crly

fodkl ;ktuk

2021

e/; ins'k uxj rFkk xke fuos'k vf/kfu;e] 1973 ds

iko/kkuksUrxr idkf'kr

lpkyuky;] uxj rFkk xke fuos'k] e/; ins'k

प्रस्तावना

बैतूल नगर म.प्र. के सतपुड़ा के पठार एवं नई–दिल्ली–चैन्नई मुख्य रेल मार्ग तथा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59–A, बैतूल–इंदौर पर स्थित है। बैतूल जिला मुख्यालय नगर, कृषि उपज एवं वन संपदा के संग्रहण एवं वितरण केन्द्र के रूप में अपनी पहचान रखता है।

नगर की भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुये वर्ष 2021 की जनसंख्या 1.28 लाख को आधार मानते हुये विकास के प्रस्ताव सृजित किये गये हैं। इस योजना में भूमि का समुचित एवं उपयुक्त उपयोग, आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक, आमोद–प्रमोद तथा मार्गों के उन्नयन के साथ–साथ अधोसंरचना विकास एवं गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार आदि के लिये प्रस्ताव भी दिये गये हैं।

बैतूल निवेश क्षेत्र की विकास योजना म.प्र. शासन एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक F–3–10/2013/32 दिनांक 19.09.2013 के द्वारा अनुमोदित होकर सूचना के म.प्र. राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 19.09.2013 से प्रभावशील की गई है।

मुझे विश्वास है कि विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप योजना क्रियान्वयन से नगर का संतुलित एवं नियोजित विकास होगा। इस विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु समस्त क्रियान्वयन संस्थाओं का योगदान महत्वपूर्ण होगा।

¼xqy'ku ckejk½
आयुक्त सह संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
भोपाल (म.प्र.)

योजना दल

संयुक्त संचालक

राजेश नागल

विजय सावलकर

सहायक संचालक

सुनील नाथ

व्ही.के. लाल

बी.एल. बांके

हिमांशु जोशी

कर्मचारी गण

व्ही.के. शाक्य

एल. नंदमेहर

ओ.पी. श्रीवास्तव

सरिता ठाकुर

नसीम इनाम

पी.एस. बातव

अरुण वराडपांडे

जे.के. शील

के. शेंडे

मेपकास्ट के अधिकारी

डॉ. विवेक कटारे

शैलजा देसाई

सीमा खान

विषय–सूची

		पृष्ठ क्रमांक
प्रस्तावना		
योजना दल		
विषय सूची		i-iv
सारणी सूची		v-vi
मानचित्रों की सूची		vii
अध्याय–1	**नियोजन दृष्टिकोण**	1–7
1.1	नियोजन एवं विकास संदर्भ	1
1.2	क्रियान्वयन परिदृश्य	**2**
1.3	विकास योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन	2
1.4	अधिनियम की धारा 23–क के अंतर्गत उपांतरण	5
1.5	विकास योजना–2021 की अवधारणा	5
1.6	क्षेत्रीय संदर्भ एवं नियोजन	5
1.7	विकास के आधारभूत सिद्धान्त	6
अध्याय–2	**क्षेत्रीय एवं उपक्षेत्रीय संदर्भ**	9–27
2.1	क्षेत्रीय एवं उपक्षेत्रीय संदर्भ	9
2.2	व्यवसायिक संरचना	9
2.3	निवेश क्षेत्र	10
2.4	जनसंख्या परिवर्तन	12
2.5	अनुमानित जनसंख्या	13
2.6	योजना काल	14
2.7	योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य	14
2.8	नगर के मुख्य कार्यकलाप	15

2.9	विकास योजना 2021 की अवधारणा	15
2.10	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आंवटन 2021	15
2.11	आवासीय	18
2.12	आवासीय घनत्व	18
2.13	गंदी बस्तियां एवं झुग्गी–झोपड़ी	21
2.14	वाणिज्यिक	21
2.15	विशिष्ट बाजार	22
2.16	व्यापार एवं वाणिज्य	23
2.17	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना	24
2.18	ग्राम विकास	25
2.19	मध्यवर्ती क्षेत्र	26
अध्याय–3	**प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना**	29–36
3.1	प्रस्तावित यातायात संरचना	29
3.2	यातायात की वर्तमान स्थिति	29
3.3	प्रस्तावित यातायात प्रणाली	30
3.4	प्रमुख नगरीय मार्गों की चौड़ाई	31
3.5	नगरीय अधोसरंचना	34
अध्याय–4	**विकास नियमन**	39–87
4.1	प्रवृत्तशीलता	39
4.2	क्षेत्राधिकार	39
4.3	परिभाषाएं	41
4.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	41
4.5	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	42
4.6	फार्म हाउस	47
4.7	आवासीय अभिन्यास विकास के नियमन	47

