेसिंग आदि उद्योगो की स्थापना काफी अधिक मात्रा में हुई है। इसका प्रमुख कारण सीमावर्ती महाराष्ट्र राज्य से अधिक मात्रा में कपास का आना है किन्तु विगत 4-5 वर्षो से महाराष्ट्र से कपास का आवक बन्द होने से नगर में स्थापित उद्योग बन्द होने के स्थिति में है।

अतः इन उद्योग को बन्द होने से बचाने के लिये नगर के आस-पास के क्षेत्र में कपास का उत्पादन अधिक हो, इस लिये शासन स्तर पर प्रयत्न किये जाना आवश्यक है। नगर में स्थित वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र वर्तमान एवं भविष्य की आवश्यकता हेतु पर्याप्त है।

#### 2.3.3 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक

नगर में इस उपयोग के अन्तर्गत कुल 73.0 हैक्टेयर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 14.69 प्रतिशत है उक्त के आधार 1.09 हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या की भूमि उपयोगिता दर आंकी गई है इस उपयोग के अन्तर्गत, स्वास्थ्य, शैक्षणिक, कार्यालय, मंदिर, मस्जिद आदि धार्मिक स्थलों के अतिरिक्त सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियाँ आती है।

### (क) स्वास्थ्य

नगर में एक शासकीय प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र है जिसमें सामान्य रोगियों के लिए 22 बिस्तर तथा प्रसूति वार्ड हेतु 8 बिस्तर उपलब्ध हैं। इस के अतिरिक्त होम्योपैथिक के दो निजी चिकित्सालय तथा एक क्रिश्चियन सोसायटी का बड़ा चिकित्सालय है, जिसमें समस्त सामान्य रोगियों के साथ-साथ प्रसूति वार्ड आदि है जिससे नगरवासियों के लिये स्वास्थ्य संबंधी लाभ की सुविधायें उपलब्ध हैं। नगर में निजी नर्सिंग होम, संजीवनी, नक्षत्र, अरिहन्त श्री नारायणदास सेवा चिकित्सा संस्थान, राजश्री अस्पताल आदि से भी स्वास्थ्य सेवाओं का लाभ नगरवासियों को प्राप्त हो रहा है नगर में विशिष्ट रोगों के उपचार हेतु कोई बड़ा चिकित्सालय उपलब्ध नहीं है इस प्रकार के उपचार हेतु नगरवासी महाराष्ट्र के धुलिया तथा इंदौर नगर पर निर्भर हैं।

अतः नगर की भावी आवश्यकता तथा आस-पास के ग्रामवासियों की आवश्यकता की पूर्ति हेतु नये प्रस्ताव दिये जाना उचित है। प्रमुख चिकित्सालयों की जानकारी निम्न सारणी 2-सा-7 में दी गई है।

### संधवा – चिकित्सा बिस्तरों की संख्या

2-सा-7

क्र.	चिकित्सालय का नाम	बिस्तरों की संख्या
1	शासकीय चिकित्सालय	30
2	अरिहन्त होम्योपैथिक चिकित्सालय (निजी)	50
3	संधवा होम्योपैथिक चिकित्सालय (निजी)	25
4	करुणा हॉस्पिटल (क्रिश्चियन सोसायटी)	60
	<b>योग</b>	<b>165</b>

### स्त्रोत – संबधित संस्था संधवा

नगर में विभिन्न चिकित्सालयों में 165 बिस्तर उपलब्ध हैं जिसका अनुपात 1000 जनसंख्या के पीछे 2.36 है, जो वर्तमान जनसंख्या के अनुपात में कम है।

### (ख) शैक्षणिक

नगर में सामान्य महाविद्यालय-1 होम्योपैथिक महाविद्यालय-2 बी.एड. कॉलेज 2, माध्यमिक विद्यालय-15 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय-8 तथा प्राथमिक विद्यालय-26 है। जिनमें शासकीय एवं निजी शिक्षण संस्थाएँ सम्मिलित है।

### (1) सामान्य महाविद्यालय एवं विशिष्ट महाविद्यालय

नगर में एक सामान्य विद्यालय है जिनमें, कला, वाणिज्यिक एवं विज्ञान विषयों की व्यवस्था है एवं 2 निजी होम्योपैथिक महाविद्यालय, 2 निजी बी.एड. महाविद्यालय है। इसके अतिरिक्त नगर से 5 कि.मी.



दूरी पर ग्राम चाटली में ग्लोबल इन्स्टीट्यूट ऑफ साईन्स इंजीनियरिंग महाविद्यालय स्थित है। जिसमें बी. ई. कम्प्यूटर साईंस, इन्फारमेशन टेक्नालाजी, मैकेनिकल इंजीनियरिंग एवं इलेक्ट्रॉनिक एवं टेलीकम्यूनिकेशन आदि विषयों पर शिक्षा दी जाती है जिसका लाभ नगरवासियों के छात्र-छात्राओं को प्राप्त है। अन्य उच्च शिक्षा नगर से 156 कि.मी. दूरी पर इंदौर नगर से प्राप्त हो सकती है। महाविद्यालय की जानकारी निम्न सारणी 2-सा-8 में दी गई है।

### संधवा – सामान्य एवं विशिष्ट महाविद्यालय

2-सा-8

क्रमांक	महाविद्यालय का नाम	स्थान	खेल का मैदान	भवन का स्वामित्व	भवन की दशा	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1	शासकीय महाविद्यालय	ए.बी.रोड	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
2	अरिहन्त होम्योपैथिक महाविद्यालय	सोनी नगर के पीछे ए.बी. रोड	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
3	होम्योपैथिक महाविद्यालय	निवाली रोड	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
4	स्वामी विवेकानन्द बी.एड. महाविद्यालय	बड़गांव रोड	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
5	सरदार बल्लभ पटेल बी. एड. महाविद्यालय	शिव कॉलोनी निवाली रोड	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त

स्रोत – नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

#### (2) उच्चतर माध्यामिक एवं माध्यमिक विद्यालय

नगर में शासकीय माध्यमिक विद्यालय 7 है, निजी 8 है., कुल-15 शासकीय मा. विद्यालय तथा उच्चतर माध्यमिक विद्यालय शासकीय 4, निजी 4, कुल 8 माध्यमिक शालायें है जिसमें अधिकांश के पास खेल के मैदान उपलब्ध है। उक्त शिक्षण संस्थाओं का विवरण निम्न सारणी क्रं.- 2-सा-9 में दिया गया है।

सैंधवा- उच्चतर माध्यामिक एवं माध्यमिक विद्यालय

2-सा-9

क्रमांक	विद्यालय का नाम	स्थान	खेल का मैदान	भवन स्वामित्व	भवन की दशा	स्थल की उपयुक्तता
1	शा.बा.उ.मा.वि.	इंदिरा कॉलोनी	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
2	शा.बा.उ.मा.वि.	निवाली रोड़	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
3	शा.कन्या.उ.मा.वि.	शहरी थाने के पास ए.बी.रोड़	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
4	शा.उत्कृष्ट उ.मा.वि.	ए.बी.रोड़	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
5	शा.कन्या मा.वि.	ए.बी.रोड़	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
6	शा.मा.वि.क्रं.-1	निवाली रोड़	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
7	शा.मा.वि.क्रं.-2	थाने के पास	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
8	शा.मा.वि.क्रं.-3	टैगोर बेड़ी	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
9	शा.मा.वि.क्रं.-4	ए.बी. रोड़ बस स्टेण्ड के पास		शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
10	न्यू शा.उर्दू मा.वि.	रामरहीम कॉलोनी	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
11	सेटेलाईट वि.	चारण मोहल्ला	है	शासकीय	ठीक है	उपयुक्त
12	मेमोरियल वि.	जोगवाड़ा रोड़	नहीं है	निजी	ठीक है	अनुपयुक्तता
13	रोटरी ज्ञान मंदिर	निवाली मार्ग	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
14	नालेज रेन कान्वेन्ट	खलवाड़ी रोड़	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
15	सरस्वती शिशु मंदिर	देवझीरी	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
16	आदर्श मा.वि.	देवझीरी	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
17	गुरुकुल पब्लिक वि.	निवाली रोड़	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
18	सेन्ट अगस्तीन मा.वि.	चर्च के पास	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
19	प्रेमसुख पब्लिक वि.	जोगवाड़ा रोड़ (न.पा.) काम्पलेक्स	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
20	नेहरू स्मृति वि.	निवाली रोड़	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
21	निर्मला वि.	ए.बी.रोड़	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
22	सैंधवा पब्लिक वि.	निवाली रोड़	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त
23	रघुवंश पब्लिक वि.	सरस्वती नगर	है	निजी	ठीक है	उपयुक्त

स्रोत - जिला परियोजना समन्वयक जिला शिक्षा केन्द्र बड़वानी एवं नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

### (ग) कार्यालय

सैंधवा नगर तहसील मुख्यालय होने के कारण तहसील स्तर के समस्त कार्यालय कार्यरत है, इस के अतिरिक्त अर्द्ध केन्द्रीय, अर्द्ध राज्य एवं स्वायत्तशासी संस्थाओं के कार्यालय है। अधिकांश कार्यालय किले के अन्दर शासकीय भवनों में कार्यरत हैं। कुछ कार्यालय अन्यत्र कार्यरत है जिसमें कुछ को छोड़कर समस्त भवन शासकीय भवनो में कार्यरत है। जनसुविधा की दृष्टि एवं समन्वय की दृष्टि से एक स्थान पर संगठित रूप से स्थापित करने हेतु विकास योजना में प्रशासनिक क्षेत्र प्रस्तावित किया जाना उचित है। अतः निम्न सारणी 2-सा-10 में कार्यालय एवं कर्मचारियों की संख्या का विवरण दर्शाया गया है।

### सैंधवा- कार्यालय

2-सा-10

क्रमांक	प्रकार	कार्यालयों की संख्या	कर्मचारियों की संख्या
1	2	3	4
1	राज्य शासन	12	1200
2	अर्द्धशासकीय केन्द्र	01	187
3	अर्द्धशासकीय राज्य	03	80
4	स्वायत्त संस्थाए	03	123
योग		19	1590

स्रोत – जिला रोजगार कार्यालय बड़वानी से प्राप्त जानकारी।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है सैंधवा नगर में कुल-19 कार्यालय है जिनमें 1590 कर्मचारी कार्यरत है। समस्त कार्यालय एक ही स्थान पर स्थापित करने हेतु एक प्रशासनिक क्षेत्र का विकास करने के साथ ही कर्मचारियों के लिये शासकीय आवास गृहों का निर्माण आवश्यक है।

### (घ) सामाजिक सांस्कृतिक

नगर में परंपरागत सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियाँ सपन्न होती रहती हैं किन्तु इस हेतु उपयुक्त सभागृह नहीं है। वर्तमान में इस प्रकार की गतिविधियाँ लायन्स कम्प्युनिटी हाल किले के अन्दर तथा मण्डी प्रांगण में संचालित है। नगर में वाचनालय-1, धर्मशाला-3, सभागृह-3, क्लब-5, कम्प्युनिटी हाल की संख्या-10 है। नगर में ऐसे कोई बड़े धार्मिक मेलों का आयोजन नहीं होता है किन्तु एक दो दिन के लिये त्यौहारों के अवसर मेले लगते रहते हैं। इनमें शिवरात्रि के अवसर पर देवझीरी मेले का आयोजन प्रमुख है।

### 2.3.5 सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं

इस उपयोग के अन्तर्गत कुल 3.00 हैक्टेयर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 0.60 प्रतिशत है। इस वर्ग के अन्तर्गत, विद्युत केन्द्र, जलप्रदाय, जलमल निकास एवं उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान एवं श्मशानघाट इत्यादि सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाओं के उपयोग सम्मिलित हैं।

### 2.3.6 आमोद-प्रमोद

इस उपयोग के अन्तर्गत कुल 2.00 हैक्टर क्षेत्र है जो विकसित क्षेत्र का 0.40 प्रतिशत है। नगर में कोई पिकनिक स्थल नहीं है किन्तु नगर से 16 कि.मी. दूर बीजासन मंदिर है। नगर में छोटे-छोटे 2 उद्यान किले के अन्दर, मुकर्जी उद्यान एवं रामकटोरा उद्यान है किन्तु इसमें आमोद-प्रमोद की सुविधाये उपलब्ध नहीं है। नगर में कोई स्टेडियम नहीं है। खेल गतिविधियाँ उत्कृष्ट विद्यालय ए.बी.रोड के खेल परिसर में संचालित होती है। इसके अतिरिक्त महाविद्यालय एवं विद्यालय से संलग्न खेल मैदानों में भी खेल गतिविधियाँ संचालित होती है। नगर में आमोद-प्रमोद उपयोग की सुविधा का काफी अभाव है। अतः इस हेतु विकास योजना में प्रस्ताव दिये जाना आवश्यक हैं।

### 2.3.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत 75.0 हैक्टर भूमि है। जो कुल विकसित क्षेत्र का 15.09 प्रतिशत हैं तथा भूमि उपयोगिता दर 1.12 हैक्टर प्रति हजार व्यक्ति जनसंख्या का आंकलन किया गया हैं। इसके अन्तर्गत राजमार्ग, नगरीय मार्ग, बस स्टैण्ड, बस डिपो, वाहन विराम स्थल है किन्तु काफी कम क्षेत्रफल होने से वर्तमान एवं भावी आवश्यकता हेतु पर्याप्त नहीं हैं अतः बस डिपो एवं बस स्टैण्ड हेतु विकास योजना में नये प्रस्ताव अथवा विस्तार के प्रस्ताव दिये जाना आवश्यक हैं।

## 2.4 आवास

आवास मानव की मूलभूत आवश्यकता है। मानव बसाहट में आवास निर्माण एक निरंतर प्रक्रिया है। किन्तु कभी-कभी ही यह जनसंख्या वृद्धि तथा आवश्यकता के अनुरूप गतिमान रह पाती है। परिणामस्वरूप आवासों की कमी से अति संकुलता, झुग्गी झोपड़ी क्षेत्र एवं गंदी बस्तियों का विकास होता है।

किसी भी नगर की सीमा में विद्यमान भूमि उपयोग में आवासीय उपयोग के अन्तर्गत सर्वाधिक क्षेत्र आता है जिसके अनुरूप ही नगर का स्वरूप निर्धारित होता है, जो नगर के सामाजिक एवं सांस्कृतिक जीवन को प्रभावित करता है। नगर में आवासीय क्षेत्रों का सार एवं भवनों की संख्या, निवास की परिस्थितियां नगर में स्थित आवासों की स्थिति आवास के प्रकार एवं सेवा सुविधाओं की उपलब्धता के साथ-साथ आवासीय क्षेत्रों का कार्य केन्द्रों से सह-संबंध तथा उनसे उपलब्ध होने वाले पर्यावरण पर नगरवासियों का जीवन निर्भर करता है। इसलिये आवासीय क्षेत्रों में स्थित आवास इकाइयों की वर्तमान में अधिवासी दर, आवासीय घनत्व एवं भवनों की दशा, आवासों की कमी आदि पहलुओं का अध्ययन किया जाता है।

### (क) आवासीय घनता

आवासीय घनता से मुख्यतः आवासीय क्षेत्र में प्रति हेक्टर भूमि में निवासित जनसंख्या की जानकारी मिलती है। अन्य सामान्य नगरों की तरह संधवा नगर में भी पुरानी बस्तियों में अधिकतम आवासीय घनत्व पाया गया है। जब कि बाह्य क्षेत्र में आवासीय घनत्व कम है। नगर के मुख्य मार्गों पर भवनों के अग्रभाग में मिश्रित उपयोग पाया जाता है। नगर का सकल आवासीय घनत्व 337 व्यक्ति प्रति हेक्टर है वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व का विवरण सारणी 2-सा-11 में दिया गया है।

संघवा – आवासीय घनत्व वार्ड अनुसार

2-सा-11

वार्ड क्रमांक	वार्ड का नाम	आवासीय क्षेत्र (हेक्टर में)	अनुमानित जनसंख्या (2010)	आवासीय घनत्व
1	2	3	4	5
1	संत विनोबा भावे वार्ड	6.20	5295	854
2	लालबहादुर शास्त्री वार्ड	13.50	3811	282
3	तिलक वार्ड	6.48	3702	571
4	डॉ. भीमराव अम्बेडकर वार्ड	4.50	1339	298
5	सरदार वल्लभ भाई पटेल वार्ड	4.20	2344	558
6	सरदार भगतसिंह वार्ड	6.44	2320	360
7	ईसा मसीह वार्ड	9.20	3576	389
8	चन्द्रशेखर आजाद वार्ड	17.30	3842	222
9	महाराणा प्रताप वार्ड	5.50	1554	283
10	सुभाषचन्द्र बोस वार्ड	4.50	1908	424
11	प. जवाहरलाल नेहरू वार्ड	3.84	1732	451
12	मा. गांधी वार्ड	11.24	3631	323
13	डॉ. राजेन्द्रप्रसाद वार्ड	5.10	3380	663
14	रफी एहमद किदवई वार्ड	6.12	2179	356
15	सर्वपल्ली डॉ. राधाकृष्णन वार्ड	4.05	2045	505
16	मो. अब्दुल कलाम आजाद वार्ड	10.00	1869	187
17	छत्रपती शिवाजी वार्ड	9.32	2553	274
18	कस्तूरबा वार्ड	5.40	3279	607
19	डॉ. जाकिर हुसैन वार्ड	5.12	2501	488
20	प्रियदर्शनी इंदिरा गांधी वार्ड	9.10	2338	257
21	रविन्द्रनाथ टैगोर वार्ड	11.05	2778	251
22	महारानी लक्ष्मीबाई वार्ड	9.40	1710	182
23	राजीव गांधी वार्ड	17.24	3379	196
24	देवी अहिल्याबाई वार्ड	11.20	3935	351
<b>योग</b>		<b>198.90</b>	<b>66895</b>	<b>337</b>

स्रोत – नगर पालिका संघवा एवं नगर तथा ग्राम निवेश।

(क) उपरोक्त आवासीय घनत्व के आधार पर नगरीय आबादी को निम्न तीन श्रेणियों में बाँटा गया है :-

### सैंधवा – आवासीय घनत्व

2-सा-12

क्रमांक	वर्ग	व्यक्ति प्रति हेक्टर	जनसंख्या
1	उच्च घनत्व	851 तथा इससे अधिक	5295
2	मध्यम घनत्व	451 से 850	18983
3	निम्न घनत्व	450 तथा इससे कम	42722
	<b>योग</b>		<b>67000</b>

### (ख) आवासीय भवनों का स्वामित्व

नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा किये गये सर्वेक्षण अनुसार नगर में लगभग 90 प्रतिशत लोग स्वयं के भवनों में निवास करते हैं। शेष 10 प्रतिशत लोग किराये के भवनों में निवास करते हैं।

### (ग) अधिवासी दर

जनगणना 2001 के अनुसार नगर में अधिवासी दर अर्थात् प्रति आवास व्यक्ति की संख्या औसतन 7.61 है। जबकि औसत परिवार का आकार 5.84 आता है। उक्त आंकड़े परिवार के बड़े आकार एवं आवास की कमी दर्शाते हैं।

### (घ) संरचनात्मक स्थिति

नगर में वर्तमान में 50 प्रतिशत भवन पक्के 30 प्रतिशत अर्ध पक्के तथा 20 प्रतिशत भवन कच्चे पाये गये हैं। नगर में पुरानी बस्तियों के अतिरिक्त दावल बेड़ी, आर.टी.ओ. बेड़ी, शास्त्री कॉलोनी, अम्बेडकर कॉलोनी तथा टैगोर बेड़ी में मकानों की दशा अत्यंत दयनीय है। नवीन विकसित कॉलोनियों में पक्के मकानों की संख्या अधिक है।

## 2.5 गन्दी बस्तीयां

ऐसे क्षेत्र जहां मानव बसाहट के लिये आवश्यक मूलभूत सेवा सुविधायों के अभाव के साथ-साथ उपयुक्त पर्यावरण न होकर मकानों की दशा दयनीय स्थिति में हो, गंदीबस्ती क्षेत्र के अन्तर्गत आते हैं। नगर पालिका परिषद् सैंधवा द्वारा निम्न लिखित बस्तियों को गंदी बस्ती क्षेत्र घोषित किया गया है।

1. दावल बेड़ी
2. आर.टी.ओ. बेड़ी
3. शास्त्री कॉलोनी
4. अम्बेडकर कॉलोनी
5. टैगोर बेड़ी

जनगणना 2001 के अनुसार उक्त बस्तियों में 1767 मकान हैं तथा वर्तमान में 13451 जनसंख्या निवास करती है। नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा किये गये सर्वेक्षण अनुसार उक्त आवासो का लगभग 50 प्रतिशत भाग गंदी बस्ती एवं झुग्गी झोपड़ी के अन्तर्गत आता है। उपरोक्त के अलावा नगर में 965 मकान जीर्ण-शीर्ण अवस्था में पाये गये इस प्रकार उक्त दोनो वर्गों के आवासों में नगर की लगभग 20795 जनसंख्या निवास करती है।

## 2.6 आवासो की कमी

सभी नगरो में आवासो की कमी एक ज्वलंत समस्या है। क्योंकि जनसंख्या वृद्धि के अनुपात में आवासों का निर्माण नहीं हो पाता है। जनसंख्या 2001 के अनुसार सेंधवा नगर में 6430 आवासीय इकाईयाँ है जिसमें 8377 परिवार निवास करते है। इस प्रकार औसतन प्रति आवास 7.61 व्यक्ति निवास करते है। जब कि परिवार का औसत आकार 5.84 व्यक्ति है। प्रत्येक परिवार के लिये एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से वर्ष 2001 में कुल 1947 आवासों की कमी आती है। गंदीबस्तियों तथा जीर्ण-शीर्ण आवासो के 80 प्रतिशत को मिलाकर कुल 4132 आवासीय इकाईयों की कमी आंकलित की गई है। जिसका विवरण निम्नानुसार है।