4.8	वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका	47
4.9	सिनेमा	49
4.10	शापिंग मॉल की स्थापना	50
4.11	समुदायिक खुले स्थान तथा सुविधाएं	51
4.12	रहवास से संबंधित गतिविधियों हेतु नियमन	52
4.13	उपाहार गृह (होटल) हेतु मापदण्ड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)	53
4.14	अल्पाहार गृह (रेस्टोरेन्ट) हेतु मापदण्ड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)	54
4.15	अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान	54
4.16	यातायात नगर के मानक	55
4.17	औद्योगिक विकास मानक	56
4.18	सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मानक	58
4.19	खुले स्थलों एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड	61
4.20	अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन	62
4.21	यातायात एवं परिवहन	62
4.22	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	66
4.23	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	67
4.24	मिश्रित उपयोग हेतु नियमन	68
4.25	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	69
4.26	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग / उपयोग गतिविधियां	72
4.27	मध्यक्षेत्र हेतु नियमन	81
4.28	प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र	85
4.29	विकास / निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	85
4.30	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भूमि उपयोग)	87

अध्याय–5	**विकास योजना क्रियान्वयन**	89–98
5.1	विकास योजना का कार्यान्वयन	89
5.2	योजना क्रियान्वयन की नीति	90
5.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	91
5.4	नगरीय अधोंसरचना एवं सेवा योजना	91
5.5	योजना एवं कार्यक्रम	93
5.6	प्रथम चरण कार्यक्रम	95
5.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	96
5.8	पर्यवेक्षण समिति का गठन	97
5.9	योजना की व्याख्या	97
	परिशिष्ट एवं परिभाषाएं	99–122

सारणी सूची

सारणी क्र.	विवरण	पृष्ठ क्र.
1–सा–1	योजना क्रियान्वयन 2011	3
1–सा–2	यातायात एवं परिवहन	4
2–सा–1	व्यवसायिक संरचना	10
2–सा–2	निवेश क्षेत्र	11
2–सा–3	नगरपालिका क्षेत्र में आंशिक रूप से सम्मिलित ग्राम	12
2–सा–4	जनसंख्या परिवर्तन	13
2–सा–5	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू–आवंटन–2021	16
2–सा–6	निवेश इकाईवार भूमि क्षेत्रफल	17
2–सा–7	निवेश इकाईवार भू–उपयोग वितरण विकसित क्षेत्र (हेक्टर में)	17
2–सा–8	आवासीय क्षेत्रों का वर्गीकरण	18
2–सा–9	आवासीय घनत्व	19
2–सा–10	अनुमानित आवास गृहों की कमी	20
2–सा–11	विशिष्ट बाजार	22
2–सा–12	भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	25
2–सा–13	मध्यवर्ती क्षेत्र के मार्गो की प्रस्तावित चौड़ाई	27
3–सा–1	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	31
3–सा–2	विद्युत खपत	36
4–सा–1	उपयोग परिक्षेत्र	42
4–सा–2	आवासीय भू–खण्डों के विकास मापदण्ड	43
4–सा–3	12.5 मीटर से 30 मीटर ऊंचे भवनों के विकास मापदंड	45
4–सा–4	30 मीटर से ऊंचे भवनों के मापदंड	46
4–सा–5	वाणिज्यिक निर्माण हेतु मापदंड	48
4–सा–6	थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	49
4–सा–7	विवाह पार्क (मैरिज गार्डन) के नियमन	50

4—सा—8	शॉपिंग मॉल के प्रावधान	50
4—सा—9	अनौपचारिक वर्ग के लिये प्रावधान	54
4—सा—10	यातायात नगर/मेकेनिक नगर हेतु मापदण्ड	55
4—सा—11	औद्योगिक भूखण्डों हेतु विकास मापदण्ड	56
4—सा—12	सामुदायिक सुविधायें तथा अन्य उपखंडीय आवश्यकताएं	58
4—सा—13	खुले स्थलों एवं आमोद—प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	61
4—सा—14	सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थलों का आकार	63
4—सा—15	वाहन विराम मापदण्ड	64
4—सा—16	बायपास मार्ग पर स्वीकृत गतिविधियों हेतु मानक	65
4—सा—17	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	70
4—सा—18	वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों की चौड़ाई एवं फर्शी क्षेत्रानुपात	83
4—सा—19	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भू—खण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	84
4—सा—20	सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड	85
5—सा—1	योजना क्रियान्वयन की लागत	90
5—सा—2	प्रथम चरण कार्यक्रम क्रियान्वयन की लागत	96

मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्र	शीर्षक	पृष्ठ क्र.
1.1	वर्तमान भूमि उपयोग	4 (अ)
2.1	क्षेत्रीय बसाहट	11 (अ)
2.2	निवेश क्षेत्र	11 (अ)
2.3	प्रस्तावित भूमि उपयोग	17 (अ)
2.4	निवेश इकाई	17 (अ)
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	32 (अ)
3.2	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	32 (अ)
5.1	प्रथम चरण मानचित्र	96 (अ)

अध्याय–1
नियोजन दृष्टिकोण

1.1 नियोजन एवं विकास संदर्भ

नगर नियोजन का प्रमुख उद्देश्य नगर विकास की सतत प्रक्रिया को नियोजित स्वरूप प्रदान कर नगरवासियों के उन्नत जीवन स्तर की प्राप्ति हेतु प्रयास करना है। बैतूल विन्ध्य क्षेत्र का प्रमुख औद्योगिक एवं व्यवसायिक केंद्र है।

बैतूल विकास योजना 2011, नगर के सुनियोजित विकास हेतु 1.26 लाख की भावी जनसंख्या की आवश्यकता के आधार पर तैयार कर वर्ष 2005, मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ–3–98–2004–32, दिनांक 30 अगस्त 2005 (मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 16.09. 2005) द्वारा प्रभावशील है। बैतूल विकास योजना 2011 में निम्न उद्देश्यों/लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया था :–

1. नगरीय केंद्रों को, रेल्वे स्टेशन एवं बस स्टैण्ड, इन दो यातायात केंद्रों के बीच, एक संपूर्ण कड़ी के रूप में विकसित करना।
2. नगर में यत्र–तत्र विकसित बस्तियों तथा भविष्य में विकसित होने वाली बस्तियों की समन्वित रूप से बसाहट करना ताकि अधोसंरचना के विकास पर मितव्ययिता रखकर, लोगों के आवागमन में समय की बचत हो सके।
3. कुशल परिवहन व्यवस्था का विकास करना ताकि अंतर नगरीय एवं नगरान्तर्गत यात्री एवं माल का आवागमन सुचारू रूप से हो सके।
4. उद्योगों हेतु भूमि का विकास इस तरह प्रस्तावित करना ताकि विकास योजना काल के पश्चात् भी निर्मित होने वाले उद्योगों हेतु भूमि उपयोग संरचना में कोई असंबद्धता निर्मित न होते हुये स्थान उपलब्ध हो सके।
5. पर्यावरण में सुधार के प्रयास।
6. नगर सेवा में सुविधाओं का प्रावधान।

बैतूल नगर विकास क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु केंद्रवर्ती वाणिज्यिक मार्गो का विस्तार, प्रमुख चौराहों के विकास के साथ कृषि उपज मंडी, यातायात नगर, पॉलीटेक्निक कॉलेज तथा औद्योगिक संस्थान आदि प्रमुख है।

नियोजन संदर्भ के नये पहलू

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

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

1.2 क्रियान्वयन परिदृश्य

विकास योजना 2011 में क्रियान्वयन की प्रक्रिया के अंतर्गत विस्तृत प्रस्ताव तैयार कर नागरिकों की सक्रिय सहभागिता अर्जित करना था, किंतु अपेक्षित सफलता प्राप्त नहीं हो सकी। विकास योजना विशेषकर निम्न बिंदुओं पर प्रबंधन के अभाव में योजना प्रभावित हुई :–

1. नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण का गठन नहीं होना। संस्थागत संरचना के लिये भूमि आपूर्ति एवं नगरीय भूमि प्रबंधन व प्रक्रिया का अभाव।
2. नगरीय अधोसंरचना के विकास के लिये वित्तीय संसाधनों की पर्याप्त रूप से एवं समय पर अनुपलब्धता।
3. निजी निवेश क्षेत्र के लिये संस्थानों को प्रोत्साहन करने में अपेक्षित प्रणाली के विकास का अभाव।
4. पर्यावरण सुधार के लिये कारगर प्रबंधन का अभाव।
5. योजना क्रियान्वयन का सतत् पर्यवेक्षण न होना।
6. विकास योजना में प्रस्तावित भू–उपयोगों के विपरीत विकास/निर्माण विकास।

1.3 विकास योजना क्रियान्वयन का मूल्यांकन

बैतूल विकास योजना में 1.26 लाख अनुमानित जनसंख्या को समाहित करने हेतु विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत 1355.00 हेक्टर भूमि का विकास किया जाना प्रस्तावित किया गया था। विकास योजना में दिये गये विकास प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु सार्वजनिक एवं निजी संस्थानों का वित्तीय निवेश लगभग 22294.70 लाख रूपये अनुमानित था। उक्त विकास प्रस्तावों का क्रियान्वयन संबंधी मूल्यांकन सारणी 1–सा–1 में दिया गया है –

बैतूल : योजना क्रियान्वयन 2011

1—सा—1

क्रं.	भूमि उपयोग	विकास योजना 2011 में प्रस्तावित (हेक्टर में)	विकसित क्षेत्र (हेक्टर में) 2011	उच्च/कम	क्रियान्वयन स्तर (प्रतिशत में)
1	2	3	4	5	6
1.	आवासीय	558.00	739.78	(+) 181.78	132.57
2.	वाणिज्यिक	105.00	80.23	(—) 24.77	76.40
3.	औद्योगिक	150.00	79.34	(—) 70.66	52.89
4.	सार्व. अर्द्ध सार्वजनिक	171.00	30.16	(—) 140.84	17.63
5.	सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवायें	12.00	6.93	(—) 5.77	57.75
6.	आमोद—प्रमोद	135.00	6.94	(—) 128.06	5.14
7.	यातायात एवं परिवहन	224.00	253.81	(+) 29.81	113.30
	योग	**1355.00**	**1197.19**	**(—) 157.81**	**88.35**