### सेंधवा – आवासों की कमी

सारणी : 2-सा-13

क्रमांक	विवरण	मकानों की संख्या	पुर्नस्थापना की दर	आवास इकाईयो की संख्या
1	2	3	4	5
1	वर्ष 2001 की कमी	-	-	1947
2	गंदी बस्तियों में आवासो की पुर्नस्थापना	1767	80%	1413
3	जीर्ण-शीर्ण मकानो की पुर्नस्थापना	965	80%	772
	<b>योग</b>	<b>2732</b>		<b>4132</b>

## 2.7 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर के कुछ भूउपयोग गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी, आस-पास की गतिविधियों से असामंजस्यता रखने एवं पर्यावरण तथा यातायात संबंधी समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोग के रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित किया गया है। इसी तरह कुछ भू-उपयोग/गतिविधियों को उनके भावी विकास वृद्धि हेतु स्थान की कमी एवं पूर्ण दक्षता के साथ संचालित न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि-उपयोग के अन्तर्गत चयन किया गया है। सारणी-2-सा-14 में असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगो/गतिविधियों का विवरण दिया गया है।

सैंधवा – असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2-सा-14

क्रमांक	विवरण	वर्तमान स्थिति	समस्या
<b>क</b>	<b>असंगत भूमि का उपयोग</b>		
1	किले की दीवार से लगकर दुकाने	पुराना बस स्टेण्ड	किले का भूदृष्य प्रभावित
2	किले की दीवार से लगकर सब्जी मण्डी	निवाली मार्ग	यातायात समस्या
3	बिल्डिंग मटेरियल दुकानें	किले के अन्दर	यातायात समस्या
4	डॉ. आंबेडकर कालोनी (गंदी बस्ती)	आगरा-मुंबई मार्ग	किले का भूदृष्य प्रभावित
5	शास्त्री कालोनी (गंदी बस्ती)	किले के पीछे	किले का भूदृष्य प्रभावित
6	दारु गोदाम	आगरा-मुंबई मार्ग (टेलीफोन एक्सचेंज के पास)	पर्यावरण समस्या
7	उद्योग (राम मंदिर के पास)	आगरा-मुंबई मार्ग	पर्यावरण समस्या
8	ट्रक पार्किंग	आगरा मुंबई मार्ग	यातायात समस्या
9	मेकेनिक वर्कशॉप्स एवं ट्रक बॉडी बिल्डिंग वर्कशाप	आगरा मुंबई मार्ग (शास. महाविद्यालय से नगर की ओर)	यातायात समस्या
10	ईट भट्टे	आगरा मुंबई मार्ग के दोनो ओर होटल शांति पेलेस के आगे	पर्यावरण समस्या
11	बजरंग इन्डस्ट्रीज	नये बस स्टेण्ड के पीछे	पर्यावरण समस्या
12	सचिन एग्रो इन्डस्ट्रीज	निवाली मार्ग	आवासीय क्षेत्र में मध्य होने से पर्यावरण समस्या
<b>ख</b>	<b>अकार्यक्षम भूमि उपयोग</b>		
1	नगर पालिका कार्यालय	निवाली मार्ग	स्थानाभाव
2	नया बस स्टेण्ड	आगरा मुंबई मार्ग	स्थानाभाव
3	शासकीय चिकित्सालय	निवाली मार्ग	स्थानाभाव



## वर्तमान परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

किसी भी नगर की परिभ्रमण संरचना तथा अन्य सेवा सुविधाओं की उपलब्धता नगर की आर्थिक एवं सामाजिक संपन्नता प्रगट करती है। नगर के बढ़ते आकार एवं स्वरूप के कारण समन्वित यातयात एवं परिवहन की सक्षम प्रणाली की आवश्यकता के साथ-साथ नगरीय जनसंख्या की मूलभूत सेवा-सुविधाओं की पूर्ति हेतु सक्षम नगरीय अधोसंरचना तंत्र भी प्रथम आवश्यकता के अन्तर्गत आता है। इस प्रकार दोनो नगर के सुसंगत विकास के लिये एक दूसरे के पूरक कहे जा सकते हैं। नगर की परिभ्रमण संरचना यातयात का स्वरूप, यातयात मात्रा, मार्ग क्षमता, समय-गति, दूरी इत्यादि को निर्धारित करती है। वही नगरीय अधोसंरचना के विभिन्न कारक नगरीय जीवन के स्तर का निर्धारण करते हैं। सेंधवा नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना निम्नानुसार है।

### 3.1 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

नगर के प्रमुख यातायात के साधन के रूप में केवल सड़क मार्ग ही उपलब्ध है। नगर में रेल सेवा उपलब्ध नहीं है। नगर के मध्य से राष्ट्रीय राज मार्ग क्रमांक-3 (मुंबई-आगरा मार्ग) गुजरता है। जिससे यह नगर महाराष्ट्र के मुंबई, पुणे, धुलिया, नासिक, शिर्डी, औरंगाबाद, मनमाड आदि नगरों से जुड़ा है तथा प्रदेश के इंदौर खंडवा, खरगोन, भोपाल, ग्वालियर, आगरा आदि नगरों से जुड़ा है। उक्त मार्ग से किले के पास निवाली मार्ग (खेतिया) मिलता है जिससे टी आकार का मार्ग संगम बनता है। जिसके कारण नगर तीन भागों में विभक्त हो गया है। निवाली मार्ग से महाराष्ट्र के प्रमुख नगर, नंदुरबार, डोंडायच्या, खापर, गुजरात के अहमदाबाद, सूरत, दाहोद आदि नगरों से जुड़ा है। नगर से 24 कि.मी. उत्तर की ओर ग्राम-जुलवानिया में आगरा-मुंबई मार्ग एवं राजमार्ग क्रं. 26 (खंडवा-बड़ौदा) का मार्ग संगम होने से इस मार्ग से काफी यातयात नगर की ओर आता है। जिससे यातायात में काफी वृद्धि हुई है। नगर में हवाई सेवाएँ उपलब्ध नहीं हैं। हवाई सेवा नगर से 156 कि.मी. दूरी पर इंदौर नगर में उपलब्ध है।

#### 3.1.1 क्षेत्रीय यातायात (यात्री)

यह नगर प्रदेश एवं देश के विभिन्न नगरों से सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा होने के कारण यहाँ यात्री यातायात की अधिकता रहती है। निजी बस सेवा यूनियन सेंधवा से प्राप्त जानकारी अनुसार वर्तमान में विभिन्न मार्गों से नगर में प्रवेश एवं बहिर्गमन करने वाली यात्री बसों की संख्या 101 है जो वर्ष 2005 में मात्र 77 थी इस प्रकार 5 वर्षों में लगभग 31.00 प्रतिशत यात्री बसों में वृद्धि हुई है।

## सैंधवा-क्षेत्रीय यातायात (बस)

3-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	वर्ष 2005		वर्ष 2010	
		आगमन	बर्हिगमन	आगमन	बर्हिगमन
1	2	3	4	5	6
1	सैंधवा – मुबंई की ओर	22	22	27	27
2	सैंधवा – जुलवानिया (खरगोन, बड़वानी, इंदौर)	32	32	42	42
3	सैंधवा – खेतिया	8	8	12	12
4	सैंधवा – जोगवाड़ा (पलसुद)	6	6	8	8
5	सैंधवा – वरला (बलड़ी)	5	5	7	7
6	सैंधवा – धनोरा (धूलकोट)	4	4	5	5
	<b>योग</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

स्त्रोत – निजी बस सेवा यूनियन, सैंधवा।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि महत्वपूर्ण बस यातायात आगरा मुबंई मार्ग पर होता है।

### 3.1.2 क्षेत्रीय यातायात (माल आवागमन)

क्षेत्रीय माल यातायात का परिमाण नगर की सुदृढ़ आर्थिक स्थिति का परिचायक है। यह नगर कृषि सम्पदा की दृष्टि से सपन्न होने से यहां पर कपास का अधिक उत्पादन होता है जिससे नगर एक कपास का बड़ा व्यवसायिक केन्द्र है। यहां पर कृषि आधारित उद्योग स्थापित होने से कच्चे माल की आवक तथा तैयार माल की जावक होती है जिससे नगर में माल यातायात अधिक होता है। नगर के मध्य से मुबंई आगरा राज मार्ग गुजरने के कारण बिना अवसान किये बहुत अधिक मात्रा में ट्रक नगर से गुजरते हैं। किन्तु यह मार्ग नगर के बाहर से परिवर्तित हो रहा है जिससे बिना अवसान गुजरने वाले ट्रको में कमी आयेगी केवल नगर की आवश्यकता की पूर्ति हेतु जो माल आयेगा वही यातायात नगर में आयेगा जिससे माल यातायात में कमी आयेगी।

### 3.2 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर के मध्य से गुजरने वाला मुबंई-आगरा मार्ग नगर की परिभ्रमण संरचना निर्धारित करता है। किले के पास निवाली मार्ग इस मार्ग पर मिलने के कारण "टी" आकार का मार्ग संगम बनता है तथा निवाली मार्ग पर जोगवाड़ा मार्ग मिलने के कारण भी "टी" आकार का मार्ग संगम बनता है। नगर की वाणिज्यिक गतिविधियाँ निवाली मार्ग, सदरबाजार, जोगवाड़ा रोड़, ए.बी.रोड़, मौलाना आजाद मार्ग, संत विनोबा भावे, रामबाजार पर स्थित है। नगर के मध्य से ए.बी.रोड़ निकलने के कारण इस मार्ग से अधिक भारी वाहन गुजरने के कारण नगर का यातायात प्रभावित होता है। नगर का प्रमुख यातायात निम्न मार्गों पर रहता है।

1. ए.बी.रोड़
2. निवाली रोड़
3. सदर बाजार
4. संतविनोबा भावे मार्ग
5. मौलाना आजाद मार्ग
6. डाक बंगला मार्ग
7. जोगवाड़ा मार्ग
8. राम बाजार

### 3.2.1 क्षेत्रीय उदित केन्द्र

सामान्यतः मुख्य कार्य केन्द्र, आमोद-प्रमोद स्थान, यातायात अवसान केन्द्र के साथ-साथ उदित केन्द्र भी होते हैं। इसके अतिरिक्त विशिष्ट गतिविधियों के कारण अस्थायी रूप से नगर में यातायात उदित होता है। नगर के मुख्य कार्यकलाप जहां से नगर का अधिकांश यातायात उदित होता है, निम्नानुसार है।

1. किला गेट
2. संतविनोबा भावे मार्ग (निवाली मार्ग संगम)
3. जामा मस्जिद चौक
4. सदरबाजार
5. फवारा चौक, अग्रसेन चौक
6. गोटीमाता मंदिर चौक
7. नया बस-स्टेण्ड
8. वरला रोड़

### 3.3 यातायात अवसान केन्द्र

नगर में वर्तमान में बस स्टेण्ड ही एक मात्र अवसान केन्द्र है।

#### (अ) बस स्थानक

वर्तमान बस स्थानक ए.बी. रोड़ पर स्थित है जिसके आस-पास वाणिज्यिक एवं औद्योगिक गतिविधियाँ संचालित हैं। वर्तमान में आस-पास आवासीय गतिविधियों के कारण बस स्थानक का क्षेत्र कम पड़ता है। अतः यहां अन्तरप्रांतीय यातायात होने से पर्याप्त क्षेत्रफल एवं उपयुक्त स्थान पर बस डिपो एवं बस स्थानक प्रस्तावित किया जाना उचित है।

#### (ब) यातायात नगर

वर्तमान में नगर में यातायात नगर अथवा ट्रक स्थानक नहीं है परंतु नगर से गुजरने वाले ए.बी. रोड़ पर तथा औद्योगिक क्षेत्र में माल चढ़ाने उतारने की गतिविधियाँ एवं अग्रषण अभिकरण कार्यरत हैं। इस प्रकार की गतिविधियाँ किले के अन्दर एवं सम्पूर्ण ए.बी. रोड़ पर जगह-जगह हैं। जिससे यातायात में व्यवधान उत्पन्न होता है अतः एक संगठित एवं व्यवस्थित संगठित यातायात नगर प्रस्तावित किया जाना उचित है।

### 3.4 परिवहन के साधन

नगर में यात्री वाहन के रूप में ऑटो रिक्शा एवं बस का उपयोग किया जाता है तथा निजी वाहन के रूप में सायकल, मोटर सायकल, स्कूटर, कार आदि का उपयोग किया जाता है तथा सामान ढोने के लिये मुख्यतः हाथ टेला, लोडिंग रिक्शा, मीनी ट्रक आदि का उपयोग किया जाता है। नगर की संस्कृति एवं यहां के आर्थिक कारणों तथा नगर की तंग सड़को के कारण मंद गति वाहनो का अधिक उपयोग होता है। नगर की यातायात संरचना निर्धारित करते समय मंद गति वाहनो का विशेष ध्यान रखना होगा।

#### संधवा- तीव्र गति वाहनो की संख्या

3-सा-2

क्रं.	वर्ष	स्कूटर/ मोटर सायकल	ट्रक/ डम्पर	कार/ जीप टैक्सी	बस	ऑटो रिक्शा	ट्रैक्टर ट्राली	ट्रेलर	योग
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2005-2006	876	60	13	18	6	56	—	1029
2	2006-2007	939	62	14	21	8	60	—	1104
3	2007-2008	1028	66	16	24	9	70	—	1213
4	2008-2009	1144	76	19	28	11	76	—	1354
5	2009-2010	1900	84	20	44	12	114	2	2176

#### स्रोत- जिला परिवहन अधिकारी बड़वानी

उपरोक्त सारणी के अनुसार वर्ष 2005-2006 से 2009-2010 की अवधि में वार्षिक पंजीकृत वाहनो में 11.47 प्रतिशत तीव्रगति वाहनो की वृद्धि हुई है। जिसका भार वर्तमान मार्गो पर पड़ रहा है। अतः मार्ग चौड़ाई निर्धारित करते समय तीव्रगति वाहनो में प्रतिवर्ष होनेवाले वृद्धी को दृष्टीगत रखते हुए मार्ग चौड़ाई प्रस्तावित किया जाना उचित है।

### 3.5 यातायात समस्याएँ

नगर की जनसंख्या एवं व्यापार-वाणिज्यिक गतिविधियाँ बढ़ने से यातायात एवं परिवहन गतिविधियों में उपलब्ध परिभ्रमण तंत्र पर क्षमता से अधिक यातायात के दबाव के कारण अनेक समस्याएँ उभरी है जो निम्नानुसार है :-

#### 3.5.1 यातायात संकुलता

नगर के मध्य क्षेत्र में वर्तमान में सब से अधिक यातायात संकुलता है। इस का मुख्य कारण वाणिज्यिक गतिविधियाँ, मार्ग क्षमता से अधिक यातायात, सड़क पर वाहन पार्किंग तथा सड़क पर अस्थाई फुटपाथ दुकानें इत्यादि प्रमुख है। मध्य क्षेत्र में जामा मस्जिद क्षेत्र, मौलाना आजाद मार्ग की गलिया, सदरबाजार संतविनोबा मार्ग, डाकबंगला, रामकटोरा क्षेत्र प्रमुख है। इन मार्गो की क्षमता सुधार कर वाहन

विराम स्थलो को उचित स्थान पर स्थानांतरित कर यातायात संकुलता में सुधार हेतु उचित यातायात प्रबंधन की आवश्यकता है।

### 3.5.2 यातायात दुर्घटनाएँ

पुलिस थाना (शहरी) सेंधवा से प्राप्त जानकारी के अनुसार नगर में लगभग ए.बी. रोड पर 6 स्थानों पर सामान्यतः दुर्घटनाये होती रहती है। एक ही स्थान पर बार-बार दुर्घटना होना इस बात का संकेत है कि मार्ग के भीड़-भाड़ वाले क्षेत्रों एवं मार्ग संगमों का त्रुटिपूर्ण अभिन्यास होने के साथ-साथ यातायात प्रबंधन में भी कमी है। सर्वाधिक दुर्घटनाएँ मनसामाता तिराहा ए.बी. रोड, पुराना बस स्टेण्ड, आर्दश लाज के पास, मुक्ती धाम तिराहा वरला रोड, नये बस स्टेण्ड के पास ए.बी. रोड पर होती है। दुर्घटना संबंधी आकड़ों के अध्ययन से ज्ञात होता है कि घातक तथा अघातक दुर्घटनाओं में मुख्यतः ट्रक, बस, मोटर सायकल आदि सम्मिलित है। ए.बी. रोड नगर के बाहर से परिवर्तित हो रहा है जिससे यातायात दुर्घटनाओं में काफी कमी आयेगी। वर्ष 2005 से 2010 के मध्य कुल 363 दुर्घटनाये पंजीबद्ध की गई है जिनमें से 38 घातक एवं 325 अघातक है जिसका विवरण सारणी 3-सा-3 में निम्न अनुसार है:-

#### सेंधवा यातायात दुर्घटनाएं

3-सा-3

क्रमांक	वर्ष	घातक	अघातक	कुल दुर्घटनायें
1	2	3	4	5
1	2005	4	67	71
2	2006	7	51	58
3	2007	10	56	66
4	2008	7	45	52
5	2009	7	61	68
6	2010	3	45	48
	<b>योग</b>	<b>38</b>	<b>325</b>	<b>363</b>

स्रोत – पुलिस थाना सेंधवा (शहरी)

### 3.5.3 अगम्य पहुँच क्षेत्र

नगर के मध्य क्षेत्र में आंबेडकर कॉलोनी, शास्त्री कॉलोनी, रामकटोरा क्षेत्र, जोगवाड़ा मार्ग एवं किले के बीच का क्षेत्र, मौलाना आजाद मार्ग की गलियां आदि बाजार क्षेत्र एवं बस्तियों के मार्ग अत्यंत सकरे होने के कारण हल्के एवं मंदगति वाहनों तक के लिये यह क्षेत्र अगम्य है ऐसे स्थिति में ऐसे स्थानों पर आपात कालीन स्थिति में पहुँच दुर्लभ हो जाती है। अतः विकास योजना प्रस्तावों में इस समस्या के निदान हेतु सुगम पहुँच मार्गों की व्यवस्था किया जाना आवश्यक है।

### 3.5.4 असुविधाजनक मार्ग संगम

नगर में यातायात संवहन की दृष्टी से कई असुविधाजनक चौराहे एवं तिराहे विद्यमान हैं। इसके कारण यातायात संचालन में असुरक्षा एवं दुर्घटनाओं की संभावना बनी रहती है। चौराहे पर उचित खुली भूमि का अभाव, निम्नतम धुर्णी, रूपांकन, मोड़, तिराहो पर अतिक्रमण असुविधाजनक मार्ग संगम का मुख्य कारण है। नगर में चौराहो एवं तिराहों पर सुगम यातायात संचालन एवं दुर्घटनाओं को रोकने हेतु विकसित किया जाना आवश्यक है। असुविधाजनक मार्ग संगम निम्नानुसार है :-

1. नया बस स्टेण्ड एवं वरला रोड तिराहा ए.बी. रोड
2. मुक्तिधाम तिराहा ए.बी. रोड
3. संतविनोबामार्ग निवाली मार्ग जोगवाड़ा मार्ग संगम चौराहा
4. नेहरू स्मृति स्कूल निवाली मार्ग तिराहा
5. सदरबाजार निवाली मार्ग तिराहा
6. मानसा माता तिराहा
7. क्रिश्चियन हॉस्पिटल ए.बी. रोड तिराहा
8. पुराना बस स्टेण्ड निवाली मार्ग तिराहा ए.बी. रोड

### 3.5.5 वाहन विराम स्थल

किसी भी नगर में यातायात एवं उदित केन्द्र एवं अवसान केन्द्रों के आस-पास नियत वाहन विराम स्थलों का होना अत्यंत आवश्यक है, परंतु नगर में वाणिज्यिक केन्द्रों के आस-पास नियत वाहन विराम स्थलो का अभाव है। इस कारण सभी प्रकार के वाहन मार्गों पर खड़े रहते हैं। जिससे मार्गों की वास्तविक यातायात वहन क्षमता पर विपरीत प्रभाव पड़ता है। सामान्यतः नगर में निम्न स्थलो पर वाहन विराम किये जाते हैं।

1. नये बस स्टेण्ड के पास
2. किला गेट के पास
3. जामा मस्जिद चौक
4. किले के अन्दर मंडी कार्यालय के पास
5. संत विनोबा मार्ग – निवाली मार्ग संगम के पास
6. गोटी माता मंदिर चौक डाकबंगला रोड
7. राम बाजार
8. टॉकीज के पास ए.बी. रोड
9. शासकीय महाविद्यालय से मैकेनिक नगर ए.बी. रोड पर जगह-जगह तक ट्रक पार्किंग

### 3.6 वर्तमान मार्गों की चौड़ाई

नगर के प्रमुख मार्गों की चौड़ाई सारणी 3-सा-4 में दी गई है।

#### सैंधवा – वर्तमान प्रमुख मार्गों की चौड़ाई

3-सा-4

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान अधिकतम चौड़ाई (मीटर में)	मार्गों की चौड़ाई न्यूनतम (मीटर में)
1	2	3	4
1	आगरा मुंबई मार्ग	30.00	18.00
2	निवाली मार्ग	13.00	9.50
3	संत विनोबा मार्ग	8.00	7.50
4	सदर बाजार मार्ग	10.00	7.00
5	राम मंदिर मार्ग	16.00	14.00
6	मौलाना आजाद मार्ग (समस्त मार्ग)	6.00	5.00
7	डाक बंगला मार्ग	11.00	7.50
8	ईदगाह चौराहे से आगरा मुंबई मार्ग	9.00	8.00
9	जोगवाड़ा मार्ग (पलसूद मार्ग)	12.50	10.00
10	देवझीरी मार्ग	11.50	9.00
11	वरला मार्ग	18.00	15.00
12	रामकटोरा मार्ग	8.00	6.00
13	मुक्तीधाम मार्ग	14.00	12.00
14	आगरा मुंबई मार्ग से हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी मार्ग	12.00	12.00
15	आगरा मुंबई मार्ग (मेकेनिक नगर) से निवाली मार्ग को जोड़ने वाला मार्ग	12.00	9.00