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश सर्वेक्षण।

1. सारणी 1—सा—1 कॉलम चार में विकसित क्षेत्र की गणना सेटेलाइट इमेजरी के आधार पर की गई है
2. उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि निवेश क्षेत्र के अंतर्गत नगर का समग्र रूप से विकास हुआ है, जो लगभग 88.35 प्रतिशत है। यह योजना 2011 की भावी अनुमानित जनसंख्या 1.26 लाख हेतु तैयार की गई थीं तथा 2011 की जनगणना के अनुसार बैतूल नगर की जनसंख्या 1.03 लाख हो गई है।

1.3.1 आवासीय

बैतूल विकास योजना में आवासीय उपयोग अंतर्गत वर्ष 2011 तक 558.00 हेक्टर भूमि को विकसित करना प्रस्तावित था, उसके विरुद्ध 181.78 हेक्टर भूमि का अधिक विकास हुआ है। नगर में मिनरल, चिंतामणी एवं शारदा डेव्हलेपर, सांई आशियाना, निजी कॉलोनाईजर्स द्वारा भी आवासीय कॉलोनियों का विकास हुआ है।

1.3.2 वाणिज्यिक

बैतूल नगर सुगम यातायात के कारण व्यापारिक गतिविधियों के लिये समस्पर्शी क्षेत्रीय स्तर पर अग्रणी नगर है, जिसके लिए वाणिज्यिक विकास हेतु अंगीकृत विकास योजना में 105.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी, जिसके विरुद्ध 24.77 हेक्टर भूमि का कम विकास हुआ है, इसके अतिरिक्त प्रमुख मार्गों के दोनों किनारों पर वाणिज्यिक दुकानों का निर्माण हुआ है।

1.3.3 औद्योगिक

विकास योजना में औद्योगिक उपयोग हेतु 150.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी, जिसके विरुद्ध 70.66 हेक्टर भूमि का कम विकास हुआ, जो कुल प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र का 11.33 प्रतिशत है।

1.3.4 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

विकास योजना 2011 में 171.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी, जिसके विरुद्ध 140.84 हेक्टर भूमि का कम विकास हुआ है। जिसमें निर्माणाधीन कलेक्ट्रेट परिसर आदि प्रमुख है।

1.3.5 आमोद–प्रमोद

आमोद–प्रमोद गतिविधियों हेतु विकास योजना में 135.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई थी, जिसके विरुद्ध 128.06 हेक्टर क्षेत्र पार्क एवं आमोद–प्रमोद गतिविधियां कम विकसित हुआ। वर्तमान में नगर में मुख्य रूप से नेहरू पार्क विकसित है। नगर उद्यान, क्रीड़ा स्थल एवं तरण ताल आदि का विकास योजना प्रस्ताव अनुसार नहीं हुआ है।

1.3.6 यातायात

विकास योजना में 224.00 हेक्टर भूमि यातायात उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई थी। वर्तमान मार्गो की पुर्नरूद्धार एवं मार्ग विस्तार किया गया है। अद्यतित सर्वेक्षण के अनुसार 29.81 हेक्टर क्षेत्र यातायात एवं परिवहन उपयोग अंतर्गत अधिक विकसित हुआ है।

बैतूल : यातायात एवं परिवहन

1–सा–2

क्रमांक	श्रेणी	बैतूल विकास योजना 2001 के प्रस्ताव	वर्तमान स्थिति 2011
1	2	3	4
1.	क्षेत्रीय बस स्टेण्ड	जिला जेल	यथावत
2.	मार्ग का स्तर		
	(अ) क्षेत्रीय मार्ग		
	1. बैतूल–आठनेर मार्ग	24 मी.	यथावत
	2. बैतूल से सारणी	24 मी.	यथावत
	3. राष्ट्रीय राजमार्ग	60 मी.	यथावत
	4. राष्ट्रीय राजमार्ग	60 मी.	यथावत

1.4 अधिनियम की धारा 23–क(1) अंतर्गत उपांतरण

क्रमांक	स्थल का नाम	ग्राम/खसरा नं. एवं रकबा	बैतूल विकास योजना 2011 में प्रस्तावित भू–उपयोग	धारा 23–क अंतर्गत उपांतरित भू–उपयोग
1	2	3	4	5
1.	स्टेडियम विस्तार	नजूल शीट 17 प्लाट नं. 6, 7/1, 7/4 रकवा 1.616 एकड़	आमोद–प्रमोद	स्टेडियम विस्तार