### 3.7 नगरीय अधोसंरचना

#### 3.7.1 जलप्रदाय

वर्तमान में नगर पालिका द्वारा गोई नदी एवं नलकूपों द्वारा जलापूर्ति की जाती है। जिनमें प्रमुख स्रोत गोई नदी है। रलावटी डेम एवं सेगवी डेम से पानी गोई नदी में लाकर वहां जल फिल्टर कर नगर में लाया जाता है। 2 टंकियों में जल संग्रहण कर नगर में वितरित किया जाता है। ग्रीष्म ऋतु में नलकूप सूख जाते हैं तब सम्पूर्ण जल गोई नदी से प्राप्त होता है उस समय नगर में कम जलापूर्ति की जाती है। वर्तमान जल स्रोतों से प्रदाय किये जाने वाली जल क्षमता का विवरण निम्नानुसार है :-

## संधवा – जल प्रदाय

3-सा-5

क्रमांक	स्त्रोत	संख्या	जलप्रदाय (मि.गैलन प्रतिदिन)
1	2	3	4
1	गोई नदी	1	1.3
2	ट्यूब वेल	5	
योग		6	1.3

### स्त्रोत – नगर पालिका संधवा

वर्तमान में नगर में प्रति दिन 2 टंकियों में जल संग्रहण कर 1.3 मि. गैलन जल आपूर्ति की जाती है। जो प्रति व्यक्ति प्रति दिन 19.40 गैलन है। जब कि वर्तमान आवश्यकता 30 गैलन प्रति व्यक्ति प्रति दिन के मान से होना आवश्यक है वर्तमान में प्रदाय किये जाने वाला जल कम है। अतः जल आपूर्ति क्षमता में वृद्धि की जाना आवश्यक है।

### 3.7.2 जल-मल विसर्जन

नगर में भूमिगत जलमल प्रवाह की व्यवस्था नहीं है। नगर के मध्य के पुराने आवासो में एवं गंदी बस्तियों में कच्चे शौचालय होने के कारण नगर में प्रवाहित होने वाले नालो में जल-मल प्रवाहित किया जाता है। जिससे प्रदूषण उत्पन्न होता है। नवीन विकसित कॉलोनियों में फलश पद्धति वाले शौचालय है। नगर पालिका एवं सुलभ इंटरनेशनल के सहयोग से नगर में सफाई कर्मचारी रहित कुछ शौचालय उपलब्ध है। अतः नगर में प्रदूषित जलमल निकासी हेतु उपयुक्त प्रणाली विकसित किये जाने की आवश्यकता है।

### 3.7.3 वर्षा जल निकासी

नगर के मध्य स्थित मोतीबाग नाला, राम कटोरा नाला जो किले के सामने ए.बी. रोड तथा किले के तीनों ओर बड़े नाले उक्त नालों के माध्यम से नगर का सम्पूर्ण वर्षा जल प्रवाहित होकर उक्त बड़ा नाला गोई नदी में मिलता है। नगर में नये आबादी क्षेत्र एवं नई विकसित होने वाली कॉलोनियों में नालियों का निर्माण किया जा रहा है।

### 3.7.4 विद्युत प्रदाय

वर्तमान में म.प्र. राज्य विद्युत ग्रीड से विद्युत प्रदाय की जाती है। जो राष्ट्रीय विद्युत ग्रीड से संबंधित है। नगर में दो विद्युत केन्द्र एक ए.बी. रोड औद्योगिक क्षेत्र में 33 के.व्ही. तथा दूसरा म.प्र. विद्युत मण्डल कार्यालय के पीछे ए.बी. रोड पर है। वर्तमान में विद्युत उपकरणों की कमी है जिसके लिये चर्च रोड (ए.बी. रोड) पर विद्युत उपकेन्द्र स्थापित करने का प्रस्ताव है। नगर में विद्युत वोल्टेज में कम ज्यादा दबाव होने के कारण विद्युत प्रदाय में समस्या बनी रहती है तथा विद्युत उत्पादन में कमी के कारण प्रति दिन कटौती होती है जिसके कारण उपभोक्ता एवं उद्योगों को अत्यंत कठिनाइयो का सामना करना पड़ता है। नगर में घरेलू, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग में विद्युत खपत की जानकारी निम्न सारणी में दर्शायी गई है।



संधवा – विद्युत खपत

3-सा-6  
(खपत लाख यूनिट में)

वर्ष	घरेलू उपयोग		वाणिज्यिक उपयोग		औद्योगिक खपत	
	कुल खपत	प्रति व्यक्ति खपत (यूनिट में)	कुल खपत	प्रति इकाई खपत (यूनिट में)	कुल खपत	प्रति इकाई खपत (प्र.यूनिट)
1	2	3	4	5	6	7
2005-2006	59.78	106.72	14.95	26.68	18.97	33.86
2006-2007	60.37	104.19	15.55	26.84	19.81	34.19
2007-2008	62.52	104.33	16.16	26.96	20.03	33.42
2008-2009	65.60	105.90	16.95	27.35	19.97	32.22
2009-2010	72.08	112.43	18.29	28.53	26.40	41.18

स्रोत – कार्यपालन यंत्री पश्चिम क्षेत्र विद्युत वितरण क.लि. संधवा

3.8 सेवा सुविधायें

- (अ) **डाक एवं तार घर** – नगर में केवल एक डाकघर किले के अन्दर है। भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु नये डाकघर की स्थापना आवश्यक है।
- (ब) **दूरभाष केन्द्र** – नगर में एक दूरभाष केन्द्र ए.बी. रोड पर स्थित है। वर्तमान में मोबाईल फोन का प्रचलन अधिक होने से दूरभाष केन्द्र की अधिक आवश्यकता नहीं है। परंतु यह सुविधा नगरवासियों के लिये आवश्यक है।
- (स) **पुलिस थाना (आरक्षी केन्द्र)** – नगर में 2 पुलिस थाने हैं एक ए.बी. रोड ग्रामीण पुलिस थाना तथा दूसरा किले के सामने शहरी थाना, स्थापित है। वर्तमान एवं भविष्य की आवश्यकता को देखते हुए जनसंख्या के मान से थानों की संख्या में वृद्धि की जाना आवश्यक है।
- (द) **अग्निशमन केन्द्र** – नगर पालिका का एक अग्निशमन केन्द्र शहरी पुलिस थाने के पास है। नये विकसित क्षेत्रों एवं भावी आवश्यकता को दृष्टीगत रखते हुए इस सुविधा को सुदृढ़ करने की आवश्यकता है।
- (ई) **धोबीघाट** – नगर में कोई संगठित धोबीघाट नहीं है किन्तु धोबीघाट का उपयोग ग्राम पंचायत मेरखेड़ी स्थित धट्या-पट्या नाले पर होता है। अतः धोबीघाट हेतु प्रस्ताव विकास योजना में दिया जाना आवश्यक है।
- (फ) **पशु चिकित्सालय** – नगर में एक पशु चिकित्सालय है जिसमें स्थानीय एवं समीपस्थ ग्रामीण क्षेत्रों को पशु चिकित्सा सेवा उपलब्ध होती है, जो पर्याप्त है।
- (उ) **ट्रेचिंग ग्राउण्ड** – नगर में कोई नियोजित ट्रेचिंग ग्राउण्ड नहीं है। वर्तमान में कचरा डालने का कार्य संधवा, पब्लिक स्कूल के पीछे, दाबल बेड़ी के पीछे एवं बरला फाटे पर किया जा रहा है। किन्तु यह क्षेत्र उपयुक्त न होने से पर्यावरण की समस्या उत्पन्न हो रही है अतः इसे स्थानांतरित कर उपयुक्त स्थल का चयन करना आवश्यक है।

सेंधवा – वर्तमान सेवा सुविधायें

3-सा-7

क्रमांक	सेवा सुविधा का प्रकार	इकाई
1	2	3
1	<b>(अ) स्वास्थ्य</b> 1. शासकीय चिकित्सालय (30 बिस्तर) 2. आरिहन्त होम्योपैथिक चिकित्सालय (50 बिस्तर) 3. सेंधवा होम्योपैथिक चिकित्सालय (25 बिस्तर) 4. करुणा चिकित्सालय (60 बिस्तर)	1 1 1 1
2	<b>(ब) शैक्षणिक</b> 1. प्राथमिक शाला 2. माध्यमिक विद्यालय 3. उच्चतर माध्यामिक विद्यालय 4. महाविद्यालय सामान्य 5. होम्योपैथिक महाविद्यालय 6. बी.एड. महाविद्यालय	26 15 8 1 2 2
3	<b>(स) सामाजिक एवं सांस्कृतिक</b> 1. क्लब 2. धर्मशाला 3. सभागृह 4. वाचनालय 5. मंगल भवन	5 3 3 1 10
4	<b>(द) आमोद-प्रमोद</b> 1. उद्यान 2. छबिगृह	3 1
5	<b>(ई) अन्य सुविधायें</b> 1. डाकतार कार्यालय 2. दूरभाष केन्द्र 3. विद्युत केन्द्र 4. पुलिस थाने 5. अग्निशमन केन्द्र 6. दूरदर्शन केन्द्र 7. कब्रिस्तान 8. शमशानघाट 9. पेट्रोल पम्प 10. पशु चिकित्सालय 11. मोबाईल टावर	1 1 2 2 1 1 2 2 5 1 11

स्रोत – नगर तथा ग्राम निवेश का स्थल सर्वेक्षण

भाग – दो  
नियोजन प्रस्ताव

## भावी आवश्यकताएँ एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

किसी भी नगर के लिये विकास योजना बनाने हेतु उस नगर की वर्तमान समस्याओं, सुविधाओं की अपर्याप्तता तथा वर्तमान भूमि उपयोग संरचना में असंतुलन के साथ-साथ नगर की वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं को विशेषकर योजनाकाल के लिये आंकलन कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये हैं।

1. योजना के लिये भावी जनसंख्या का अनुमान तथा विभिन्न उपयोगों हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन।
2. आर्थिक गतिविधियों के संचालन हेतु आवश्यक अधोसंरचना का आंकलन।
3. सार्वजनिक सेवा सुविधाओं का पूर्वानुमान।
4. क्षेत्रीय एवं नगरीय कार्यकलापों के दक्षतापूर्ण निष्पादन हेतु उपयुक्त परिवहन संरचना

### 4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान होता है। नगर के भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में यह प्रभावी भूमिका निभाते हैं। नगर के वर्तमान कार्यकलाप एवं क्षेत्रीय महत्व आदि के परिपेक्ष्य में नगर को निम्न भावी कार्यकलापों के अनुरूप विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

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

### 4.2 योजनाकाल

नगर विकास एक निरन्तर चलने वाली प्रक्रिया है। किन्तु नगर विकास नीतियाँ एवं दिशा निर्धारण हेतु योजना की कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है। ताकि निश्चित समय-सीमा के आधार पर जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकता का आंकलन किया जा सके। इस विकास योजना की कालावधि 2021 तक निर्धारित की गई है। विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे मार्ग, जलप्रदाय आदि योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते हैं क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिये भी आधार भूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे। उक्त प्रस्तावों का यह आशय है कि सेंधवा नगर विकास योजना के प्रस्ताव कालावधि समाप्त होने के पश्चात् भी विकास योजना के पुर्नविलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा वर्तमान विकास योजना प्रस्तावों के संतृप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे।

### 4.3 योजना का उद्देश्य तथा लक्ष्य

संधवा नगर के लिये संतुलित एवं सुनियोजित भावी विकास को दिशा प्रदान करना ही योजना का प्रमुख उद्देश्य है। इस उद्देश्य की प्राप्ति हेतु नगर की सम्पूर्ण आर्थिक सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आवश्यकतानुसार निर्धारण कर इनका युक्ति युक्त वितरण इस प्रकार सुनिश्चित किया गया है कि नगरवासियों को स्वास्थ्यकर एवं भौतिक परिस्थितियों के अनुकूल अच्छा रहवासी वातावरण एवं पर्यावरण उपलब्ध हो सके।

संधवा 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. मूलभूत सेवा सुविधाओं का समुचित प्रावधान।
6. प्राकृतिक भू-दृश्य पर्यावरण का संरक्षण तथा समुचित उपयोग।
7. वृत्त खण्ड स्तर से नगर तक सेवा सुविधाओं की श्रेणीबद्ध व्यवस्था।
8. कार्य केन्द्रों का विकेन्द्रीकरण एवं आवासीय क्षेत्रों तथा कार्य केन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।
9. उचित स्थानों पर विशेषकर मध्यवर्ती क्षेत्र में पर्याप्त वाहन विराम स्थलों हेतु प्रावधान।
10. गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुर्नस्थापना।

### 4.4 योजना अवधारणा

नगर की वर्तमान संरचना को दृष्टीगत रखते हुए विचार किया जाये तो यह देखने में आया है कि नगर के मध्य से रामकटोरा नाला, मोतीबाग नाला आदि प्रवाहित होने से तथा क्रिश्चियन हॉस्पिटल के पीछे पहाड़ी भाग होने से एवं किले के पीछे तालाब होने से नगर की संरचना प्रभावित हुई है। नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने के कारण नगर में खुले स्थानों का सर्वथा अभाव है। नगर की मुख्य बसाहट निवाली मार्ग, ए.बी. रोड पर हुई है। तहसील स्तर के अधिकांश कार्यालय ए.बी. रोड, किले के अन्दर तथा निवाली मार्ग पर स्थित है। यातायात नगर के प्रस्ताव बाय-पास (नया ए.बी. रोड पर दिये गये है) एवं बस स्टेण्ड के प्रस्ताव वर्तमान ए.बी. रोड पर दिये गये है।

नगरीय आबादी का विकास इस प्रकार से सुनियोजित किया गया है कि प्रमुख कार्य केन्द्रों तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आपसी तालमेल विकल्पों के साथ बना रहे। नगर के

भिन्न-भिन्न कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में प्रतिस्थापित करने का प्रस्ताव है ताकि नगर की जनसंख्या में वृद्धि होने के पश्चात् भी उनकी आवश्यकता की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके। नगर में निवाली मार्ग, ए.बी. रोड तथा बाय-पास (नया ए.बी. रोड) पर विकास संभावित होने से सुनियोजित विकास हेतु उपयुक्त एवं सुनियोजित प्रस्ताव दिये गये हैं। विभिन्न क्षेत्रीय मार्गों की श्रृंखलाओं का आपस में समन्वय करते हुए विकसित किया जाना आवश्यक है। बाय-पास (नया ए.बी. रोड) नगर के बाहर से गुजरने के कारण वर्तमान में नगर के मध्य से गुजरने वाले ए.बी. रोड का यातायात कम हो जावेगा तथा उक्त नये बाय-पास मार्ग जोड़ने हेतु अन्य मार्गों के प्रस्ताव दिये गये हैं।

#### 4.5 भावी जनसंख्या

विकास योजना कालावधि तक के लिये विभिन्न आवश्यकताओं का आकलन 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 का ठीक से पूर्वानुमान नहीं किया जा सकता। नगरीयकरण के संबंध में प्रजनन की प्रवृत्ति पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि तथा शासकीय नीति आदि ऐसे परिवर्तनशील एवं अनापेक्षित कारण होते हैं, जो नगर की जनसंख्या की वृद्धि दर को प्रभावित करते हैं। सेंधवा नगर की जनसंख्या का अनुमान पिछले दशक की वृद्धि दर 34.33 को आधार मानते हुए वर्ष 2015 के लिये 79000 तथा 2021 के 1.0 लाख जनसंख्या का आंकलन किया गया है।

#### 4.6 अनुमानित आवास आवश्यकता

आवासीय इकाइयों की भावी आवश्यकता का अनुमान भावी जनसंख्या, परिवार का आकार तथा वर्तमान एवं भावी, आर्थिक, सामाजिक परिस्थितियों आदि पर आधारित होता है। जनगणना 2001 के अनुसार सेंधवा नगर में 6430 आवासीय इकाइयाँ हैं जिसमें 8377 परिवार निवास करते हैं जिसके अनुसार परिवार का औसत आकार 5.84 व्यक्ति है। अतः वर्ष 2015 में औसत आकार 5.0 तथा वर्ष 2021 का 4.5 मानते हुए आवासीय आवश्यकता का अनुमान लगाया गया है। वर्ष 2021 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 1.00 लाख के मान से परिवार आकार 4.5 व्यक्ति के आधार पर 14238 आवासीय इकाइयों की आवश्यकता होगी। उक्त आवश्यकता का अनुमान लगाते समय प्रतिवर्ष एक प्रतिशत मकान जो आवासीय दृष्टि से अनुपयोगी होंगे उनके पुर्ननिर्माण का प्रावधान भी किया गया है। अनुमानित परिवार एवं आवासीय आवश्यकता का विवरण सारणी 4-सा-1 में दर्शाया गया है।

#### सेंधवा-अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकताएं

4-सा-1

क्र.	विवरण	वर्ष		
		2001	2015	2021
1	2	3	4	5
1	जनसंख्या (लाखों में)	0.49	0.79	1.00
2	अतिरिक्त जनसंख्या (लाखों में)	—	0.30	0.31

3	औसत परिवार आकार	5.84	5.00	4.50
4	अतिरिक्त परिवार	—	6000	4667
5	वर्ष 2015 में 85 प्रतिशत एवं 2021 में 90 प्रतिशत दर से परिवारों हेतु अतिरिक्त आवासीय इकाइयों की आवश्यकता	—	5100	4200
6	2001 की कमी सहित आवास इकाइयों की आवश्यकता	+ 4132	9232	13432
7	प्रतिवर्ष 1 प्रतिशत की दर से आवासों का पुर्ननिर्माण	—	1385	806
	<b>योग</b>	<b>—</b>	<b>10617</b>	<b>14238</b>

#### 4.7 निवेश इकाइयाँ

तुलनात्मक दृष्टी से परिपूर्ण एवं आत्मनिर्भर निवेश इकाई के मूल सिद्धान्त के आधार पर नगर की विकास योजना तैयार की गई है। विकास योजना में नगर केन्द्र, प्रमुख कार्यकेन्द्र, नगर स्तरीय विभिन्न स्वास्थ्य एवं आमोद प्रमोद केन्द्र, बस स्टेण्ड से इन इकाइयों को समुचित रूप से जोड़ना प्रस्तावित है।

नगर के विद्यमान विभिन्न भूमि उपयोगों एवं प्रस्तावित विकास के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए नगर को भौतिक संरचना के अनुरूप 2 निवेश इकाइयों में विभाजित किया गया है। जिसका विवरण निम्नानुसार हैं :-

##### निवेश इकाई क्रमांक-1

इस निवेश इकाई की सीमा उत्तर में गोई नदी (निवेश क्षेत्र) सीमा तक दक्षिण में निवेश क्षेत्र सीमा पूर्व में गोई नदी से ए.बी. रोड के समानान्तर पश्चिमी निवेश क्षेत्र सीमा तक दक्षिण में निवेश क्षेत्र की दक्षिणी सीमा तक इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 2556 हैक्टर है। वर्तमान विकसित क्षेत्र को छोड़कर भावी विकास के लिये 340.0 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं। इस निवेश इकाई में औद्योगिक क्षेत्र (ए.बी. रोड) बस स्टेण्ड, ग्रामीण थाना, किला जिसमें कृषि उपज मण्डी, तहसील कार्यालय, अनुविभागीय कार्यालय संचालित है। नगर पालिका कार्यालय, शासकीय अस्पताल, शासकीय महाविद्यालय के साथ-साथ पुराना नगरीय क्षेत्र सम्मिलित हैं।

##### निवेश इकाई क्रमांक.-2

इस निवेश इकाई की सीमा उत्तर में धनोरा मार्ग निवेश क्षेत्र की उत्तरी सीमा तक दक्षिण में निवेश क्षेत्र की दक्षिणी सीमा तक पूर्व में निवेश क्षेत्र की पूर्वी सीमा तक पश्चिम में ए.बी. रोड के समान्तर निवेश क्षेत्र की दक्षिणी सीमा तक। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 1566 हेक्टर है जिसमें वर्तमान विकसित क्षेत्र छोड़कर भावी विकास के लिये 163.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है।

इस निवेश इकाई में अरिहन्त होम्योपैथिक महाविद्यालय, औद्योगिक क्षेत्र (वरला रोड़), म.प्र. विद्युत मण्डल कार्यालय शहरी पुलिस थाना, करुणा क्रिश्चियन अस्पताल के साथ-साथ कुछ वर्तमान नगरीय क्षेत्र सम्मिलित है।

सैंधवा : प्रस्तावित भूमि उपयोग (निवेश इकाईवार)

4-सा-2

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्वजनिक अर्द्ध सार्व. एवं उपयोगिताये	आमोद-प्रमोद	यातायात एवं परिवहन	योग (2-7)	कृषि जलाशय पहाड़ी (इत्यादि)	कुल क्षेत्र निवेश इकाई (8+9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	270.0	29.0	53.0	58.0	19.0	77.0	506.0	2050.0	2556.0
2	196.0	47.0	99.0	48.0	23.0	81.0	494.0	1072.0	1566.0
<b>योग</b>	<b>466.0</b>	<b>76.0</b>	<b>152.0</b>	<b>106.0</b>	<b>42.0</b>	<b>158.0</b>	<b>1000.0</b>	<b>3122.0</b>	<b>4122.00</b>

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन-2021

वर्तमान भूमि उपयोग विश्लेषण के अनुसार नगर में 7.42 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या के मान से भूमि नगरीय उपयोग के अन्तर्गत है विकास योजना में वर्ष 2021 की अनुमानित जनसंख्या 1.00 लाख हेतु 10.0 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की दर से 1000 हेक्टर भूमि नगरीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है। इसके आधार पर नगर का सकल घनत्व 100 व्यक्ति प्रति 1000 आता है। प्रस्तावित भूमि उपयोग वर्गीकरण सारणी 4-सा-3 में दर्शाया गया है।