1.5 विकास योजना 2021 की अवधारणा

बैतूल विकास योजना 2021 मुख्य रूप से पूर्व में तैयार की गई विकास योजना 2011 को आधार मानते हुये तैयार की गई है। बैतूल निवेश क्षेत्र अंतर्गत नगर की भावी जनसंख्या वृद्धि के आधार पर, नगर की वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं को समाहित करते हुये, भावी कार्य कलापों, प्रबंध तंत्र, संवेदनशील क्षेत्रों एवं निवेश इकाई खण्ड, उपखण्डीय स्तर पर, यातायात की सुगमता, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना का उपयुक्त प्रबंधन तथा सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सेवा–सुविधाओं का समुचित प्रावधान किया गया है, ताकि बैतूल नगर के भावी विकास को एक सुनियोजित स्वरूप प्राप्त हो सके। इस विकास योजना में भावी विकास से संबंधित गतिविधियों एवं बहुआयामी समन्वित विकास नीति का समावेश किया गया है।

1.6 क्षेत्रीय संदर्भ एवं नियोजन

नगर मूल रूप से कृषि प्रधान है। यहां पर मुख्य रूप से गन्ने का उत्पादन होने के कारण यह गुड़ का थोक व्यापारिक केन्द्र है। नगर के आसपास के किसानों द्वारा सब्जी विक्रय हेतु मंडी में बड़ी मात्रा में लाई जाती है। गुड़ के अतिरिक्त यह नगर वनोपज का भी व्यापारिक केंद्र है। विकास योजना में नगर के बढ़ते हुये क्षेत्रीय महत्व को दृष्टिगत रखते हुये इसका नियोजित विकास करना आवश्यक प्रतीत होता है।

1.6.1 भौतिक स्वरूप

बैतूल नगर मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 4 की उपधारा (1) के अंतर्गत मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ–49/2610/24/तैतीस/73, भोपाल, दिनांक 22.10.1973 के द्वारा गठित प्रदेशों में ''वन और खदान'' वाले सतपुड़ा प्रदेश के अंतर्गत आता है। बैतूल नगर, सतपुड़ा पर्वत के अंतर्गत, जिले के मध्य भाग में, समतल भू–भाग पर स्थित है। नगर उत्तर–पूर्व में पहाड़ियां एवं उत्तर–पश्चिम दिशा में इटारसी एवं इंदौर मार्ग पर स्थित है। नगर में तीन तालाब जो, काशी, फूटा एवं बड़ा तालाब के नाम से जाने जाते है।

1.6.2 प्राकृतिक जल निकास

सतपुड़ा पर्वत श्रेणी की प्रमुख श्रृंखला, माचना नदी के समीप स्थित है। जिले की प्रमुख नदियों में ताप्ती, तवा, माचना, वर्धा, बैल, मोरण्ड, सापना एवं पूर्णा आदि है। इन नदियों में नगर से प्रवाहित होने वाली माचना तथा सापना नदीं का बहाव पूर्व से उत्तर की ओर है, जो तवा नदी में मिलती है। इन नदियों के अतिरिक्त नगर से हाथी नाला एवं अन्य नाले बहते है, जिससे नगर का समस्त जल–मल, गटर का गंदा पानी एवं वर्षा के पानी का निकास होता है। नगर का ढलान मुख्य रूप से उत्तर से दक्षिण की ओर है। माचना नदी से नगर के लिये पेयजल की पूर्ति की जाती है। इस कारण इसे प्रदूषण मुक्त रखे जाने के प्रयास किये जाने के साथ ही नगर में स्थित तालाबों को भी प्रदूषण रहित रखने के प्रयास किये जाने होंगें।

1.6.3 जलवायु

जैविक उत्पत्ति एवं उसके विकास में जलवायु एक महत्पूर्ण घटक है। नगर की जलवायु स्वास्थ्यवर्द्धक है। नगर का अधिकतम तापमान 43.3 डिग्री सेल्सियस और न्यूनतम तापमान 3 डिग्री सेल्सियस तक पहुंच जाता है। वर्षा का वार्षिक औसत 1192 मिलीमीटर है। यहां वर्षा दक्षिण–पश्चिम मानसून से होती है तथा वायु की दिशा ग्रीष्म एवं शीत ऋतु में अनियमित तथा वर्षा ऋतु में वायु पश्चिम से पूर्व की ओर चलती है।

1.6.4 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

बैतूल शहर के नाम का उद्‌भव एक छोटे शहर बैतूल बाजार से हुआ है, जो वर्तमान शहर से 5 कि.मी. दक्षिण में था, जो जिला मुख्यालय भी था। 1818 वर्ष में बैतूल का जिला मुख्यालय नागपुर में था। 1822 में बैतूल का जिला मुख्यालय मौजूद जगह पर स्थानांतरित किया गया था। उस समय बदनूर गांव में था, जिसका शाब्दिक अर्थ है – 'बिना कपास के'।

इस क्षेत्र में मुख्य शासक थे – वाकाटक, रस्तकुटास, खेराला, मालवा के सुल्तान, मुगल, गौंड़, भुन्सालास और ब्रिटिश।

सन् 1818 में यह नगर नागपुर संघ में तथा 1826 में इसे ब्रिटिश संघ में मिला दिया गया। सन् 1922 में डिप्टी कमिश्नर ने बैतूल बाजार से बदनूर में जिला प्रशासनिक केंद्र स्थानांतरित किया तभी से यह नगर बैतूल मुख्यालय के नाम से जाना जाने लगा।