सैंधवा-प्रस्तावित भूमि उपयोग आवंटन-2021

4-सा-3

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान-2010			वर्तमान-2021		
		क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	196.0	39.44	2.93	466.0	46.60	4.66
2	वाणिज्यिक	23.0	4.63	0.34	76.0	7.60	0.76
3	औद्योगिक	125.0	25.15	1.87	152.0	15.20	1.52
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	73.0	14.69	1.09	99.0	9.90	0.99
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	3.0	0.60	0.04	8.0	0.80	0.08
6	आमोद-प्रमोद	2.0	0.40	0.03	42.0	4.20	0.42
7	यातायात	75.0	15.09	1.12	157.0	15.70	1.57
	<b>योग</b>	<b>497.0</b>	<b>100.0</b>	<b>7.42</b>	<b>1000.0</b>	<b>100.00</b>	<b>10.00</b>

टीप :- भू-उपयोग दर एवं भूमि आवंटन दर हेक्टर प्रति हजार मे दी गई है।



#### 4.8.1 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

नगरों में सामान्यतः एकल भूमि उपयोग परिक्षेत्र नहीं पाए जाते हैं। क्योंकि अधिकांश नगरों में मिश्रित भूमि उपयोग ही नगरीय जीवन की संस्कृति है। अतः सेंधवा नगर में भी मिश्रित भूमि उपयोग की धारणा को ही अपनाया गया है। जिससे नगर के वर्तमान भूमि उपयोग को कम से कम परिवर्तित करना पड़े। जहाँ भूमि उपयोग उस क्षेत्र विशेष के भूमि उपयोग से असंगत प्रतीत होते हैं ऐसे भूमि उपयोगों को अन्यत्र स्थानान्तरित करना प्रस्तावित किया गया है।

##### 1. आवासीय

वर्तमान में सेंधवा नगर में ऐसा कोई आवासीय क्षेत्र नहीं है जिसे नगरीय स्वसक्षम कहा जा सके। इन क्षेत्रों में नगरीय अधोसंरचना की सर्वथा कमी है। वर्तमान एवं भावी जनसंख्या की आवश्यकता को दृष्टीगत रखते हुए 4.66 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की औसत दर से 466.00 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित की गई है, जो प्रस्तावित क्षेत्र का 46.0 प्रतिशत है।

वर्तमान में नगरीय क्षेत्र का औसत आवासीय घनत्व 342 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। नगर में बसे व्यक्तियों द्वारा पुराने क्षेत्र में विद्यमान भवनों का ही विस्तार किया जा रहा है। उक्त घने आवासीय क्षेत्र के अतिरिक्त नगर के मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियाँ संचालित की जा रही हैं।

##### (अ) गंदीबस्तियों का सुधार एवं पुर्नस्थापना

सेंधवा नगर पालिका द्वारा 5 बस्तियों को गंदीबस्ती क्षेत्र घोषित किया गया है। जिनमें आंबेडकर नगर एवं शास्त्री नगर गंदीबस्तियों को उनके वर्तमान स्थल से आवासीय कॉलोनियों में गंदी बस्ती हेतु आरक्षित भूमि पर स्थानान्तरित कर पुर्नस्थापित किया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त के अतिरिक्त 1. दावल बेड़ी, 2. आर.टी.ओ. बेड़ी, 3. टैगोर बेड़ी बस्तियों का उनके वर्तमान स्थल पर ही पर्यावरण सुधार एवं पुर्नउत्थान प्रस्तावित है। इसके अन्तर्गत उक्त क्षेत्र में मूलभूत सेवा सुविधाओं एवं अधोसंरचना का प्रावधान किया जाना सम्मिलित है।

##### 2. वाणिज्यिक

सेंधवा विकास योजना में विभिन्न प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु 76.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 7.60 प्रतिशत है। उक्त क्षेत्रफल में 23.0 हेक्टर वर्तमान क्षेत्र भी सम्मिलित है। वाणिज्यिक गतिविधियों का प्रकार एवं उन गतिविधियों हेतु प्रावधानित भूमि के सम्बन्ध में जानकारी सारणी 4-सा-4 में दी गई है।

#### सेंधवा – प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र

4-सा-4

क्र.	विवरण	विकास योजना में प्रस्तावित स्थल	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
1	शीतगृह एवं भंडारण	निवेश इकाई क्रमांक-1	3.00
2	मण्डियाँ		
	(अ) अनाज मण्डी	निवेश इकाई क्रमांक-1	4.00

	(ब) सब्जी मंडी, फलमंडी तथा कड़वी एवं पत्ती बाजार	निवेश इकाई क्रमांक-1	2.00
	(स) किराना एवं थोक बाजार	निवेश इकाई क्रमांक-1	2.00
	(द) कपास मंडी	निवेश इकाई क्रमांक-2	10.00
3	थोक एवं विशिष्ट बाजार		
	(अ) भवन सामग्री	निवेश इकाई क्रमांक-1	2.00
	(ब) लकड़ी बाजार	निवेश इकाई क्रमांक-1	3.00
4	(अ) यातायात नगर	निवेश इकाई क्रमांक-1	10.00
	(ब) मेकेनिक नगर	निवेश इकाई क्रमांक-1	5.00
5	निवेश इकाई स्तर बाजार केन्द्र	निवेश इकाई क्रमांक-1 एवं 2	12.00
6	वर्तमान क्षेत्र	सम्पूर्ण नगर	23.00
	<b>योग</b>		<b>76.00</b>

### 1. शीतगृह एवं भंडारण

वर्तमान में शीतगृह एवं भंडारण हेतु गोदामों का अभाव है। इस हेतु निवेश इकाई क्रमांक-1 में निवाली मार्ग पर 3.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

### 2. अनाज मंडी

अ) वर्तमान में कृषि उपज मण्डी किले के अंदर स्थित है जिसमें अनाज एवं कपास का विपणन होता है। यातायात समस्या के कारण कपास मण्डी को अन्यत्र स्थानांतरित करने का प्रस्ताव दिया गया है यहाँ पर केवल अनाज मण्डी यथावत रहेगी जिसके लिये निवेश इकाई क्रं.-1 में 4.00 हेक्टर क्षेत्र रखा गया है।

#### ब) सब्जी मण्डी/फलमंडी/कड़वी एवं पत्ती बाजार

वर्तमान में सब्जी मंडी एवं फल मंडी किले से लगकर निवाली मार्ग पर कार्यरत हैं उक्त क्षेत्र किले की दीवार से लगकर होने से किले का भू-दृश्य प्रभावित होने के कारण इसे निवेश इकाई-1 में किले के पीछे वाली कृषि उपज मंडी में स्थानांतरित करने के प्रस्ताव दिये गये हैं। जिसके लिये 2.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया है।

#### स) किराना एवं थोक बाजार

वर्तमान में यह बाजार सदर बाजार ए.बी. रोड संतविनोबा मार्ग, खलवाड़ी, जोगवाड़ा मार्ग, देवझीरी मार्ग पर संचालित हो रहा है। भविष्य की आवश्यकता हेतु निवेश इकाई क्रं.-1 में 2.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

#### द) कपास मंडी

वर्तमान में कपास मण्डी किले के अन्दर स्थित है यातायात की समस्या उत्पन्न होने से कपास मंडी हेतु निवेश इकाई क्रं.-2 में 10.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

### 3. किराना एवं थोक बाजार

- अ) **भवन सामग्री** – नगर में वर्तमान में भवन सामग्री किले के अन्दर ए.बी. रोड, निवाली रोड, जोगवाड़ा रोड पर स्थित है। इस हेतु निवेश इकाई क्रं.-1 में 2.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।
- ब) **लकड़ी बाजार** – वर्तमान में नगर में कोई संगठित लकड़ी बाजार उपलब्ध नहीं है। अतः इस हेतु निवेश इकाई क्रं.-1 में 3.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

### 4. यातायात नगर

- अ) वर्तमान में नगर में कोई संगठित यातायात नगर नहीं है। नगर में विभिन्न स्थानों पर यत्रतत्र माल चढ़ाने एवं उतारने का कार्य होता है इस प्रकार की गतिविधियाँ ए.बी. रोड पर अधिक प्रचलित हैं जिससे भारी वाहन, ट्रक आदि वाहनों के पार्किंग की समस्या बनी रहती है। अतः यातायात नगर हेतु निवेश इकाई क्रमांक-2 में 10.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

### ब) मैकेनिक नगर

नगर में मैकेनिक नगर का अभाव है। ट्रक बॉडी बिल्डिंग एवं हल्के तथा भारी वाहनों की रिपेयरिंग का कार्य ए.बी. रोड पर शासकीय महाविद्यालय के आगे संचालित हो रहा है जिन्हे स्थानांतरित करने का प्रस्ताव है। अतः मैकेनिक नगर हेतु निवेश इकाई क्रं.-2 में 5.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

### 5. निवेश इकाई स्तर बाजार केन्द्र

विकास योजना में निवेश इकाई क्रं.-1 एवं 2 में वाणिज्यिक गतिविधि केन्द्र प्रस्तावित किये गये हैं। इस हेतु विकास योजना में निवेश इकाई स्तरों पर लगभग 12.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

### 6. नगर के प्रस्तावित वाणिज्यिक मार्ग

नगर में वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को ही वाणिज्यिक मार्ग निम्नानुसार प्रस्तावित किया गया है :-

1. मुंबई आगरा मार्ग
2. निवाली मार्ग
3. संतविनोबा भावे मार्ग
4. सदर बाजार मार्ग
5. राम मंदिर मार्ग
6. मौलाना आजाद मार्ग (समस्त)

### 3. औद्योगिक

नगर में वर्तमान में काफी बड़ा औद्योगिक क्षेत्र वरला मार्ग एवं मुंबई आगरा मार्ग पर स्थित है। अतः भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु मुंबई-आगरा मार्ग पर औद्योगिक क्षेत्र से लगकर औद्योगिक क्षेत्र

प्रस्तावित किया गया। इस उपयोग के अन्तर्गत 152.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। जो कुल विकसित क्षेत्र का 15.2 प्रतिशत हैं जिसमें वर्तमान 125.0 हेक्टर क्षेत्र सम्मिलित है।

#### 4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग के अन्तर्गत वर्तमान में 73.00 हेक्टर क्षेत्र है। भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु 99.00 हेक्टर दोनो निवेश इकाईयों में प्रस्तावित किया गया है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 9.90 प्रतिशत है। जिसमें 73.0 हेक्टर वर्तमान क्षेत्र सम्मिलित है। संगठित प्रशासनिक परिसर हेतु चर्च हॉस्पिटल के पास निवेश इकाई क्रं.-2 में 5.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त शैक्षणिक, स्वास्थ्य गतिविधियों हेतु निवेश इकाई क्रं.-1 में बी.एड. कॉलेज से लगकर तथा निवाली रोड पर सेंधवा होम्योपैथिक महाविद्यालय के सामने 15.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

#### 5. सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिताएं

इस उपयोग के अन्तर्गत भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु 8.0 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 0.80 प्रतिशत है जिसमें वर्तमान 3.00 हेक्टर क्षेत्र शामिल है। इस उपयोग के अन्तर्गत कब्रस्तान, शमशानघाट, विद्युत उपकेन्द्र जल वितरण एवं शुद्धीकरण संयंत्र, ट्रेचिंग ग्राउण्ड, आक्सीडेशन पौड इत्यादि आते हैं। आक्सीडेशन पौड हेतु निवेश इकाई क्रं.-1 में परवेश जिनिंग फेक्ट्री के उत्तर की ओर 3.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान ट्रेचिंग ग्राउण्ड को स्थानांतरित करने के प्रस्ताव दिये गये हैं। इस के लिये आवश्यक होने पर नये स्थान का चयन स्थानीय संस्था एवं उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश खण्डवा के संयुक्त स्थल निरीक्षण उपरान्त किया जावेगा।

#### 6. आमोद-प्रमोद

इस उपयोग के अन्तर्गत 42.00 हेक्टर भूमि के प्रस्ताव दिये गये हैं जो विकसित क्षेत्र का 4.20 प्रतिशत है। इस उपयोग के अन्तर्गत क्षेत्रीय उद्यान, नगर उद्यान, खेल मैदान, खुले क्षेत्र स्टेडियम एवं अन्य आमोद-प्रमोद गतिविधियाँ आती हैं। स्टेडियम हेतु निवेश इकाई क्रं.-2 में 6.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। पर्यावरण सुधार एवं किले के संरक्षण तथा भू-दृष्टीकरण हेतु किले से लगकर आमोद-प्रमोद हेतु प्रस्ताव दिये गये हैं इस के अतिरिक्त विभिन्न स्तरों पर भी भूमि प्रस्तावित की गई है।

#### 7. यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो तथा परिवहन संबंधी सेवा सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में इस उपयोग हेतु 157.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 15.70 प्रतिशत है। नगर के भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु बस स्टेण्ड एवं डिपो ए.बी. रोड पर शांति पेलेस होटल के आगे 10.00 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

#### 4.9 असंगत भूमि एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर में स्थित असंगत भूमि उपयोगों का विवरण अध्याय-2 में दिया गया है। यह भूमि उपयोग वर्तमान परिपेक्ष में यातायात पर्यावरण, स्थान की कमी, आस-पास के भूमि उपयोग से असंगतता की दृष्टि से इस श्रेणी में लिये गये हैं। इन भूमि उपयोगों को स्थानांतरित कर पुर्नस्थापना तथा रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से प्रस्तावित किया गया है। जिसका विवरण सारणी 4-सा-5 में दिया गया

है। इन भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना हेतु मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा-25 के अनुसार युक्तिसंगत अवधि उपलब्ध होगी। असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानान्तरित करना प्रस्तावित है। जबकि अकार्यक्षम भूमि उपयोग का तत्काल स्थानान्तरण आवश्यक नहीं है। अकार्यक्षम भूमि उपयोग उनके वर्तमान स्थल पर आवश्यक सुधार सहित कार्यरत रह सकेंगे। किन्तु इन्हें वर्तमान स्थल पर वृद्धि एवं विकास की अनुज्ञा नहीं होगी।

### संधवा- भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

4-सा-5

क्रं.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने वाली भूमि का प्रस्तावित भूमि उपयोग
1	2	3	4	5
<b>(क) असंगत भूमि उपयोग</b>				
1	किले की दीवार से लगकर दुकाने	पुराना बस स्टेण्ड	प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र	मार्ग विस्तार
2	किले की दीवार से लगकर सब्जी मण्डी	निवाली मार्ग	निवेश इकाई क्रं.-1	वाहन पार्किंग
3	बिल्डिंग मटेरियल की दुकाने	किले के अन्दर	निवेश इकाई क्रं.-1	सार्व. एवं अर्द्ध सार्व.
4	डॉ. आंबेडकर कालोनी (गंदी बस्ती)	आगरा-मुंबई मार्ग	प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र	नगर उद्यान
5	शास्त्री कालोनी (गंदीबस्ती)	किले के पीछे	प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र	वृक्षारोपण
6	दारु गोदाम	आगरा मुंबई मार्ग (टेलीफोन एक्सचेंज के पास)	वाणिज्यिक क्षेत्र में सुविधानुसार	आवासीय
7	उद्योग (राम मंदिर के पास)	आगरा-मुंबई मार्ग	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय
8	ट्रक पार्किंग	आगरा-मुंबई मार्ग (शासकीय महाविद्यालय से नगर की ओर)	प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर	मार्ग विस्तार
9	मेकेनिकल वर्कशाप एवं ट्रक बॉडी बिल्डिंग वर्कशाप	आगरा-मुंबई मार्ग के दोनो ओर होटल शांति पेलेस के आगे पश्चिम की ओर	प्रस्तावित मैकेनिक नगर	मार्ग विस्तार
10	ईट भट्टे	नये बस स्टेण्ड के पीछे	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय
11	बजरंग इन्डस्ट्रीज	निवाली मार्ग	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय
12	सचिन एग्रो इन्डस्ट्रीज	निवाली मार्ग	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय

(ख) अकार्यक्षम भूमि उपयोग				
1	नगर पालिका कार्यालय	निवाली मार्ग	प्रस्तावित प्रशासनिक क्षेत्र	उप कार्यालय
2	नया बस स्टेण्ड	आगारा-मुबई मार्ग	प्रस्तावित बस स्टेण्ड	पिकअप स्टेशन
3	शासकीय चिकित्सालय	निवाली मार्ग	प्रस्तावित सार्व. अर्द्ध सार्व. क्षेत्र	सार्व. एवं अर्द्ध सार्व.

#### 4.10 ग्राम विकास

संधवा 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 आस-पास 200 मीटर परिधि में सुव्यवस्थित मार्ग संरचना तथा अधोसंरचना के प्रावधान के साथ 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।

#### 4.11 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

संधवा, प्रदेश के अति संवेदनशील 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, 1973 (संशोधन 2009) एवं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 में समय-समय पर हुए संशोधनों का कड़ाई से पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।

## प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना नगर के भावी स्वरूप एवं आकार का निर्धारण करती है। दक्ष यातायात एवं परिभ्रमण व्यवस्था के माध्यम से यात्रा में समय, दूरी तथा वाहन चालन व्यय आदि कम किया जा सकता है। वर्तमान में सेंधवा नगर का विकास अव्यवस्थित रूप से हुआ है जो प्रमुख रूप से उपयुक्त मार्ग संरचना नहीं अपनाने का परिणाम है। अतः नगर की वर्तमान यातायात समस्याओं एवं भावी आवश्यकतों को दृष्टीगत रखते हुए सुगम, सुरक्षित, समय एवं ईंधन/ऊर्जा की बचत करने वाली मार्ग संरचना निम्न अवधारणा पर आधारित है :-

1. क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात पृथक्करण
2. भावी यातायात अनुमान के आधार पर मार्गों की श्रेणी का निर्धारण
3. सीधे गुजरने वाले क्षेत्रीय यातायात हेतु बायपास मार्ग का प्रस्ताव
4. नगरीय कार्य केन्द्रों तथा अन्य कार्य केन्द्रों के मध्य सम्पर्क स्थापित करना
5. नगरीय क्षेत्र की यातायात प्रणाली में सुधार करना।

### 5.1 क्षेत्रीय यातायात (सड़क)

यह नगर सड़क यातायात पर निर्भर है। सेंधवा नगर से मुंबई-आगरा मार्ग (राष्ट्रीय राज मार्ग क्रं.-3) पुराना एवं नया बायपास तथा निवाली क्षेत्रीय मार्गों द्वारा देश एवं प्रदेश के प्रमुख नगरों से जुड़ा हुआ है। कृषि उपज के आयात निर्यात तथा औद्योगिक उत्पादन के आयात निर्यात की बाहुल्यता को दृष्टीगत रखते हुए क्षेत्रीय मार्गों की दशा में सुधार लाना आवश्यक है।

### 5.2 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में मुंबई-आगरा मार्ग एवं नया बायपास का नगरीय यातायात की दृष्टि से अत्यंत महत्व है। इस मार्ग पर यातायात का दबाव कम करने हेतु वृत्तीय मार्ग प्रस्तावित किया गया है इसके अतिरिक्त नया बायपास भी वृत्तीय मार्ग का कार्य करेगा। मुख्य मार्गों द्वारा भी क्षेत्रीय मार्गों एवं अतिरिक्त मार्गों को जोड़ने हेतु 10 मुख्य मार्ग भी प्रस्तावित किये गये हैं।

#### 5.2.1 कार्यान्वयन मार्गानुक्रम

कार्यान्वयन 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 पाच प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार प्रस्तावित है :-

1. वृत्तीय मार्ग एवं क्षेत्रीय मार्ग
2. मुख्य मार्ग
3. खंड स्तरीय मार्ग

4. स्थानीय मार्ग

5. पदाचारी मार्ग

### 1. क्षेत्रीय मार्ग एवं वृत्तीय मार्ग

क्षेत्रीय मार्ग नगर के बाहर स्थित नगरो एवं ग्रामों से संबंध स्थापित करते है। नगर में 5 क्षेत्रीय मार्ग, प्रस्तावित है। इन मार्गों की वर्तमान आबादी क्षेत्र के बाहर 24 से 36 मी. चौड़ाई प्रस्तावित की गई है इन सभी मार्गों को मिलाने हेतु 45.0 मी. चौड़ा वृत्तीय मार्ग प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त नया बायपास मार्ग भी वृत्तीय मार्ग का कार्य करेगा।

### 2. मुख्य नगरीय मार्ग

यह मार्ग मुख्यतः नगर के सम्पूर्ण यातायात प्रवाह को वहन करने के साथ-साथ नगर के विभिन्न कार्य केन्द्रों, गतिविधि केन्द्र को जोड़ता है। संभावित दैनिक यातायात बाहुल्यता को ध्यान में रखते हुए इनकी चौड़ाई 24.0 मी. प्रस्तावित है। नगर में दस मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये है।

### 3. खंड स्तरीय मार्ग

खण्ड स्तरीय मार्गों का प्रावधान आवासीय खण्डों को गतिविधि केन्द्रों से जोड़ने तथा निवेश इकाई के तीव्रगामी यातायात को वहन करने हेतु किया जाता है। इन मार्गों की चौड़ाई 18.0 मी. प्रस्तावित है। 18.0 मी. चौड़े मार्ग पर सार्वजनिक परिवहन के अन्तर्गत नगर बस सेवा भी प्रारंभ की जा सकती है तथा मार्गों के किनारे जल प्रदाय एवं विद्युत प्रदाय से संबंधित वितरण व्यवस्था भी की जा सकती है।

### 4. स्थानीय मार्ग

यह मार्ग मुख्यतः आवासीय खण्डों में परिभ्रमण तथा भवनों के पहुँच मार्ग हेतु निर्मित किये जाते है। इन्ही मार्गों के किनारे जल प्रदाय, मल निकास एवं विद्युत प्रदाय आदि सेवाओं से संबंधित लाईने रहेंगी। आवासीय क्षेत्रों में इन मार्गों की चौड़ाई 7.5 मी. से 12.00 मीटर प्रस्तावित है।

### 5. पदचारी मार्ग

पदचारी मार्ग पदयात्रियों की सड़क दुर्घटना से सुरक्षा एवं छोटी दूरियों तक पैदल चलने की दृष्टी से बहुत उपयुक्त पाये गये हैं। भविष्य में प्रमुख मार्गों के उपयोग की अनिवार्यता समाप्त कर पदचारी मार्गों द्वारा एक आवासीय क्षेत्र को दूसरे आवासीय क्षेत्र से जोड़ने का प्रयास किया गया है।

### 5.3 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

विभिन्न श्रेणी के मार्गों की चौड़ाई मार्ग के दीर्घकालीन यातायात, यातायात सघनता स्वरूप तथा विशिष्टता आदि को दृष्टीगत रखते हुए मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित की गई है। निम्न सारणी 5-सा-1 में मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई दी गई है :-



संधवा मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्रं.	मार्ग	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
<b>1</b>	<b>क्षेत्रीय मार्ग</b>	
	(अ) मुबंई आगरा मार्ग	36.0 मी.
	(ब) बाय-पास (नया)	80.0 मी.
	(स) निवाली मार्ग	—
	1. नगर पालिका सीमा में	15.0 मी.
	2. नगर पालिका सीमा से आगे	36.0 मी.
	(द) पलसुद मार्ग नगर पालिका सीमा से आगे	24.0 मी.
	(ड़) वरला मार्ग	24.0 मी.
<b>2</b>	<b>वृत्तीय मार्ग</b>	<b>45.0 मी.</b>
<b>3</b>	<b>मुख्य नगरीय मार्ग</b>	
	मुख्य मार्ग क्रं.-1	24.0 मी.
	मुख्य मार्ग क्रं.-2	24.0 मी.
	मुख्य मार्ग क्रं.-3	24.0 मी.
	मुख्य मार्ग क्रं.-4	30.0 मी.
	मुख्य मार्ग क्रं.-5	24.0 मी.
	मुख्य मार्ग क्रं.-6	24.0 मी.
	मुख्य मार्ग क्रं.-7	30.0 मी.
	मुख्य मार्ग क्रं.-8	24.0 मी.
	मुख्य मार्ग क्रं.-9	24.0 मी.
	मुख्य मार्ग क्रं.-10	24.0 मी.
<b>4</b>	<b>खंड मार्ग</b>	<b>18.0 मी.</b>
<b>5</b>	<b>नगर के प्रमुख मार्ग</b>	
	1. संत विनोबा मार्ग	10.0 मी.
	2. सदर बाजार	12.0 मी.
	3. राम मंदिर मार्ग	18.0 मी.
	4. मौलाना आजाद मार्ग (समस्त)	6.0 मी.
	5. डाक बंगला मार्ग	12.0 मी.
	6. ईदगाह चौराहे से आगरा मुबंई मार्ग	10.0 मी.
	7. जोगवाड़ा मार्ग (नगर पालिका सीमा तक)	15.0 मी.
	8. देवझीरी मार्ग	12.0 मी.
	9. रामकटोरा मार्ग	10.0 मी.
	10. मुक्ती धाम मार्ग	15.0 मी.
	11. आगरा-मुबंई मार्ग से हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी	12.0 मी.
	12. आगरा-मुबंई मार्ग (मैकेनिक नगर) से निवाली मार्ग को जोड़ने वाला मार्ग	12.0 मी.
<b>6</b>	<b>अन्य मार्ग</b>	<b>12.0 मी.</b>
<b>7</b>	<b>स्थानीय अन्य मार्ग</b>	<b>7.5 मी.</b>

## 5.4 यातायात प्रणाली में सुधार

नगर की वर्तमान मार्ग संरचना एवं यातायात प्रणाली को दृष्टीगत रखते हुए यातायात नियोजन एवं प्रबंधन तकनीक के माध्यम से नगर की वर्तमान यातायात व्यवस्था में सुधार करके यातायात प्रवाह बढ़ाया जा सकता है तत्संबंधी अन्य प्रस्ताव निम्नानुसार है :-

विकास योजना में निम्न मार्ग संगमों का सुधार एवं विकास प्रस्तावित हैं :-

1. नया बस स्टेण्ड एवं वरला मार्ग, ए.बी.रोड तिराहा
2. मुक्तिधाम तिराहा
3. संत विनोबा मार्ग—निवाली मार्ग, जोगवाड़ा रोड मार्ग संगम (चौराहा)
4. नेहरू स्मृति स्कूल—निवाली रोड मार्ग संगम
5. सदर बाजार—निवाली मार्ग संगम
6. मनसा माता तिराहा
7. क्रिश्चियन हास्पिटल—ए.बी. रोड तिराहा
8. पुराना बस स्टेण्ड निवाली मार्ग—ए.बी. रोड तिराहा

## 5.5 यातायात अवसान केन्द्र

कृषि उपज मण्डी, यातायात नगर, औद्योगिक क्षेत्र एवं नये नगर केन्द्रों के प्रस्ताव के साथ-साथ यातायात से संबंधित सेवा एवं सुविधायों का प्रावधान किया गया है।

**(अ) बस स्टेण्ड** – वर्तमान बस स्टेण्ड मुम्बई—आगरा मार्ग पर स्थित है। उस के आस-पास वाणिज्यिक, औद्योगिक क्षेत्र होने से यातायात समस्याएँ उत्पन्न होती है तथा वर्तमान एवं भावी आवश्यकता के मान से क्षेत्रफल कम पड़ता है। अतः भावी आवश्यकता हेतु बस स्टेण्ड एवं बस डिपो हेतु 10.00 हेक्टर क्षेत्र ए.बी. रोड पर प्रस्तावित किया गया है।

## 5.6 वाहन विराम स्थल

नगर के विभिन्न स्थानों पर विशेषतः सघन गतिविधि क्षेत्रों के समीप मार्गों के किनारे वाहन विराम हेतु स्थल नियत करना मार्गों की प्रभावी यातायात वहन क्षमता को बनाये रखने के लिये बहुत

आवश्यक है। किन्तु नगर में खुले क्षेत्र का अभाव है। अतः वर्तमान स्थित वाहन विराम स्थलो को ही सुधार के साथ प्रस्तावित किया गया है। जिसका विवरण अध्याय-3 में दिया गया है।

## **5.7 नगरीय अधोसंरचना**

### **5.7.1 जल प्रदाय**

नगर की भावी जनसंख्या के मान से नगर में 30 गेलन प्रति व्यक्ति प्रति दिन की दर से 3.0 एम.जी.डी. जल आपूर्ति की आवश्यकता होगी जब कि वर्तमान में 1.30 एम.जी.डी. जल प्रदाय किया जा रहा है। अतिरिक्त जलपूर्ति हेतु स्थानीय निकाय एवं लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा योजना तैयार करना प्रस्तावित है इसके अन्तर्गत गोई नदी पर स्थित रलावटी डेम एवं सेगवी डेम की क्षमता में वृद्धि कर जल प्रदाय किया जाना प्रस्तावित है।

### **5.7.2 जलमल निकास**

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 व्यवस्था की योजना तैयार कर शीघ्र क्रियान्वयन करना प्रस्तावित है।

### **5.7.3 विद्युत प्रदाय**

वर्तमान में विद्युत प्रदाय व्यवस्था संतोषजनक नहीं है साथ ही वोल्टेज के कम ज्यादा दबाव के कारण समस्या उत्पन्न होती है अतः उक्त समस्या के स्थाई समाधान के साथ-साथ भावी जनसंख्या की विद्युत आवश्यकता की पूर्ति हेतु विद्युत प्रदाय क्षमता में वृद्धि की जाना प्रस्तावित है।

### **5.7.4 शमशान एवं कब्रस्तान**

वर्तमान शमशान के अलावा आवश्यकता पड़ने पर प्रस्तावित विकसित क्षेत्र के बाहर उपयुक्त स्थल का चयन जिला कलेक्टर एवं स्थानीय संस्था के परामर्श से किया जावेगा।

### **5.7.5 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन**

वर्तमान में नगर में कोई संगठित ट्रेचिंग ग्राउण्ड नहीं है। इस प्रकार की गतिविधियों हेतु सेंधवा पब्लिक स्कूल के पीछे एवं वरला रोड फाटे पर उपयोग किया जा रहा है। वर्तमान ट्रेचिंग ग्राउण्ड स्थानांतरित करने का प्रस्ताव दिया गया है। इसके लिये नये स्थान का चयन स्थानीय संस्था एवं

उपसंचालक नगर तथा ग्राम निवेश खण्डवा के संयुक्त निरीक्षण उपरांत किया जावेगा। आवसी डेंशन पौंड हेतु निवेश इकाई क्रमांक-1 में परवेश जिनिंग फैंक्ट्री के उत्तर की ओर प्रस्तावित किया गया है।

संगठित ट्रेडिंग ग्राउण्ड हेतु विकास योजना में प्रस्तावित भूमि में उपयुक्त स्थल का चयन जिला कलेक्टर, स्थानीय निकाय एवं उपसंचालक, नगर तथा ग्राम निवेश खण्डवा के द्वारा संयुक्त स्थल निरीक्षण कर विकसित करने का प्रस्ताव है।

संघवा नगर के नियोजित विकास तथा नागरिकों की सुख सुविधा एवं पर्यावरण की सुरक्षा के लिये विकास नियमन बनाये जाने की आवश्यकता होती है। विकास को गति देने के लिये प्रगतिशील नियमन बनाने की आवश्यकता है। आधुनिक तकनीकों को अपनाने के लिये तथा इसका समावेश करने के लिये भी विकास योजना में नियमन बनाये गये हैं। विश्व वैश्वीकरण के कारण अलग प्रावधानों का समावेश भी विकास नियमनों में किया गया है।

### 6.1 प्रवृत्तशीलता

यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :-

1. निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास
2. भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उप विभाजन शामिल है एवं भूमि के व्यवसायिक उपयोग के परिपेक्ष्य में भू-उपयोग।
3. समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास।
4. सभी प्रकार के भवन जिसमें भवन ऊँचाई भी सम्मिलित हैं।
5. ऐसे क्षेत्र में जो नगर पालिका सीमा के बाहर हों, किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर है, भूमि का विकास/भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना आदि।

**टीप :-** उपरोक्त सभी प्रकरणों में नियोजन अनुज्ञा संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश के द्वारा प्रदाय की जावेगी जिसमें संघवा निवेश क्षेत्र के साथ नगरपालिका सीमा भी शामिल है। नगरपालिका संघवा सीमा क्षेत्र के अन्दर भवन अनुज्ञा संबंधित नगरीय निकाय के भवन अधिकारी द्वारा दी जावेगी एवं निवेश क्षेत्र के अन्य क्षेत्रों में भवन अनुज्ञा संबंधित स्थानीय नगरीय निकाय द्वारा संचालक नगर तथा ग्राम निवेश की सलाह से दी जावेगी।

### 6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 (2) के अंतर्गत गठित संघवा निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है वह म.प्र. भूमि विकास नियम 84 में विहित 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 जावेगा।

3. विकास योजना में किए गए प्रस्ताव मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं तथा ये सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं। जैसे कि विकास योजना में दर्शाये गये आवासीय परिक्षेत्र में आंतरिक सड़क, खुले तथा हरित क्षेत्र, शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य सुविधाओं एवं सेवाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास अनुपयोगी भूमि वर्तमान वृक्ष समुहों द्वारा आच्छादित भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में शामिल है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं
4. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन एवं वर्तमान अवस्था में किसी उपयोग परिक्षेत्र में स्थित भवन वर्तमान रूप में उसी उपयोग के लिए प्रस्तावित है जिस उपयोग में उस भवन का उपयोग हो रहा है
5. विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा क्रमशः बड़ा या छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई, चौड़ाई नापी जाये न ही मानचित्र का क्षेत्रफल नापा जाए। लंबाई, चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही खसरा मानचित्र, जो 1:4000 की माप पर हो, उसके आधार पर की जावे।
6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार पृथक-पृथक विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है किन्तु जब तक परिक्षेत्रिक योजना प्रकाशित/प्रभावशील नहीं होती है, विकास अनुज्ञा इस अध्याय में दिए गए नियमों के प्रावधानों के अंतर्गत दी जायेगी। विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार परिक्षेत्रिक योजना त्वरित गति से तैयार करना नितांत आवश्यक है। यह कार्य नगर पालिका संधवा द्वारा किया जायेगा एवं परिक्षेत्रिक योजना निरंतर रूप से तैयार करने की प्रक्रिया जारी रखना अत्यावश्यक है।
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 अनुमोदन किया गया है। अर्थात् म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत अथवा म.प्र. भू राजस्व संहिता की धारा 172 में संचालक द्वारा अनापत्ति दी गई है, अभिन्यास की स्वीकृति समयावधि यदि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है तो उस दशा में यह माना जाएगा 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 एवं सार्वजनिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकता है।
10. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना एवं मार्गों से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के अनुरूप हो। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हों, स्वीकार्य होगी।
11. ऐसे क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से प्रतिबंध आवश्यक होंगे इसके लिए आदेश जारी करने हेतु राज्य शासन सक्षम होगा।

12. विकास अनुज्ञा के लिए प्रस्तुत मानचित्र में यदि संशोधन आवश्यक हो तो संबंधित अधिकारी द्वारा सुधार कर पुनः प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को वापिस किया जावेगा। विकास अनुज्ञा संशोधित मानचित्र पर ही दी जा सकेगी।
13. 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 नदी, तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्र में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राहा होगा।
14. ऐसी अवस्था में जबकि स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र में संशोधन आवश्यक हो तो सक्षम अधिकारी सभी आवश्यक संशोधन मानचित्र में अंकित कर पुनः संबंधित को वापस करेंगे। स्वीकृति केवल सुधारे गये मानचित्र पर अंकित की जावे।
15. नवीन प्रस्तावित आवासीय भूमि उपयोग में आवासीय कॉलोनियों के विकास अनुमति हेतु आवेदन म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 29 के अंतर्गत अनुमोदन हेतु स्वीकार्य किये जावेंगे। आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 2.00 हैक्टेयर समूह आवासीय योजना एवं निम्न घनत्व आवासीय भूमि उपयोग में आवासीय विकास हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 1.5 हैक्टेयर मान्य होगा। परंतु यह बंधन ऐसी भूमि हेतु लागू नहीं होगा जो चारों ओर से विकसित तथा निर्मित है।
16. मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 30 के अंतर्गत अनुमोदित अभिन्यास के समस्त मार्गों को को-ऑर्डिनेशन मार्ग माना जावेगा। इन मार्गों का अन्य समस्त मार्गों क्षेत्रों से समायोजन किया जावेगा।
17. संधवा निवेश क्षेत्र के अंतर्गत कृषि उपयोग के अंतर्गत आने वाली समस्त शासकीय (नजूल) भूमि राज्य शासन की अनुमति के पश्चात केन्द्र शासन, राज्य शासन के उपक्रम के लिये सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग हेतु विकास गतिविधि मान्य होगी।
18. अधिनियम की धारा 30में अनुमति के पश्चात जो कि 3 वर्ष के लिये वैध होती है, प्राप्त अनुमति के आधार पर यदि विकासकर्ता ने स्थल पर कोई भी विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया है तथा स्थल पूर्ण रूप से यथास्थिति रिक्त अवस्था में है तो इस दशा में भूमि स्वामी (विकासकर्ता) अधिनियम की धारा 29 में आवेदन कर प्रश्नाधीन भूमि पर पुनः किसी भी समय नियमानुसार अनुमति प्राप्त कर सकता है। परंतु स्थल पर कार्य प्रारंभ होने के पश्चात् अधिनियम की धारा 29 में अभिन्यास पुनः संशोधन हेतु कार्यालय में प्राप्त (विचार) नहीं किया जावेगा तथा इस पर अधिनियम की धारा 33 के प्रावधान भी लागू नहीं होंगे।
19. सैट बेक-मार्ग विस्तार हेतु छोड़े जाने वाली भूमि की दूरी सैट बेक कहलायेगी।
20. सीमांत खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.)-भूखण्ड सीमा व भवन के मध्य छोड़ी जाने वाली भूमि की दूरी सीमांत खुला क्षेत्र कहलायेगा।
21. विकास योजना में विभिन्न गतिविधियों हेतु न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई निर्धारित की गई है। मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 61 की टीप-'एक' में दिये गये प्रावधान उक्त मार्ग

की न्यूनतम चौड़ाई पर लागू नहीं होगा। न्यूनतम चौड़ाई से अधिक मार्ग के भाग पर ही यह प्रावधान लागू होगा।

22. अधिनियम की धारा 29 में जो भी "लेआउट प्लान" अनुमोदन हेतु प्राप्त हो उनमें जनसंख्या के आधार पर भौतिक अधोसंरचना जैसे-सेप्टिक टैंक, ओव्हर हेड टैंक, सम्पवेल, ट्रांसफार्मर इत्यादि के लिये स्थान सुरक्षित रखना होगा। मानचित्र में सीवेज एवं ड्रेनेज नेटवर्क दर्शाया जावेगा। वैधानिक रूप से छोड़े जाने वाले सामूदायिक खुले क्षेत्र में भौतिक अधोसंरचना एवं सुख-सुविधाओं का विकास नहीं किया जा सकेगा। जल प्रदाय 135 लीटर प्रति व्यक्ति प्रतिदिन के मान से प्रदाय की व्यवस्था करनी होगी। सेप्टिक टैंक एवं सोक पिट के लिये प्रति 100 व्यक्ति हेतु 100 वर्गमीटर का क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। सैप्टिक टैंक का निर्माण नाले एवं मार्ग के नीचे प्रतिबंधित रहेगा। ट्रांसफार्मर हेतु न्यूनतम 30 वर्गमीटर तथा सब स्टेशन हेतु न्यूनतम भूमि मध्यप्रदेश विद्युत वितरण कम्पनी के मापदण्डों के अनुसार आरक्षित करना होगी।
23. शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य संस्थानों के पुनर्विकास/पुनर्घनत्वीकरण योजना में वाणिज्यिक उपयोग कुल स्वीकार्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 10 प्रतिशत भाग ही मान्य होगा।
24. किसी एक संस्था या व्यक्ति द्वारा 5000 वर्गमीटर या अधिक भूमि पर किये जाने वाले संस्थागत (Corporate) विकास हेतु भू-आच्छादन क्षेत्र एवं फर्शी क्षेत्रानुपात की गणना कुल भूमि के क्षेत्रफल के 70 प्रतिशत के भाग पर मान्य होगी। यह प्रावधान समस्त प्रकार के भूमि उपयोगों एवं योजनाओं पर लागू होगा।
25. भूखण्डीय विकास की दशा में एकल परिवार अथवा संयुक्त परिवार हेतु नवीन आवासीय क्षेत्र में 220 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 4 से अधिक आवासीय इकाईयां स्वीकार्य नहीं होगी।
26. स्टिल्स पार्किंग को एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जावेगा प्रथम एवं द्वितीय तलों पर भी स्टिल्स पार्किंग को एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जावेगा। अपर स्टिल्स पार्किंग को भवन ऊँचाई में शिथिलता प्रदान नहीं की जावेगी।
27. विकास योजना में विभिन्न भूमि उपयोगों के विकास हेतु नियमन दिये गये हैं। नियमनों में यदि किसी विरोधाभास की स्थिति निर्मित होती है अथवा व्याख्या की आवश्यकता होती है। तो इस संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम रूप से माना जावेगा।

### 6.3 परिभाषायें

**उपयोग परिक्षेत्र/परिसर** मुख्य भू-उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक उपयोग के अंतर्गत के कार्यकलाप का क्षेत्र।

**अभिन्यास** अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों।

**परिक्षेत्रिक योजना** परिक्षेत्रिक योजना से तात्पर्य निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र से है, जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं परिवहन तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधानित की गई हो।

**नगरीय ग्राम** ग्राम आबादी जो प्रस्तावित परिक्षेत्रों के अंतर्गत भू-उपयोग मानचित्र में दर्शायी



गयी हैं।

#### **नगरीय विरासत**

नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।

#### **संवेदनशील क्षेत्र**

परिस्थितिजन्य एवं विरासत के आधार पर सीमांकित पर्यावरणीय धार्मिक ऐतिहासिक एवं पुरातत्व महत्व के घोषित क्षेत्र संवेदनशील क्षेत्र कहलायेगा।

#### **नियंत्रित क्षेत्र**

नाली विभाजन, नदी एवं तालाबों के ग्राह्य क्षेत्र एवं परिदृश्य गुणवत्ता की संभावनाओं के आधार पर निर्धारित किया गया क्षेत्र।

#### **एकल/संयुक्त परिवार**

##### **हेतु भूखण्डीय विकास**

अपने सभी समानांतर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य परिवार हेतु भूखण्डीय विकास (अभिन्यास) का भूखण्डों में उपविभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार/संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाता हो। ऐसे परिसर में गैरेज/गैरजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो।

अन्य परिभाषाएँ म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में वर्णित प्रावधानों अनुरूप होंगी।

### **6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र**

संधवा निवेश क्षेत्र को 8 उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उप विभाजित किए गए हैं। प्रत्येक परिसर में विशिष्ट उपयोग/उपयोग गतिविधियाँ स्वीकार्य होंगी।

#### **6.4.1 उपयोग परिक्षेत्र**

8 श्रेणियों में विभक्त उपयोग परिक्षेत्र आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, आमोद-प्रमोद, यातायात एवं परिवहन तथा कृषि है तथा सारणी 6-सा-1 में परिभाषित सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।

## संधवा : उपयोग परिक्षेत्र

6-सा-1

क्रं.	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 अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएँ	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा परिक्षेत्र
6.	आमोद-प्रमोद	आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र
7.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
8.	कृषि	कृषि परिक्षेत्र