प्रशासनिक इकाईयों में 1931 तक परिवर्तन होते रहे, परंतु बदनूर (बैतूल) प्रत्येक समय प्रशासनिक केंद्र बना रहा, जो नये मध्यप्रदेश के निर्माण तक भोपाल कमिश्नरी के अंतर्गत रहा।

1.7 विकास के आधारभूत सिद्धान्त

बैतूल विकास योजना 2021 में सभी विकास के घटकों में समन्वय निम्नानुसार प्रस्तावित है –

1.7.1 नगर का बहु–आयामी ढांचे के रूप में विकास

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

विकास योजना 2021 में नगरीय आबादी का विकास इस प्रकार नियोजित किया जाना प्रस्तावित है कि कार्य केन्द्रों तथा सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आपसी तालमेल विकल्पों के साथ बना रहे । नगर के विभिन्न कार्यकलापों को नये क्षेत्र में प्रतिस्थापित करना है। सुगम एवं सुविधाजनक यातायात हेतु वृत्तीय मार्ग एवं मुख्य मार्ग आदि प्रस्तावित किये गये हैं।

1.7.2 पदानुक्रम में नगरीय विकास

नगर की संरचना 4 निवेश इकाईयों को स्वतंत्र पदक्रम ढांचे, आबादी क्षेत्र, वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खण्ड के रूप में होगी। विकास योजना असंगत उपयोगों को परिभाषित करेगी। विकास योजना संरचना का आधार निम्नानुसार है –

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

अध्याय–2

क्षेत्रीय एवं उपक्षेत्रीय संदर्भ

2.1 क्षेत्रीय एवं उपक्षेत्रीय संदर्भ

बैतूल नगर मध्यप्रदेश की दक्षिणी सीमा पर स्थित जिला मुख्यालय एवं प्रशासनिक केंद्र है। नगर का अधिकांश विकसित क्षेत्र बैतूल नगरपालिका क्षेत्र में स्थित है, जो दक्षिणी मध्यप्रदेश में स्थित है। यह भोपाल संभाग का दक्षिणोत्तर हिस्सा है।

बैतूल माचना नदी के किनारे 77^0 54′ उत्तर अक्षांश एवं 21^0 55′ पूर्व देशांस पर समुद्र सतह से 655 मीटर ऊंचाई पर स्थित है। यह स्थान भोपाल–नागपुर रेल एवं सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है एवं बैतूल नगर मध्य रेल्वे के इटारसी–नागपुर सेक्शन का एक महत्वपूर्ण रेल्वे स्टेशन है। सड़क द्वारा यह राज्य के भीतर भैंसदेही, परसवाड़ा, आमला, चिचोली तथा पांढुर्ना नगरों और राज्य के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69 इटारसी–नागपुर से जुड़ा हुआ है। निकटतम हवाई अड्डा नागपुर और भोपाल में है, जो बैतूल से लगभग 180 किमी. दूर है। राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने के कारण बैतूल मध्यप्रदेश का एक महत्वपूर्ण शहर है, क्योंकि यह भोपाल के नजदीक है, इसी कारण यहाँ बहुत तेजी से विकास हो रहा है। क्षेत्रीय स्तर पर बैतूल नगर, सेवा सह–व्यापार एवं वाणिज्यक केंद्र के रूप में जाना जाता है, जिसके कारण नगर के चहुंमुखी विकास की व्यापक संभावनायें है।

2.2 व्यवसायिक संरचना

किसी भी नगर की आर्थिक स्थिति का अनुमान वहां के आर्थिक ढांचे एवं व्यावसायिक संरचना सहभागिता दर से किया जा सकता है। जनगणना आंकड़ों के आधार पर बैतूल नगर में प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिकों की संख्या (सहभागिता दर) वर्ष 1971 में 252 तथा 1981 में 266 रही। प्राथमिक, द्वितीयक एवं तृतीयक क्षेत्रों में श्रमिकों की सहभागिता के अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि सामाजिक, सांस्कृतिक, शैक्षणिक एवं आर्थिक गतिविधियों में वृद्धि हुई है। तृतीयक क्षेत्र में सर्वाधिक वृद्धि हुई है, जो नगर में व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियों में उन्नति का परिचायक है। सारणी 2–सा–1 में व्यावसायिक संरचना दर्शाई गई है।

बैतूल : व्यावसायिक संरचना

2–सा–1

क्रं.	वर्ग/प्रकार	कार्यशील व्यक्ति/श्रमिक	100 श्रमिकों के पीछे विभाजन	प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिक
1	2	3	4	5
(अ) प्राथमिक क्षेत्र				
1.	कृषक	504	30	08
2.	कृषि श्रमिक	745	44	12
3.	खदान उत्खनन	1316	77	20
	योग	**2565**	**151**	**40**
(ब) द्वितीयक क्षेत्र				
4.	गृह उद्योग	441	26	07
5.	उत्पादन	1952	116	31
6.	निर्माण	1398	82	22
	योग	**3791**	**224**	**60**
(स) तृतीयक क्षेत्र				
7.	व्यापार एवं वाणिज्यिक	3627	214	56
8.	यातायात संग्रहण, संधारण	1660	98	26
9.	सेवायें	5318	313	84
	योग	**10605**	**625**	**166**
	महायोग (अ+ब+स)	**16961**	**1000**	**266**