### 6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई अनुपात 1:1.5 से 1.3 होना चाहिये।
2. भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भू-तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों में मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 6-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।
3. 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 वाहन विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये।
4. एकल/संयुक्त परिवार हेतु वर्तमान में विकसित क्षेत्रों में स्थित भूखण्डीय विकास को बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में परिवर्तन करने की अनुमति दी जा सकेगी बशर्ते कि सार्वजनिक सुविधायें एवं सेवाओं को बढ़ाया जाना सुनिश्चित किया जावे।
5. आवासीय अभिन्यासों में शासन द्वारा निर्धारित मापदण्डों एवं समय-समय पर जारी आदेशानुसार समाज के कमजोर वर्गों हेतु भूमि का आरक्षण किया जावेगा।
6. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के परिशिष्ट एम (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए।
7. म.प्र. नगर पालिका कालोनाइजर्स रजिस्ट्रेशन (निर्बंधन एवं शर्तों) नियम 1998 एवं ग्राम पंचायत

नियम 1999 के प्रावधानों के अन्तर्गत कमजोर आयवर्ग हेतु भूखण्ड/भवन आरक्षित किये जावेगे।

**संघवा : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड**

**6-सा-2**

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत में)	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	60	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	पृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	1.5	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	1.25
11.	18.0×30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.25
12.	20.0×30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.25
13.	25.0×30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.25

**नोट :-**

1. उपरोक्त सारणी भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित हैं उपरोक्त के अतिरिक्त भवन ऊँचाई एवं अन्य मापदण्ड म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत नियोजित होंगे।
2. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 60(4) द्वारा अधिशासित होगी।

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 गयी हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जावे।
5. भवन की अधिकतम ऊंचाई म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
6. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाइयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
7. भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
8. निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखंडों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंगे।
9. एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें कुकिंग बरांडा, बाथरूम शौचालय होना आवश्यक होगा।
10. घनत्विय गणना में एक आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 3.0 का रहवास माना जावेगा।
11. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधानित होना चाहिये।
12. झुग्गियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।
13. भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 425 वर्गमीटर अथवा अधिक है पर स्वीकार्य निर्माण क्षेत्र के भूतल पर 2.4 मीटर ऊंचाई तक आच्छादित पार्किंग के प्रावधानित क्षेत्र अनुपात एवं भवन की ऊंचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा। इस क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण स्वीकार्य नहीं होगा।

### 6.5.1 समूह आवास

समूह आवास परियोजनाओं हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार मापदण्ड लागू होंगे। समूह आवास परियोजना हेतु अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1.50 अनुज्ञेय होगा।

### 6.5.2 बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण

म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के निर्धारित मापदण्डों अनुसार नियंत्रित होगी।

### 6.5.3 वन आवास

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

1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा।
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1:010 अनुज्ञेय होगा।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 6.5 मीटर होगी।
4. वन आवास के भूखंड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण करना होगा जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा।
5. वन आवास केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा जिसके लिये सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।
6. वन आवास में चारों ओर से न्यूनतम 10 मीटर खुला क्षेत्र रहेगा।
7. यदि वन आवास पक्की सड़क पर स्थित हो तो ऐसी दशा में बाड़ में 22 मीटर का सेटबैक रखा जायेगा तथा ग्रामीण सड़क पर यदि फार्म हाऊस हो तो ऐसी दशा में ऐसे मार्ग के मध्य से 30 मीटर जगह खुली रखी जावे।
8. वन आवास के लिये पहुंच मार्ग कम से कम 7.50 मीटर का रहेगा किन्तु जब एक ही पहुंच मार्ग, एक से अधिक फार्म हाऊस के लिये उपयोग में हो तो पहुंच मार्ग की चौड़ाई कम से कम 12 मीटर होगी. पहुंच मार्ग का निर्माण संयुक्त प्रयासीय हो सकता है.
9. वन आवास में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संरचना तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/अनुमोदित की जावेगी.
10. किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मापदंडों के अनुरूप वन आवास के रूप में विकसित करने के पूर्व, नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा।
11. वन आवास हेतु अन्य प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17 (13) के अन्तर्गत मान्य होंगे।

### 6.6 वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु विकास नियमन

नगर में वाणिज्यिक गतिविधियां चारों स्तरों पर नगर केन्द्र, वृत्त खण्ड, स्थानीय केन्द्र एवं सुविधा दुकानें विकसित की जाना प्रस्तावित है। वाणिज्यिक भूमि उपयोग अंतर्गत विकास योजना में प्रस्तावित भूमि व्यवस्थित रूप से विकसित हो, इस दृष्टि से इस भूमि के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड सारणी क्रमांक-6-सा-3 में निर्धारित किए गए हैं।

संधवा : थोक वाणिज्यिक विकास के अभिन्यास के मानक

6-सा-3

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1	भूखण्डों का क्षेत्र	50 प्रतिशत अधिकतम
2	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	35 प्रतिशत अधिकतम
3	विराम स्थल क्षेत्रफल	5 प्रतिशत न्यूनतम
4	खुले स्थानों का क्षेत्रफल	8 प्रतिशत न्यूनतम
5	सुविधाओं का क्षेत्र	2 प्रतिशत अधिकतम
6	मार्गों की चौड़ाई— — बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई — दुकानों के सामने ट्रको के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई — दुकानों के सामने पदचारी की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर 18.00 मीटर 3.00 मीटर
7	दुकानों के प्रकार — — दुकानों के आकार — नीलामी चबूतरा — खंड लंबाई	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर 10×30 मीटर (उपयुक्त) 100 से 200 मीटर के मध्य 1.50 कार स्पेस
8.	विराम स्थल	प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के

### 6.7 वाणिज्यिक उपयोग परिसरों हेतु विकास मापदण्ड

सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है। संभवतः अन्य समूह यथा खेरची, कार्यालय, संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग को भू-दृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकनकार के ऊपर छोड़ देना उचित होगा। नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्रों से जोड़कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिये।

सैंधवा : वाणिज्यिक भूखण्डों/उपयोग परिसरों के विकास हेतु मापदंड

6-सा-4

क्रं.	वर्ग	न्यूनतम आवश्यक भूमि हेक्टर में	भूखंड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	50.00	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.25
2.	वृत्त खण्ड स्तर केन्द्र/सामुदायिक स्थानीय केन्द्र	2.50	80 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.00
3.	स्थानीय केन्द्र	1.25	80 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.60
4.	सुविधाजनक दुकानें	—	60 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.60
5.	गोदाम एवं भंडार	1.00	70 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.00
6.	थोक बाजार	2.5	70 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.00

टीप :- परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा।

- संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी।
- आवासीय क्षेत्र में वाणिज्यिक स्वीकार्य गतिविधियों के विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात उस क्षेत्र के आवासीय विकास के निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात के अनुरूप रहेगा। अन्य मापदण्ड म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के अनुसार रहेंगे।

6.7.1 ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र हेतु मापदण्ड

राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित पेट्रोल पंप स्थल हेतु भारत सरकार के सड़क परिवहन तथा राजमार्ग मंत्रालय द्वारा यथा विनिश्चित मानदण्ड लागू होंगे तथा निवेश क्षेत्र के भीतर राष्ट्रीय राजमार्ग को छोड़कर अन्य मार्गों पर पेट्रोल पम्प की स्थापना के स्थल हेतु मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :-

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

6-सा-5

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

नोट- समस्त आंकड़े मीटर में।

## टीप –

1. विकास योजना पुस्तिका के प्रस्तावित यातायात संरचना मानचित्र में दर्शित मार्ग संगम पेट्रोल पंप स्थापना हेतु मान्य होंगे।
2. 18 मीटर व इससे अधिक चौड़े मार्गों, जिनमें सर्विस रोड का प्रावधान है, उन मार्गों पर, मार्ग संगम से दूरी का प्रावधान लागू नहीं होगा परन्तु प्रश्नाधीन भूखण्ड के सम्मुख, पेट्रोल पंप निर्माणकर्ता को सर्विस रोड एवं फुटपाथ का निर्माण पेट्रोल पंप के दोनों ओर 250–250 मीटर तक स्वयं के व्यय से करना होगा।
3. किसान सेवा केन्द्र हेतु ग्रामीण क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले रिटेल आउटलेट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार कॉलम 4 के अनुसार होगा।
4. कॉलम-3 में दर्शाए गए भूखण्ड में वर्कशाप की अनुमति स्वीकार्य नहीं होगी।
5. कॉलम-4 में दर्शित भूखण्डों में ईंधन भराव केन्द्र में वर्कशाप एवं अन्य सेवा सुविधायें जैसे—स्नेक स्टॉल, पीने का पानी, ए.टी.एम., शौचालय (महिला-पुरुष) इत्यादि की सुविधा को सम्मिलित कर निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत से अधिक मान्य नहीं होगा।
6. समस्त पेट्रोल पंप में शौचालय (लेडीज जेन्ट्स), पीने का पानी, फायर फाईटिंग इत्यादि 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 मार्ग 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 दायें या बायें 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 पम्प की परस्पर दूरी वहीं होगी जो संचालक द्वारा संबंधित नगर की विकास योजना में दर्शाई गई हो।

## 6.8 छविगृह हेतु मापदण्ड

मार्ग की चौड़ाई :	छविगृह का भूखंड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्र	2000 वर्गमीटर या 4 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति कुर्सी की दर जो भी अधिक हो।
आच्छादित क्षेत्र	कुल भूखण्ड क्षेत्र का 33 प्रतिशत (भूतल पर)
सीमांत खुला क्षेत्र –	
– सामने	न्यूनतम 15 मीटर
– आजू/बाजू	न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर
– पृष्ठ	न्यूनतम 4.5 मीटर
एफ.ए.आर.	1: 1.25



## नोट –

1. कुल एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत क्षेत्र सिनेमा से संबंधित गतिविधियों हेतु उपयोग में लिया जा सकेगा।
2. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में सार्वजनिक सुविधाओं से संबंधित नियम 82, 83, 84 एवं अन्य नियमों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा।
3. पार्किंग, निकासी, सार्वजनिक सुविधाओं तथा अनुशांगिक गतिविधियों के लिए उल्लेखित नियमों का पालन करना होगा।

## 6.9 औद्योगिक विकास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे :-

1.	भूखंड का क्षेत्र	अधिकतम	65 प्रतिशत
2.	मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र	अधिकतम	25 प्रतिशत
3.	दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधायें	न्यूनतम	10 प्रतिशत

औद्योगिक विकास हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 48 (1) (2) के अनुसार भी आवश्यकता पड़ने पर सक्षम अधिकारी द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।

### संघवा : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास मापदंड

6-सा-6

क्रं.	भूखंड का आकार	निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)			फर्शी क्षेत्र अनुपात
			सामने	आजू/बाजू	पीछे	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टेयर	60	3.0	3/2.5	2.5	1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टेयर तक	55	5.0	4/2.5	2.5	0.8
3.	0.1 हेक्टेयर से 0.5 हेक्टेयर तक	50	9.0	3/4.5	3.0	0.75
4.	0.5 हेक्टेयर से 1.0 हेक्टेयर तक	45	10.0	4.5/6	3.0	0.75
5.	1.0 हेक्टेयर से 2.0 हेक्टेयर तक	45	12.0	6/6	4.5	0.75
6.	2.0 हेक्टेयर से अधिक	33	15.0	6/6	4.5	0.75

### 6.9.1 फ्लेटेड फैक्ट्रियाँ

न्यूनतम भूखण्ड आकार	1000 वर्गमीटर (0.10 हेक्टर)
निर्मित क्षेत्र	50 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र	1:1.50 अधिकतम
सीमान्त खुला क्षेत्र	स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार

औद्योगिक क्षेत्र के उप विभाजन में न्यूनतम 2.05 वर्गमीटर प्रति कामगार की दर से सुविधाओं हेतु प्रावधान किया जावेगा। औद्योगिक संस्थानों के कामगारों का आंकलन 300 कामगार प्रति हेक्टर (कुल क्षेत्रफल के लिये) की दर से दिया जावेगा।

### 6.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मापदण्ड निम्नानुसार हैं :-

संघवा : सेवा-सुविधाओं हेतु विकास नियमन

6-सा-7

क्रं.	प्रकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत में)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	<b>शैक्षणिक</b> अ. पूर्व प्राथमिक शाला ब. प्राथमिक शाला स. उच्चतर माध्यमिक शाला द. महाविद्यालय इ. शैक्षणिक एवं अनुसंधान केंद्र	40 33 30 25 20	1.00 1.00 1.00 1.00 0.80
2.	<b>स्वास्थ्य</b> अ. स्वास्थ्य केन्द्र / नर्सिंग होम ब. प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र स. चिकित्सालय (अस्पताल)	33 33 33	1.00 1.00 1.00
3.	<b>सेवा एवं सुविधायें</b> अ. आरक्षी चौकी ब. सामुदायिक भवन स. उप अग्निशमन केन्द्र द. अग्निशमन केन्द्र इ. डाक एवं तार फ. विद्युत भवन सब स्टेशन	35 25 25 25 25 30	0.70 1.00 0.75 0.75 1.00 1.00
4.	<b>धार्मिक भवन</b>	30	1.00
5.	<b>शासकीय/अर्द्ध शासकीय भवन</b>	25	1.00
6.	<b>आध्यात्मिक योग केन्द्र</b>	25	0.80

टीप : उपरोक्त सारणी में जो सुविधायें सम्मिलित नहीं हैं, उनका अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.25 से अधिक नहीं होगा।

संधवा सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-8

क्रं.	सेवा/सुविधाएं	व्यवस्था का मान (आवश्यक जनसंख्या)	प्रति सुविधा हेतु अनुशंसित क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
1	2	3	4
<b>1.</b>	<b>शैक्षणिक सुविधाएं</b>		
	नर्सरी, पूर्व प्राथमिक, झूलाघर	2500 से 3000	0.05 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	प्राथमिक शाला	3000 से 4000	0.20 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	उच्चतर माध्यमिक शाला	7000 से 10000	0.80 अथवा शिक्षा विभाग के मानकों के अनुसार
	महाविद्यालय	0.80 से 1.00 लाख	ए.आई.सी.टी.आई./यू.जी.सी. के मानकों के अनुसार
	इंजीनियरिंग महाविद्यालय	10 लाख	ए.आई.सी.टी.आई. के मानकों के अनुसार
	चिकित्सा महाविद्यालय	10 लाख	ए.आई.सी.टी.आई. के मानकों के अनुसार
	तकनीकी/व्यवसायिक/शिक्षा महाविद्यालय परिसर/ विश्वविद्यालय परिसर	10 से 15 लाख	यू.जी.सी. के मानकों के अनुसार
<b>2.</b>	<b>स्वास्थ्य सुविधाएं</b>		
	हास्पिटल - (100 बिस्तर से अधिक)	1.00 लाख	4.0 से 6.00 हेक्टेयर
	हास्पिटल - (30-100 बिस्तर)	1.00 लाख	3.00 से 5.00 हेक्टेयर
	हास्पिटल - (0-30 बिस्तर)	0.50 लाख	2.00 से 4.00 हेक्टेयर
	नेचरोपेथी सेंटर	1.00 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	हेल्थ सेंटर	0.50 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	नर्सिंग होम	0.50 लाख	0.20 से 0.50 हेक्टेयर
	पॉलीक्लीनिक	0.50 लाख	0.10 से 0.50 हेक्टेयर
	क्लीनिक	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
	ब्लड बैंक/पैथालॉजी सेंटर इत्यादि	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
	फिजियोथेरेपी सेंटर	0.25 लाख	0.05 से 0.08 हेक्टेयर
<b>3.</b>	<b>वाणिज्यिक सुविधाएं जिसमें दुकानदारी सम्मिलित है</b>		
	सुविधाजनक विक्रय केन्द्र	4000 जनसंख्या पर 10 दुकानें	0.05 से 0.1 हेक्टेयर
	स्थानीय विक्रय केन्द्र	16000 जनसंख्या पर 20 दुकानें	0.04 हेक्टेयर
	सुविधाजनक विक्रय केन्द्र क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र	8000 जनसंख्या के लिए 80 से 100 दुकानें	2.5 हेक्टेयर

<b>4. संचार साधन सुविधाएं तथा अनिवार्य सेवा</b>			
	उप डाकघर,	प्रति 10,000 जनसंख्या पर एक	100 वर्गमीटर
	डाक और तार कार्यालय तथा डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनें का टेलीफोन एक्सचेंज भी सम्मिलित है	प्रति 10,000 जनसंख्या पर एक	1.0 हेक्टेयर
	विद्युत उपकेन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रों में एक	12 मीटर x 12 मीटर
	पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 5000 जनसंख्या पर एक	0.8 हेक्टेयर
	पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 2000 जनसंख्या पर एक	0.4 हेक्टेयर
	दमकल कर्मचारी आवासगृहों सहित	प्रति 5 किलो मी. परिधि की दूरी पर एक	0.8 हेक्टेयर
<b>5. धार्मिक भवन सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएं</b>			
	धार्मिक भवन	प्रत्येक 15000 जनसंख्या पर एक धार्मिक भवन	0.8 हेक्टेयर सड़क प्रतिच्छेदन (जंक्शन) तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो
	कम्युनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15000 जनसंख्या पर एक	0.3 हेक्टेयर
	सिनेमा घर	प्रति 25000 जनसंख्या पर एक	0.3 हेक्टेयर, क्षेत्रीय विक्रय केन्द्र कारोबार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र, जो आवासीय क्षेत्र में न हो, जहां वाहन खड़े करने का स्थान भी होगा। निर्धारित मानकों अनुसार अनुशासित
<b>6. औद्योगिक क्षेत्र के लिए सुविधाएं</b>			
	श्रमिक कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हेक्टेयर पर एक	0.2 हेक्टेयर
	सुविधाजनक दुकानें/बस अड्डे	प्रत्येक 10 वर्गमीटर की 5 दुकानें	0.2 हेक्टेयर
	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हेक्टेयर पर एक	0.6 हेक्टेयर
	डाकघर		0.04 हेक्टेयर
	टेलीफोन एक्सचेंज		0.06 हेक्टेयर
	बैंक		200 वर्गमीटर
	पेट्रोल पंप तथा सर्विस स्टेशन		म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधान लागू होंगे।
	पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित		0.8 हेक्टेयर
	दमकल केन्द्र कर्मचारी आवास गृहों सहित		0.8 हेक्टेयर

टीप :- उपरोक्त सभी गतिविधियां आवासीय उपयोग के अंतर्गत मान्य होगी।

## 6.11 यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

अभिन्यास हेतु मानकों का प्रावधान :-

**सैंधवा : यातायात/मैकेनिक नगर हेतु मापदण्ड**

6-सा-9

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

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

**सैंधवा : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड**

6-सा-10

सुविधायें	न्यूनतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	न्यूनतम प्रति इकाई (हेक्टर)	न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकतम त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टॉटलाट	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 3 लाख	—
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	—
अन्य	—	5.00	—	1 से 3 लाख	5.00

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

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

### 6.11.1 सड़कों के किनारे पार्किंग

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

**संधेवा : सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार**

6-सा-11

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई (मीटर में)	वास्तविक कर्व लाईन से सामानांतर नापी गई प्रत्येक कार के लिए लंबाई की आवश्यकता (मीटर में)
1	2	3
सामानांतर	2.50	5.90
30 <sup>0</sup>	4.66	5.00
45 <sup>0</sup>	5.31	3.54
60 <sup>0</sup>	5.58	2.89
90 <sup>0</sup>	5.00	2.50

टीप- सकल क्षेत्र 1.1 से 1.5 हेक्टेयर के लगभग प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम प्रहर में)

### सुविधायें

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

**संधेवा : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदंड**

6-सा-12

क्रमांक	सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्गमीटर)	टिप्पणी
1	2	3	4
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम एक
2.	डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिन्दु पर एक
3.	पेट्रोल पंप	800	निर्गम/आगमन बिन्दु पर
4.	होटल, लॉज	600	ऊपरी मंजिलों पर प्राथमिकता
5.	पुलिस चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
6.	उपचार गृह	200	सामरिक स्थानों पर
7.	अग्नि शमन केन्द्र	200	सामरिक स्थानों पर
8.	धर्मकांटा	300	निर्गम/आगमन बिन्दु पर

**टीप:-**

1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टेयर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय)
2. परिभ्रमण तंत्र
 

द्वितीयक मार्ग	18 मीटर चौड़े
खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग	9-12 मीटर चौड़े
(वाहन पार्किंग एवं मरम्मत हेतु)	12-18 मीटर चौड़े
3. पार्किंग एवं खुले स्थान  
पार्किंग हेतु 36 वर्गमीटर प्रति ट्रक मार्ग के समानान्तर पार्किंग के रूप में या खुले यार्ड के रूप में।

**संघवा : निकास मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई**

4-सा-13

मार्ग / वर्गीकरण	अनुशंसित मार्ग चौड़ाई (मार्गाधिकार मीटर में)	अभ्युक्ति
1	2	3
लूप मार्ग	9.0	अधिकतम लंबाई 500 मीटर
कल्डीसेक	7.5	अधिकतम लंबाई 150 मीटर घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
गली (सामान्य आवासीय क्षेत्र)	6.0	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
निम्न आय वर्ग आवासीय क्षेत्र	3.0	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पदचारी मार्ग	0.9 से 1.5	अधिकतम लम्बाई 5 मी. से 20 मी.
साइकिल मार्ग	2.0 से 5.0	—
सामान्य पदचारी मार्ग	1.5 से 4.5	—

**(ब) कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक**

**बस स्थानक का आकार**

मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी	75 मीटर
प्रत्येक बस स्थानक स्थल की लंबाई	15 मीटर
टेपर — वांछनीय	1:8
न्यूनतम	1:6

**विश्राम स्थल की गहराई**

एक बस स्थानक	4.5 मीटर
दोहरा बस स्थानक	7.0 मीटर

जन सुविधायें, मार्गदर्शक मानचित्र इत्यादि के निकट बस वे के मापदंड (आई.आर.सी.) निम्नानुसार होंगे, इन्हे मार्ग संगम से दूर स्थापित किया जावेगा।

– चौड़ाई	03 मीटर
– लंबाई	30 मीटर
– अंतिम टेपर	15 मीटर

**संधवा : वाहन विराम मापदंड**

6-सा-14

क्रमांक	उपयोग / उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
1	<b>आवासीय</b> समूह आवासीय, भूखंडीय विकास (250 मीटर से बड़े) एवं मिश्रित उपयोग	0.50-1.50
2	<b>वाणिज्यिक</b> (अ) थोक व्यापार एवं परिवहन (लोडिंग अनलोडिंग हेतु वाहन विराम की आवश्यकता सहित) (ब) नगर केन्द्र, उपनगर केन्द्र, उपाहार गृह, 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	<b>सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाएं</b> (अ) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय को छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थाएं, शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय (ब) विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	0.50-1.50 0.25-0.75
4	<b>औद्योगिक</b> छोटे एवं सेवा उद्योग, फ्लेटेड गुप फैक्ट्री, वृहद उद्योग	0.50-1.00

**टीप :-**

- कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे –**
  - खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18.0 वर्गमीटर प्रति कार।
  - भूतल पर अच्छादित वाहन विराम 23.0 वर्गमीटर प्रति कार।
  - तलघर की वाहन विराम 28.0 वर्गमीटर प्रति कार।
- विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है।
- 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 सीमांत खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अंदर ही होगी।



4. ई.सी.एस. :- कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेश इंक्विलेंट)

स्रोत :- यू.डी.पी.एफ.आई. मार्गदर्शिका।

### 6.12 स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग गतिविधियां

स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग गतिविधियां सारणी 6-सा-15 में दी गयी है।

संधवा : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-15

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लॉजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारातघर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बालक यातायात पार्क, शिशु सदन, बालविहार, पाठशालायें, धार्मिक स्थान आमोद-प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें टेक्सी व स्कूटर स्टैंड, बस स्टाप वाचनालय, योग/व्यायाम केन्द्र, शिक्षा प्रशिक्षण केन्द्र, सुलभ शौचालय, झूलाघर	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, शोध केन्द्र, अर्द्ध शासकीय कार्यालय, स्थानीय दुकानें, आटा चक्की, पेट्रोल पंप सह सर्विस स्टेशन, हल्के वाहनों के रिपेयर से संबंधित दुकानें ओपन एयर थियेटर से संबंधित दुकानें ओपन एयर थियेटर, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी। पैकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, उपाहार गृह, सामुदायिक भवन तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38 (1) परिशिष्ट जे भाग 1 एवं 2 में सम्मिलित उद्योग
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, सुविधाजनक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवायें एवं सुविधायें, होस्टल, थोक व्यापार, गोडाउन, सेवा केन्द्र, मोटर गैरेज, वर्कशाप, कबाडखाना, मंडी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान, सेवायें। थोक दुकानें, डिस्पेंसरी, बैंक, बारातघर, अग्निशामक केन्द्र, दुग्ध प्रदाय केन्द्र, घरेलू गैस/कैरोसिन वितरण केन्द्र, खाद्य एवं बीज वितरण केन्द्र, बेकरी, कन्फेक्स नई सुलभ शौचालय	धर्मशाला, बारातघर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक शाला, मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, सामान्य बाजार, आवासीय फ्लेट, शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला, पेट्रोल पंप, सामुदायिक भवन तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट जे भाग-1 एवं 2 में सम्मिलित उद्योग।

3.	<p>औद्योगिक</p> <p>अ. सेवा उद्योग</p> <p>ब. अन्य उद्योग</p>	<p>हल्के उद्योग, जैसे— आरामिल, दालमिल, तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन, सामान्य एवं मध्यम उद्योग, गैस गोडाउन।</p> <p>सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भंडारण, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग</p>	<p>पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थायें, कूड़ा करकट स्थान (जंक यार्ड) शो रूम, दुकानें, उपहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण।</p> <p>कर्मचारी आवास, बस टर्मिनल, प्रदूषण रहित लघु एवं मध्यम उद्योग।</p> <p>हानिकारक उद्योगों से मिलते-जुलते उद्योग, कर्मचारी आवास, बस डिपो कर्मशाला, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह, रेल्वे माल गोदाम, सेवा कर्मशाला, गोदाम, आवासीय (उद्योग से संबंधित, सेवाएं।)</p>
4.	<p>सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक</p>	<p>केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्ध शासकीय व अन्य कार्यालय वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हॉल, व्याख्यानलय, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक सांस्कृतिक संस्थायें, कला वीथिका, कला प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थायें जैसे— विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थायें, शोध प्रयोगशालायें, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशाला स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवायें एवं उपयोगिताएं।</p>	<p>धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पंप, विश्रामगृह, आवासगृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपाहार गृह एवं खेल के मैदान, धार्मिक स्थान, सेवा दुकानें, अनाथालय, बैंक।</p>
5.	<p>आमोद— प्रमोद</p>	<p>समस्त आमोद—प्रमोद स्थल, जैसे— क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ांगन, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य।</p>	<p>अग्नि शमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडफार्म, रख-रखाव हेतु पेट्रोल पंप, उपाहार गृह, भोजनालय, मोटल, आमोद—प्रमोद से संबंधित प्रसंगिक स्थान सेवाएं, योग केन्द्र, मनोरंजन उद्यान।</p>
6.	<p>यातायात एवं</p>	<p>रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार, प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं</p>	<p>अग्रेषण अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की</p>

	परिवहन	समाप्ति केन्द्र, बस कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र, गोदाम।	दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपाहार गृह, भोजनालय, अग्रेषण अभिकरण।
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, हेलीपैड, विद्युत/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो।	पेट्रोल पंप, कब्रिस्तान, श्मशान, जल-मल शोधन केन्द्र, खंती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम, चारागाह एवं वृक्षारोपण, एल.पी.जी गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवार्ये, पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर तक सार्वजनिक सेवा सुविधाएं, साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रह केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शासकीय/अर्द्धशासकीय/पंजीकृत संस्था द्वारा प्रयोजित स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक संस्थान, वाटर वर्क्स।

#### टीप:-

- विकास योजना में उपदर्शित मुख्य भू-उपयोग वर्ग में उपरोक्त सारणी के क्रमांक 1 से 6 अन्तर्गत उल्लेखित समस्त स्वीकार्य गतिविधियों का संयुक्त कुल क्षेत्र, उस मुख्य भू-उपयोग के विकसित/विकासशील क्षेत्र का अधिकतम 30 प्रतिशत तक अनुज्ञेय हो सकेगा।
- जैसे- विद्युतिकरण, अग्निशमन, दूरसंचार, जल प्रदाय, दूषित जल उपचार केन्द्र, आदि जनहित अत्यावश्यक सेवा संबंध कार्य प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति से स्वीकार्य होंगे।

#### 6.13 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित हैं :-

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा। किन्तु गोई नदी के दोनों किनारे न्यूनतम 100 मीटर तक खुला क्षेत्र छोड़ना अनिवार्य होगा। विकास योजना में अलग से प्रस्ताव दिये गये हैं वे तदानुसार ही लागू होंगे।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों को उपयोग कर जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्र में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा जिससे कि तालाबों में घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि

कटाव करती हैं, को रोका जा सके। (संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिये।)

4. नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद, 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 के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रेडल मल लाईन, जब उनका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा।
  - नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा दी गयी 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 गये विरासतीय भवन

#### 6.14 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 क्रियान्वयन हेतु तैयार नहीं होते हैं, तब तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवन क्षेत्र निम्न नियमों द्वारा नियंत्रित होंगे—

- प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती 100 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा।
- चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हों।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदंड से संचालित नहीं होंगी।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिये।
- मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे, आंगन जो कि नगर के 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, पहुँच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर खुला क्षेत्र एवं पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।
- शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा।

## 6.15 अन्य उपयोग गतिविधियों के मानक

### (अ) छात्रावास—

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

### अन्य नियंत्रण :

1. अग्रभाग में न्यूनतम मार्गाधिकार 20 मीटर
2. अधिकतम भू-आच्छादित, बेसमेंट (भूतल के नीचे) मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं सेवाओं में किया जाता है, तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जाएगी।

### (ब) अतिथिगृह/लॉजिंग गृह

भूखंड 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 मीटर

### धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	800 वर्गमीटर
अधिकतम भू-आच्छादान	33.33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात	1.00

### अन्य नियंत्रण

- (1) सामने की सड़क की चौड़ाई —(मार्गाधिकार) 12 मीटर
- (2) अधिकतम भू-आच्छादित बेसमेंट (भूतल के नीचे) मान्य किया जावेगा एवं यदि इसका उपयोग पार्किंग एवं सेवाओं में किया जाता है तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जाएगी।

## 6.16 वर्तमान विकसित क्षेत्रों हेतु विकास नियमन

विकास नियमन स्थल ऊँचाई, भवन का आकार एवं संरचना अथवा अन्य उपयोग जिसमें भवन या भूमि का उपयोग किया जा सकता है। यह नियमन परिक्षेत्र के अंदर अथवा वृत्त खण्ड में होने वाले विकास के लिए मार्गदर्शक का कार्य करते हैं।

## (अ) आवासीय क्षेत्र

नगर के अधिक घनत्व वाले निर्मित क्षेत्र के लिए भूखण्ड 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 प्राप्त तथा स्वास्थ्य की दृष्टि से फर्शी क्षेत्र अनुपात तथा भूखण्ड आच्छादन प्रस्तावित किया गया है।

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

1.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	66 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.25
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर से अधिक तथा 180 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	60 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.0
3.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	180 वर्गमीटर से अधिक
	निर्मित क्षेत्र	50 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00 (9.0 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर 1.25)

## (ब) वाणिज्यिक क्षेत्र

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों को निम्न दो श्रेणियों में विभक्त किया गया है।

1. वाणिज्यिक
2. वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

सूचीबद्ध वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल एवं अन्य ऊपरी तलों पर वाणिज्यिक गतिविधियां सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत की जा सकेगी। इन मार्गों पर अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.75 मान्य होगा तथा स्वीकृत योग्य निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा :-

1. भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर तक 66 प्रतिशत
2. भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर से 400 वर्गमीटर तक 60 प्रतिशत
3. भूखण्ड क्षेत्रफल 400 वर्गमीटर से अधिक 50 प्रतिशत

## टीप :-

1. भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र पार्किंग हेतु छोड़ना पड़ेगा।
2. वाणिज्यिक मार्गों पर तलघर का उपयोग भंडारण अथवा पार्किंग के रूप में होने पर उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी।
3. वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 1.5 गुना या अधिकतम 30 मीटर गहराई तक जो भी कम होगा स्वीकार्य होगा।

**(स) सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक**

इस उपयोग अंतर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्रानुपात वर्तमान क्षेत्र के लिए निम्न सारणी में दर्शाए गए है।

**संघवा : सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड**

6-सा-16

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

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

**6.17 मल्टीप्लेक्स**

विभिन्न भूमि उपयोगों के अंतर्गत मल्टीप्लेक्स स्वीकृति हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधान लागू होंगे।

**6.18 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया**

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

1. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17 (1) के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन पत्र प्रस्तुत करना।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पांचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा एवं प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
3. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें)
4. 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 जावे।
5. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखंड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।

6. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हों, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
7. 1:500/1000/2000 की माप 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 से 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि समतल भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राईट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग। विद्युत एवं मार्ग सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हों।
8. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र।
9. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
10. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
11. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 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।
12. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिये।
13. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 की धारा-49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।
14. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा।

**टीप :-**

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव का परीक्षण करते समय राज्य शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे।
2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये।

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

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

1. परिशिष्ट-7 के अनुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र।
2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हों।
3. अद्यतन खसरा पंचसाला एवं खसरा खतौनी।
4. आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जायेगा।
5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीयन प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हो।



## विकास योजना का क्रियान्वयन

### योजना क्रियान्वयन

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

विकास योजना क्रियान्वयन का दायित्व संधवा नगर पालिका द्वारा वहन किया जाएगा। इसके अतिरिक्त ग्राम पंचायत, म.प्र. गृह निर्माण मण्डल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण विकास कार्य किये जाते हैं। इससे सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय, अर्द्धशासकीय, निकाय विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रम पर विशेष ध्यान दें।

### 7.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2021 तक की कालावधि के लिए है। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वयन करने में लगभग 35619 लाख रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न उपयोग हेतु 503 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 70 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय आदि शामिल है। भूमि अर्जन की औसत दर 40.00 लाख रुपये प्रति हेक्टर मानी गयी है। जहां तक विकास व्यय का प्रश्न है, वह भूमि उपयोग के प्रकार अनुसार अलग-अलग माना गया है। संपूर्ण विकास योजना 2021 के क्रियान्वयन की लागत एवं विकास व्यय का अनुमान सारणी 7-सा-1 में दर्शाया गया है।

संधवा : योजना क्रियान्वयन लागत

7-सा-1

क्रं.	भूमि	क्षेत्र हेक्टर में		शेष भूमि अर्जित करनी है	40.00 लाख प्रति हेक्टर की दर से	अर्जित भूमि के 70 प्रतिशत पर विकास व्यय		लागत लाख रुपये लाख में	कुल 6+9 (रु. लाख में)
		प्रस्तावित	वर्तमान			क्षेत्रफल हेक्टर में	दर प्रति हेक्टर पर (रु. लाख में)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	466	196	270	10800	189	30	5670	16470
2.	वाणिज्यिक	76	23	53	2120	37.10	80	2968	5088
3.	औद्योगिक	152	125	27	1080	18.90	80	1512	2592
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	99	73	26	1040	18.20	60	1092	2132
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ	8.0	3	5	200	3.50	25	87.5	287.50
6.	आमोद-प्रमोद	42	2	40	1600	28.0	25	700	2300
7.	यातायात एवं परिवहन	157	75	82	3280	57.40	50	2870	6150
8.	गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार/पुनर्स्थापना	—	—	—	एक मुश्त	—	एक मुश्त	300.00	300.00
9.	क्षतिपूर्ति	—	—	—	एक मुश्त	—	—	300.00	300.00
	<b>योग-</b>	<b>1000</b>	<b>497</b>	<b>503</b>	<b>20120</b>	<b>352.10</b>	<b>350</b>	<b>15499.50</b>	<b>35619.50</b>

टीप :- बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत वर्ष 2010-2011 बड़वानी

## 7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

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

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप।
2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण।
3. भूमि का कुशलतम उपयोग।
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता/संधारण।
5. भूमि प्रदाय तथा 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 सेवा संबंधी कार्यक्रम।
- (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।
- (स) आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के अंतर्गत भूमि विकास।

7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जायेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
8. प्रत्येक अभिन्यास में प्रत्येक 100 आवासीय ईकाईयों के लिए एक बालवाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20-20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा। जहां से स्थानीय संस्थायें सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें जिससे पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े।
9. 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।

### 7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

अन्य पर्यावरणीय समस्याएं, जैसे नगरीय ठोस अपशिष्ट के उपचार, निराकरण, इनके पुर्नचक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है।

### 7.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

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

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

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व—

1. नियंत्रित विकास
2. अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन।
3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना।
4. विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण।
5. समयबद्ध विकास अनुज्ञा हेतु तंत्र उपलब्ध कराना।

### 7.4.1 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जायेगा। यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थाएँ, प्रमुख सेवाएँ, तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी। 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 विकास कर्ता द्वारा दिया जायेगा। उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

### 7.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम के सहभाग करने वाली सार्वजनिक संस्थाओं तथा निजी संस्थाओं की विभिन्न परियोजनाओं में सम्मिलित भूमि में से अनुपातिक 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।

### 7.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा जिसमें पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम के अन्तर्गत होगा, जो कंडिका 7.6 के संदर्भ में रहेगा।

नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक कार्यक्रम तैयार किया जायेगा। यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण, लक्ष्य भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खंड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय, अर्द्ध शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण समस्या मूलक क्षेत्रों हेतु अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक रूप में सिद्ध होगी।

योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका सुविधादायक के रूप में होनी चाहिये। इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होंगे। कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ग विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जायेगा। एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्यों 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 सर्व विकास सम्मत विषय सूची की पहचान।
3. विकास योजनाओं की प्राथमिकता का निर्धारण।
4. एकीकृत नगरीय विकास योजनायें तैयार करना।
5. निवेश के ऐसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की पहचान करना जो सहभागिता का उपयोग करते हुए विकास का दृष्टिकोण रखते हों।
6. समन्वय अधिकारियों और अन्य वृत्त खण्डीय/एजेन्सियों की क्रियान्वयन भूमिका को परिभाषित करना।

#### 7.44 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ-साथ आधुनिक भूमि उपयोग प्रबंधन की नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि विकास नियमों को पुनर्भाषित किया जाये। भारतीय जीवन शैली के अनुरूप उपयुक्त निर्मित स्वरूप की प्राप्ति हेतु विकास को नियंत्रित एवं निर्देशित करने के उद्देश्य के अध्याय 6 में विकास नियमन वर्णित किये गये हैं।

#### 7.5 योजना एवं कार्यक्रम

- (अ) समस्या मूलक क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए 2 चरणों में प्रावधान है। प्रथम चरण सन् 2015 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण सन् 2021 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकास कर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधनों में गतिशीलता की सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।
- (स) योजना प्रस्तावों को निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिए नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। उन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास को क्रियान्वित किया जायेगा।
  1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
  2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर के अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
  3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी कार्यक्रम की नीति तैयार करना।
  4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ लगभग 5 से 10 हेक्टर आकार के अर्द्ध विकसित भूखण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना।

5. योजना के दोनों चरणों के आवश्यक जल पूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोतों का विकास।
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
7. भूमि विकास कार्यक्रम के अन्तर्गत नगरीय विकास परियोजनायें एवं साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिये।
8. एक विशेष परिणाममूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है जिससे सभी सहभागियों के संसाधनों में गतिशीलता लाई जा सके।
9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना।

### 7.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धान्त निम्नानुसार है:-

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

### 7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

विकास योजना के प्रथम चरण के अंतर्गत सम्मिलित किए गए कार्यक्रम तथा उनकी लागत के बाबत प्राप्त होने वाले विकास व्यय के आधार पर रखे गए हैं। तथापि नगर की तुरंत आवश्यकताओं को भी ध्यान में रखा गया है। सेंधवा नगर में कार्यरत विभिन्न शासकीय, अर्द्ध शासकीय संस्थाओं को विकास योजना के कार्यों में जोड़ना आवश्यक है ताकि इन विभागों के वार्षिक बजट तथा अन्य संसाधनों को भी उपयोग में लाया जा सके।

#### 7.6.1 प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत

प्रथम चरण क्रियान्वयन में 9135 लाख के व्यय का अनुमान है। प्रत्येक घटक में जो राशि व्यय की जावेगी उसका विवरण सारणी 7-सा-2 में दिया गया है

सैंधवा-प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत

7-सा-2

क्रं.	भूमि	भू-अर्जन		अर्जित भूमि के 70 प्रतिशत क्षेत्र का विकास व्यय		लागत (व्यय) रू. (लाख में)	कुल लागत (व्यय) (रू. लाख में)
		भौतिक लक्ष्य क्षेत्रफल (हे. में)	लागत (लाख में)	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	दर प्रति हेक्टर (लाख में)		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	40.00	1600	28.00	30	840	2440
2	वाणिज्यिक	25.00	1000	17.50	80	1400	2400
3	औद्योगिक	15.00	600	10.50	80	840	1440
4	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	10.00	400	7.00	60	420	820
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवायें	2.00	80	1.40	25	35	135
6	आमोद-प्रमोद	10.00	400	7.00	25	175	575
7	यातायात एवं परिवहन	15.00	600	10.50	50	525	1125
8	गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार	0.00	0	0.00	एक मुश्त	0	100
9	क्षतिपूर्ति	0.00	0	0.00	-	0	100
	<b>योग</b>	<b>117.00</b>	<b>4680</b>	<b>81.90</b>		<b>4235</b>	<b>9135</b>

### 7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रम के अनुसार संसाधनों की उपलब्धता तथा गतिशीलता पर निर्भर करती है। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ विकास योजना के प्रभावशील होने के उपरांत तदानुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र के स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करती है। अतः योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमाओं में तैयार करना प्रस्तावित है।

1. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।
2. आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण।

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

### 7.7.1 नियोजन पर्यवेक्षण तंत्र

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

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

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

### 7.8 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः सेंधवा नगरपालिका का होगा। अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएँ एवं विभाग भी सहभागी होंगे। अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3-130/32/97 दिनांक 20.01.1998, संशोधित आदेश क्रमांक एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.01.1998 एवं विभागीय आदेश क्र. एफ-3-45/32/2010 दिनांक 13.04.10 द्वारा स्थानीय स्तर पर कलेक्टर की अध्यक्षता में एक "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति का गठन किया गया है। जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मध्य प्रदेश के आदेश क्रमांक-2876 दिनांक 15.05.1998 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी। सेंधवा विकास प्राधिकरण के गठन होने तक यह दायित्व सेंधवा नगर पालिका वहन करेगी।

नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति को कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूप रेखा निम्नानुसार है-

1. पर्यवेक्षण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन समिति 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

समिति निम्नलिखित कार्यों के प्रगति की समीक्षा हेतु 3 माह में एक बार बैठक करेगी।

अ. कार्यक्रम का चयन

ब. परियोजनायें तैयार करना

स. परियोजना क्रियान्वयन एवं वित्तीय व्यवस्था

द. कार्यक्रम क्रियान्वयन के मूल्यांकन के फलस्वरूप वांछित सुधार।

समिति द्वारा निम्नलिखित व्यवस्था अनुसार 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 मध्य प्रदेश के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी तथा संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन का अनुमोदन कर राज्य शासन को अपनी टीप सहित प्रस्तुत किया जावेगा।

## 7.9 योजना की व्याख्या

संधवा विकास योजना बुनियादी तौर पर नीतिगत दस्तावेज है। विकास योजना के प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के हैं। अतः विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदण्ड 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 हैं
2. विभिन्न क्षेत्रों में आने वाले क्षेत्र सांकेतिक स्वरूप के हैं। इस संबंध में शासन द्वारा दी गई व्याख्या अंतिम मानी जावेगी।
3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियाँ जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (Major Land Use Zone) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जायेंगी, किन्तु जो स्वीकृत स्वीकार्य भू-उपयोग सारणी में शामिल हैं, वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आयेंगे।
4. यह नीतिगत दस्तावेज है। विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र में भूमि की आवश्यकता से संबंधित व्याख्या विकास योजना/परियोजना बनाते समय स्थिति अनुसार वास्तविक आवश्यकता के अनुसार पुनर्समायोजित की जा सकती है।
5. प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र में गतिविधियों का संचालन अध्याय-6 में दिए गए प्रावधानों एवं नियमों के अंतर्गत होगा।
6. खण्ड एवं उपखण्ड की वर्तमान स्थिति तथा गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों का एक भाग है तथा इन्हें प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र में नहीं दर्शाया गया है।

7. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक परिवर्तन परिहार्य होता हैं। वास्तविक रेखांकन का निर्धारण यांत्रिकी आधार पर किया जाता है। भूमि का उपयोग, संस्पर्श उपयोग अनुरूप रेखांकन पर आधारित होगा। इस संबंध में राज्य शासन द्वारा लिया गया निर्णय अंतिम एवं विकास योजना प्रावधान अनुरूप होगा।
8. आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के संदर्भ में शासन द्वारा जारी आदेश/निर्देश बंधनकारी होंगे।

परिशिष्ट  
एवं परिभाषाएं

## (नियम-17 (1))

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

प्रति,

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

महोदय,

मैं एतद् द्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर ..... मोहल्ला, बाजार, सड़क  
 ..... बस्ती मार्ग ..... में भवन क्रमांक .....  
 अथवा प्लॉट क्रमांक ..... में पर तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास निगम - 1984 के  
 नियम - 17 के ..... के अनुसार विकास निर्माण पुनर्निर्माण अथवा परिवर्तन करना  
 चाहता हूँ और मैं इसके साथ मेरे तथा ..... वास्तुविद इंजीनियर  
 पर्यवेक्षक नगर निवेशक, अनुज्ञप्ति क्रमांक (नाम स्पष्ट अक्षरों में) .....  
 जो उस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित रेखांक और  
 विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ :-

1. मुख्य रेखांक
2. स्थल रेखांक
3. उप विभाग - अभिन्यास योजना
4. भवन नक्शे
5. सेवा आयोजना
6. विशिष्टियां सामान्य तथा विस्तृत
7. स्वामित्व संबंधी हक

मैं निवेदन करता हूँ कि विकास निर्माण को अनुमोदित किया जाये और मुझे कार्य निष्पादित करने की अनुमति प्रदान की जाये।

स्वामी के हस्ताक्षर .....  
 स्वामी का नाम .....  
 (स्पष्ट अक्षरों में) .....  
 स्वामी का पता .....