2.3 निवेश क्षेत्र

नगर के भावी सुनियोजित विकास हेतु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत बैतूल निवेश क्षेत्र का गठन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 241/1–7/33/भोपाल, दिनांक 28.01.1975 द्वारा किया गया है।

बैतूल निवेश क्षेत्र में 22 ग्राम सम्मिलित किये गये है, जिनका कुल क्षेत्रफल 10178.94 हेक्टर है। निवेश क्षेत्र में सम्मिलित नगरीय तथा ग्रामीण क्षेत्र का विस्तृत विवरण सारणी क्रमांक 2–सा–2 अनुसार है :–

बैतूल : निवेश क्षेत्र

2–सा–2

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	जनसंख्या (2011)
1	2	3	4
1.	टिगरिया	295.51	596
2.	जामठी	708.50	1432
3.	टिकारी*	993.10	696
4.	गौठाना*	680.45	266
5.	खंजनपुर*	331.52	नगरीय क्षेत्र
6.	हमलापुर*	265.21	93
7.	परसोड़ी	158.79	155
8.	बदनूर ढाना*	397.03	नगरीय क्षेत्र
9.	बटामा	196.38	163
10.	सिंगनबाड़ी	307.96	461
11.	भरकाबाड़ी	879.14	1808
12.	बैतूल बाजार**	780.67	11046
13.	हनोतिया	267.02	329
14.	बड़ोरा	627.05	3107
15.	परसोड़ा	151.61	306
16.	ढोडवाड़ा	231.61	486
17.	भडूस	575.81	2451
18.	टेमनी	571.40	874
19.	खकराजामटी*	129.44	46
20.	सोनाघाटी	964.86	556
21.	कोसमी	283.49	972
22.	दनोरा	385.39	1216
	कुल निवेश क्षेत्र	**10178.94**	**27059**

स्त्रोत : भारत सरकार की जनगणना 2011

*नगरपालिका क्षेत्र (भाग/पूर्णतः) ** 1570 एवं नगर पंचायत क्षेत्र 780.67 हेक्टर निवेश क्षेत्र में सम्मिलित है, जिसका विवरण पैरा क्रमांक 2.3 अनुसार है।

2.3.1 नगरपालिका क्षेत्र

बैतूल नगरपालिका का सर्वप्रथम गठन सन् 1867 में किया गया था तत्पश्चात् यहां नगरपालिका विघटित कर अधिसूचित क्षेत्र की स्थापना की गई, तत्पश्चात् बैतूल नगरपालिका का पुनगर्ठन वर्ष 1922–23 में हुआ। पुर्नगठित बैतूल नगरपालिका की जनसंख्या 1971 की जनगणना के अनुसार 19860 एवं क्षेत्रफल 8.862 वर्ग किलोमीटर था, वर्ष 1991 में जनसंख्या बढ़कर 63554 एवं क्षेत्रफल 15.70 वर्गकिलोमीटर हो गया। नगरीय क्षेत्र में जनसंख्या वृद्धि तथा संतुलित विकास की दृष्टि से नगर को 33 वार्डों में विभाजित किया गया। नगरपालिका क्षेत्र में जिन ग्रामों का आंशिक भाग शामिल है, उनकी जानकारी निम्नानुसार है :–

बैतूल : नगरपालिका क्षेत्र में पूर्ण आंशिक रूप से सम्मिलित ग्राम

2–सा–3

क्रमांक	ग्राम का नाम	सम्मिलित क्षेत्र (हेक्टेयर में)
1	**2**	**3**
1.	टिकारी	607.56
2.	खंजनपुर	245.00
3.	हमलापुर	265.21
4.	गौठाना	31.00
5.	खकराजामटी	24.20
6.	बदनूर ढाना	397.03
	योग	**1570.00**

बैतूल नगरपालिका के अतिरिक्त, बैतूल निवेश क्षेत्र में बैतूल बाजार नगर पंचायत भी स्थित है जिसका क्षेत्रफल 780.67 हेक्टेयर है।

2.4 जनसंख्या परिवर्तन

बैतूल नगर की जनसंख्या 1901 में 5566 थी, जो 2001 में 63534 तथा 2011 में बढ़कर 1,02,584 हो गई। इस प्रकार नगर की जनसंख्या में लगातार वृद्धि होती गई, जिसका कारण इटारसी–नागपुर रेल्वे लाईन, परिवहन, वन व्यापारिक एवं प्रशासकीय गतिविधियों में वृद्धि होना है। वर्ष 1981–91 के दशक में नगरीय जनसंख्या में वृद्धि 37.49 प्रतिशत रही तथा वर्ष 2011 में वृद्धि का प्रतिशत 22.00 रहा।