तारीख .....

प्राधिकारी द्वारा सीधे उपयोग के लिये ..... रूपरेखा तैयार की जा सकती है।

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

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

**आवेदक के हस्ताक्षर**

(नियम 19(3) देखिये)

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी .....

.....

.....

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद् द्वारा नगर ..... मोहल्ला/बाजार .....  
बस्ती/कॉलोनी/गली ..... भूखण्ड क्रमांक ..... खसरा क्रमांक .....  
..... की भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूँ। क्षेत्र से संबंधित विकास  
योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिए उपखंड आयोजना  
तैयार करने के लिए उपलब्ध किये जा सकेंगे। विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी  
प्रस्तावों को प्राप्त करने के लिये आवश्यक भुगतान किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रमाणित प्रति  
संलग्न है।

भू-स्वामी के हस्ताक्षर

भू-स्वामी का नाम

.....

(स्पष्ट अक्षरों में)

भू-स्वामी का पता

स्थान .....

दिनांक .....

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

मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय  
आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्रमांक एफ-3/130/32/97, राज्य शासन एतद् द्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनायें अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए निम्नानुसार 'नियोजन एवं पर्यवेक्षण' समिति का गठन करता है—

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से  
तथा आदेशानुसार  
हस्ता./—  
**(जी.व्ही. उपाध्याय)**  
उपसचिव  
मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय  
संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

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

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से  
तथा आदेशानुसार  
हस्ता./-  
उपसचिव  
मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश  
मध्यप्रदेश, भोपाल

क्रमांक/2876/नग्रानि/वि.यो./98  
प्रति,

भोपाल, दिनांक 15 मई 1998

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 20.01.98 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

**परिशिष्ट-7**

**भोपाल, दिनांक 7 दिसम्बर, 1976**

क्र. 4448-5619-बत्तीस-76-मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य सरकार एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये सेंधवा निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमायें नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई हैं :-

**अनुसूची**

**सेंधवा निवेश क्षेत्र की सीमायें**

1. उत्तर में-ग्राम सेमल्या तथा ग्राम बड़गाँव की उत्तरी सीमा तक।
2. पश्चिम में-ग्राम बड़गाँव, मेरखेड़ी तथा पिपलधार की पश्चिमी सीमा तक।
3. दक्षिण में-ग्राम पीपलधार तथा जुलवान्या की दक्षिणी सीमा तक।
4. पूर्व में-ग्राम जुलवान्या, सेंधवा नगर की वर्तमान सीमा तथा सेमल्या की पूर्वी सीमा तक।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

**जी.पी. श्रीवास्तव, उपसचिव**

**भोपाल, दिनांक 7 दिसम्बर, 1976**

क्र. 4450-5619-बत्तीस-76-भारत के संविधान अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में इस विभाग की अधिसूचना क्र. 4448-5691-बत्तीस-76, दिनांक 7 दिसम्बर, 1976 का अंग्रेजी अनुवाद

राज्यपाल के अधिकार से एतद् द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

**जी.पी. श्रीवास्तव, उपसचिव**

Bhopal, the 7th December 1976

No. 4446-5619-XXXII-76-Under sub-section (1) of section 13 of Madhya Pradesh Nagar tatha Gram Nivesh Adhinyam, 1973 (No. 23 of 1973 the State Government for the purpose of the Adhinyam, constitute Sendhwa Planning Area, The limits of which are defined in the Schedule given below :-

**Schedule**

**Limits of Sendhwa Planning Area**

1. North - Village Semalya and up to the northern limit of village Badgaon.
2. West - Village Badgaon, Markhedi and upto the western limit of Pipaldhar.
3. South - Village Pipaldhar and upto the southern limit of Julbaniya.
4. East - Village Julbaniya, existing limit of the Town Sendhwa and upto the eastern limit of Semalya.

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh

**G.P. SHRIVASTAVA, Dy. Secy.**

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

खण्डवा, दिनांक 31 अगस्त, 2009

क्र./वि.यो./न.ग्रा.नि./09/1163, खण्डवा, दिनांक 31 अगस्त, 2009 के एतद् द्वारा यह सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (23 सन् 1973) की धारा-15 की उपधारा (1) के अनुसरण में सेंधवा निवेश क्षेत्र में सम्मिलित 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 सेंधवा निवेश क्षेत्र में ग्रामों का वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र का तदनुसार सम्यक् रूप से दिनांक 11 सितम्बर, 2009 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 11 सितम्बर, 2009 से दिनांक 18 सितम्बर, 2009 तक नगरपालिका कार्यालय, सेंधवा में कार्यालयीन समय में सर्वसाधारण को अवलोकनार्थ उपलब्ध रहेंगे।

परमजीत कलसी

उप-संचालक

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

भोपाल, दिनांक 13.04.2010

क्रमांक-एफ-3-45/32/2010 :: राज्य शासन के आदेश क्रमांक एफ-3-130/32/97 दिनांक 20.1.1998, आदेश क्रमांक एफ-3-55/32/38, 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 पालिका निगम   | सदस्य   |
| 6.  | निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले विधानसभा क्षेत्रों के विधायक  | सदस्य   |
| 7.  | अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका   | सदस्य   |
| 8.  | अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत   | सदस्य   |
| 9.  | मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री   | सदस्य   |
| 10. | संबंधित आयुक्त, नगर पालिक निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगर पालिका/नगर पंचायत                             | 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

**(वर्षा नावलेकर)**

उपसचिव

म.प्र. शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

## अनुसूची – 1 परिसरों की परिभाषायें

### 001 आवासीय भू-खण्ड भू-खण्डीय आवास

एक या अधिक आवासीय इकाईयों का ऐसा परिसर जिसमें मुख्य भवन खण्ड तथा एक गैरेज/गैरेजेस, सेवक आवास हेतु एक अतिरिक्त खण्ड सम्मिलित हो।

### 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 हो।

### 003 आवासीय प्लेट

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

### 004 आवासीय-सह कार्य भू-खण्ड

एक परिसर में एक परिसर 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 किरायें पर दिये हों।

### 008 धर्मशाला एवं इसके समकक्ष

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

### 009 बारात घर

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

**010 रैन-बसेरा (नाइट शोल्टर)**

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, ऑटोमोबाइल, 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 केन्द्र**

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

**016 स्थानीय दुकान केन्द्र**

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 वस्तुयें एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुँचाई 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 भण्डारण किया जाता हो।

## 021 गैस गोदाम

ऐसा परिसर जहां खाना पकाने की गैस के सिलेण्डर या अन्य गैस सिलेण्डरों का भण्डारण किया जाता हो।

## 022 तेल डिपो

संबंधित सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर।

## 023 कबाड़खाना

अतिशेष वस्तुयें 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 हो।

## 026 मोटर गैरेज एवं कार्यशाला

वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।

## 027 छविगृह

दर्शकों की बैठक व्यवस्था के साथ बंद जगह जहां चलचित्र दिखाये जाने की व्यवस्था हो, ऐसा परिसर।

## 028 पेट्रोल पंप

ऐसा परिसर जहां उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद विक्रय हो, साथ ही वाहन सर्विसिंग की व्यवस्था हो।

## 029 रेस्टारेंट (उपाहार गृह)

ऐसा परिसर जिसका उपयोग व्यवसायिक आधार पर खाने के व्यंजनों को उपलब्ध कराने के लिये किया जाता हो (व्यंजन पकाने की व्यवस्था के साथ) जिसमें खुले, बंद या दोनों प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।



### 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 आमोद-प्रमोद क्लब

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

### 033 ऐतिहासिक स्मारक

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

### 034 प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय

संबंधित समस्त सुविधाओं के साथ ऐसा परिसर जिसमें उद्यान, पार्क या मत्स्यालय एवं पशु और पक्षियों की प्रजातियां प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध हों।

### 035 पक्षी अभ्यारण्य

पक्षियों के संरक्षण एवं प्रजनन हेतु वन या विस्तृत उद्यान के रूप में संबंधित सर्वसुविधायुक्त परिसर।

### 036 वनस्पति उद्यान

अनुसंधान एवं प्रदर्शन के लिए उद्यान के स्वरूप में वृक्षारोपण वाला परिसर।

### 037 पिकनिक हट/केम्पिंग साइट

ऐसा परिसर जहां पर्यटन एवं आमोद-प्रमोद के उद्देश्य से अल्पावधि के लिए परिवार सहित ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो।

### 038 फलाईंग क्लब

ऐसा परिसर जहां ग्लाइडिंग एवं छोटे विमानों को उड़ाने का प्रशिक्षण दिये जाने की व्यवस्था हो, साथ ही इसमें मनोरंजन क्लब एवं आंतरिक खेल गतिविधियां शामिल हों।

### 039 माल एवं टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाइन द्वारा टिकट घर एवं माल के भण्डारण के लिए किया जाता हो।

#### **040 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।

#### **041 वाहन विराम**

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

#### **042 टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक**

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

#### **043 बस अवसान केन्द्र**

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 है।

#### **044 बस स्थानक**

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

#### **045 सार्वजनिक उपयोगिता परिसर**

1. **पानी की टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाउस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
2. **भूमिगत टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाउस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
3. **ऑक्सीकरण पौंड** – ऐसा परिसर जिसमें स्थित तालाब का उपयोग जल निकास एवं अन्य अवशिष्ट पदार्थों के ऑक्सीकरण हेतु किया जाता हो।
4. **सेप्टिक टैंक** – ऐसा परिसर जिसमें जल निकास संकलन एवं उसके निराकरण हेतु भूमिगत टैंक स्थित हो।

5. **जल-मल पंपिंग स्टेशन** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग जल-मल को ऊंचाई पर भेजने हेतु पंपिंग स्टेशन हेतु किया जाता हो।
6. **सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय** – ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक शौचालय एवं मूत्रालय स्थित हो, इसमें पीने का पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी।
7. **विद्युत उपकेन्द्र** – ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो।
8. **धूड़ा एवं कचराघर** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थों के एकत्रीकरण एवं आगे गड़कों को भरने हेतु लदान किया जाता हो।
9. **धोबीघाट** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिए किया जाता हो।

#### **046 केन्द्र शासन के कार्यालय**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग केन्द्र शासन के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

#### **047 स्थानीय शासन के कार्यालय**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग स्थानीय शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय हेतु किया जाता हो।

#### **048 सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग सार्वजनिक उपक्रम ब्यूरो अधिनियम के अंतर्गत स्थापित कंपनियों के कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

#### **049 न्यायालय**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

#### **050 शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)**

शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।

#### **051 चिकित्सालय**

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक एवं बाह्य रोगियों की सामान्य एवं विशेषीकृत चिकित्सा की सुविधा उपलब्ध हो।

#### **052 स्वास्थ्य केन्द्र**

ऐसा परिसर जिसमें बाह्य रोगियों एवं आंतरिक रोगियों (30 बिस्तर तक) की चिकित्सा सुविधा उपलब्ध हों। स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबंधन सार्वजनिक एवं धर्मार्थ संस्था द्वारा गैर-व्यवसायिक आधार पर किया जाता है। इसमें परिवार कल्याण केन्द्र भी सम्मिलित है।

### 053 उपचार केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें 30 बिस्तरों वाले आंतरिक बाह्य रोगियों की चिकित्सा सुविधा हो। जिसका संचालन चिकित्सक या चिकित्सक समूह द्वारा व्यवसायिक आधार पर किया जा सकता है।

### 054 औषधालय

ऐसा परिसर जिसमें सार्वजनिक अथवा धर्मार्थ संस्थाओं द्वारा चिकित्सकीय परामर्श एवं दवाइयों के प्रबंधन की व्यवस्था हो।

### 055 क्लीनिक/चिकित्सा केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें चिकित्सक द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार की सुविधा हो। पाली क्लीनिक की दशा में चिकित्सकों के समूह द्वारा प्रबंधन किया जायेगा।

### 056 उपचार प्रयोगशाला

ऐसा परिसर जिसमें रोगों की पुष्टि करने हेतु विभिन्न प्रकार के परीक्षण की सुविधा हो।

### 057 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।

### 058 झूलाघर एवं दिवस देख-रेख केन्द्र

ऐसा परिसर जिसमें दिन में छोटे बच्चों की देखरेख की सुविधा हो। यह केन्द्र व्यक्तिगत अथवा व्यवसायिक अथवा गैर व्यवसायिक संस्था द्वारा संचालित हो सकता है।

### 059 पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल

ऐसा परिसर जिसमें पाठशाला पूर्व बच्चों के खेलने एवं प्रशिक्षण की सेवायें उपलब्ध हों।

### 060 प्राथमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 5 तक के छात्रों की शिक्षा एवं खेलने की सुविधा हो।

### 061 माध्यमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 6 से 10 तक के छात्रों के पढ़ने खेलने की सुविधा हो। इसमें वर्तमान में संचालित कक्षा 8 तक की माध्यमिक शालायें सम्मिलित हैं।

### 062 उच्चतर माध्यमिक शाला

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 10 से 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की व्यवस्था हो।

**063 एकीकृत शाला**

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो।

**064 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।

**065 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।

**066 व्यावसायिक प्रशिक्षण केन्द्र**

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

**067 सामाजिक कल्याण केन्द्र**

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

**068 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र**

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

**069 पुस्तकालय**

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

**070 तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र**

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

**071 वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण**

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

**072 संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र**

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

**073 खेल प्रशिक्षण केन्द्र**

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

**074 वाहन चालन प्रशिक्षण केन्द्र**

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

**075 बाल यातायात उद्यान**

ऐसा परिसर जिसमें बालकों को यातायात एवं संकेतों की शिक्षा-सह-उद्यान की सुविधा हो।

**076 संग्रहालय**

ऐसा परिसर जिसमें प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक, ऐतिहासिक एवं काल संबंधी वस्तुओं के संकलन एवं प्रदर्शन की सुविधा हो।

**077 कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल**

ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छायाचित्रों, मूर्तियों, भित्ती चित्र, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हथकरघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।

**078 सभागृह (ऑडीटोरियम)**

ऐसा परिसर जिसमें संगीत विद्या गतिविधियों के विभिन्न आयोजन हेतु दर्शक दीर्घा सहित मंच हो।

**079 खुला रंगमंच**

ऐसा परिसर जिसमें आयोजनों के लिए दर्शक दीर्घा व मंच सहित खुला रंगमंच हो।

**080 सामुदायिक भवन**

ऐसा परिसर जिसमें 15000 की समीपस्थ जनसंख्या की विभिन्न सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधा हो।

**081 मेला मैदान**

ऐसा परिसर जिसमें सहभागी समूह के लिए प्रदर्शनी, प्रदर्शन एवं अन्य सांस्कृतिक गतिविधियों की सुविधायें हो।

**082 सांस्कृतिक एवं सूचना केन्द्र**

ऐसा परिसर जिसमें संस्था, राज्य तथा देश के लिए सांस्कृतिक व सूचना सेवा की सुविधायें हों।

**083 सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था**

ऐसा परिसर जिसमें गैर-वाणिज्यिक रूप से सार्वजनिक, स्वैच्छिक अथवा व्यक्तिगत सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु सुविधायें हों।

**084 सुधार गृह**

ऐसा परिसर जिसमें अपराधियों के कारावास एवं सुधार की सुविधा उपलब्ध हो।

**085 अनाथालय**

ऐसा परिसर जिसमें अनाथ बच्चों के रहने की सुविधा हो। यह शैक्षणिक सहित या रहित हो सकता है।

**086 धार्मिक**

ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित सेवाएं व स्थल हो, में विभिन्न धर्मों जैसे – मंदिर (सभी धर्मों), मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों का प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानघाट, गौशाला आदि हो सकते हैं।

**087 योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र**

ऐसा परिसर जिसमें आत्म चिंतन, शरीर एवं मस्तिष्क की उच्च गुणवत्ता प्राप्ति करना, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि की सुविधायें शामिल हों।

**088 पुलिस चौकी**

पुलिस स्टेशन की तुलना में लघु एवं अस्थाई स्थानीय पुलिस चौकी हेतु सुविधायुक्त परिसर।

**089 पुलिस स्टेशन**

ऐसा परिसर जिसमें स्थानीय पुलिस चौकी के कार्यालयों हेतु सुविधा हो।

**090 जिला पुलिस कार्यालय**

अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर।

**091 नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक**

आंतरिक सुरक्षा की नागरिक संस्थानों हेतु कार्यालय सुविधा एवं अन्य कार्यकलापों वाला परिसर।

**092 न्यायाधिक विज्ञान प्रयोगशाला**

ऐसा परिसर जहाँ न्यायिक प्रकरणों में चिकित्सा ज्ञान के प्रयोग की सुविधा प्राप्त हो।

**093 जेल**

ऐसा परिसर जहां कानून के अंतर्गत कारावास/बंदीगृह एवं अपराधियों के सुरक्षा की व्यवस्था हो।

**094 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।

**095 अग्निशमन केन्द्र**

एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।

**096 डाकघर**

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक सुविधायुक्त परिसर।

**097 मुख्य डाकघर/डाक एवं तारघर**

सार्वजनिक उपयोग के लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

**098 टेलीफोन एक्सचेंज**

परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केन्द्र स्थापित हो।

**099 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।

**100 ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग संचार के उद्देश्य के लिए टावर निर्माण हेतु किया जाता हो।

**101 उपग्रह एवं दूरसंचार केन्द्र**

ऐसा परिसर जहां उपग्रह एवं दूरसंचार तकनीकी के अनुसंधान तथा विकास के लिए सुविधा उपलब्ध हो।

**102 वेधशाला एवं मौसम कार्यालय**

ऐसा परिसर जहां मौसम के आँकड़ों के विश्लेषण एवं विकास तथा इस आधार पर मौसम की पूर्व सूचना किये जाने की सुविधा उपलब्ध हो।

**103 कब्रिस्तान**

मृतकों का अंतिम संस्कार (दफनाने) हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।



**104 विश्राम घाट (श्मशान)**

दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का सुविधायुक्त परिसर।

**105 सिमिट्री**

इसाई समुदाय के मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।

**106 विद्युत शव दाह गृह**

ऐसा परिसर जहां विद्युत फरनेस में मृतक का दाह किया जाता हो।

**107 बाग (ओरचर्ड)**

सघन फल वृक्षों का परिसर, जिसमें फल वृक्षों के साथ उद्यान सम्मिलित हो सकता है।

**108 पौध नर्सरी**

पौधे के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर।

**109 वन**

सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर।

**110 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।

**111 कुक्कुट फार्म**

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

**112 सुअर पालन**

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

**113 ग्रामीण केन्द्र**

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

**114 मल्टीप्लेक्स**

म.प्र. भूमि विकास निगम 1984 के नियम 90 (क) के अनुसार दो या उससे अधिक सिनेमा के साथ दुकानों, आमोद-प्रमोद की गतिविधियों, कार्यालय, शोरूम, होटल, रेस्टोरेन्ट, शॉपिंग मॉल संबंधी परिसर।