नगर जनसंख्या में परिवर्तन उसके उपक्षेत्र में जनसंख्या वृद्धि के घटकों पर निर्भर होता है। बैतूल तथा समीप के नगर व ग्राम उसका उपक्षेत्र माना गया है। बैतूल नगर तथा आसपास के अन्य नगरों की जनसंख्या परिवर्तन का तुलनात्मक विवरण सारणी क्रमांक 2–सा–4 में दर्शाया गया है :–

बैतूल : जनसंख्या परिवर्तन

2–सा–4

क्रमांक	वर्ष	जनसंख्या नगर समूह	प्रतिशत दशक वृद्धि
1	2	3	4
1.	1901	5566	–
2.	1911	7454	33.92
3.	1921	6954	(–) 6.71
4.	1931	9614	38.25
5.	1941	11841	23.16
6.	1951	15563	31.43
7.	1961	19860	27.61
8.	1971	30862	55.40
9.	1981	46293	50.00
10.	1991	63534	37.49
11.	2001	83485	31.40
12	2011	1,02,584	22.00

उपरोक्त सारणी से ज्ञात होता है कि नगर की जनसंख्या में 1971 में 55.40 एवं 1981 में 50.00 प्रतिशत की वृद्धि हुई है, जो वर्ष 1911 में 33.92 थी। मध्य में जनसंख्या का अनुपात सामान्यतः कम रहा। आसपास के नगर छिंदवाड़ा, इटारसी भी तुलनात्मक रूप से अधिक वृद्धि दर्ज नहीं कर पाये। वर्ष 1981–91 के दशक में वृद्धि दर 37.49 प्रतिशत रही, जिससे ज्ञात होता है कि नगर में आब्रजन की दर लगभग नगण्य है तथा वर्ष 2001 में वृद्धि दर 31.40 प्रतिशत रही है तथा 2011 में 22 प्रतिशत की जनसंख्या वृद्धि रही है।

2.5 अनुमानित जनसंख्या

नगर की भावी आवश्यकताओं का निर्धारण मुख्यतः भावी अनुमानित जनसंख्या के आधार पर किया जाता है। नगर की जनसंख्या अनुमानित करने में विभिन्न घटक जैसे नगर की जनसंख्या वृद्धि दर, आर्थिक रूप रेखा, शासन की औद्योगिक नीति आदि को विशेष महत्व दिया जाना आवश्यक है। बैतूल नगर की जनसंख्या का अनुमान उपरोक्त बिंदुओं को ध्यान में रखते हुये तथा क्षेत्रीय महत्व आदि को भी दृष्टिगत रखते हुये किया गया है।

जिसके आधार पर वर्ष 2021 की जनसंख्या 1.28 लाख, अनुमानित करते हुये विकास योजना के प्रस्ताव तैयार दिये गये है। जिसमें नगर पंचायत, बैतूल बाजार की जनसंख्या भी शामिल है।

2.6 योजना काल

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

इस विकास योजना की कालावधि 2021 तक निर्धारित की गयी है। विकास योजना में प्रस्तावित भू–उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे मार्ग, जल प्रदाय आदि विकास योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिए भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे। अतः बैतूल विकास योजना के प्रस्ताव कालावधि समाप्त हो जाने के उपरांत भी विकास योजना के पुनर्विलोकन एवं उपांतरण होने तक अथवा इस विकास योजना प्रस्तावों के संतृप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे।

2.7 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

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

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

1. भूमि का समूचित 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 की सेवा–सुविधाओं हेतु श्रेणीबद्ध व्यवस्था।
8. कार्यकेन्द्रों का विकेन्द्रीकरण एवं आवासीय क्षेत्रों तथा कार्य केन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।
9. मध्यवर्ती क्षेत्र में उपयुक्त यातायात संरचना का प्रावधान।
10. गन्दी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं पुर्नस्थापना।

2-8 uxj d e[; dk;dyki

बैतूल नगर के मुख्य कार्यकलाप निम्नानुसार है, जिनको दृष्टिगत रखकर विकास के प्रस्ताव दिये गये है :–

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

2.9 विकास योजना 2021 की अवधारणा

बैतूल विकास योजना 2021 मुख्य रूप से, पूर्व में तैयार की गई विकास योजना 2011 को आधार मानते हुये, तैयार की गई है। बैतूल निवेश क्षेत्र अंतर्गत नगर की भावी जनसंख्या वृद्धि के आधार पर विकास योजना में नगर की वर्तमान एवं भावी आवश्यकताओं को समाहित करते हुये, भावी कार्य कलापों, प्रबंध तंत्र, संवेदनशील क्षेत्रों एवं निवेश इकाई खण्ड एवं उपखण्डीय स्तर पर यातायात की सुगमता, भौतिक एवं सामाजिक अधोसंरचना का उपयुक्त प्रबंधन तथा सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सेवा–सुविधाओं का समुचित प्रावधान किया गया है, ताकि बैतूल नगर के भावी विकास को एक सुनियोजित रूप प्राप्त हो सके। इस विकास योजना में भावी विकास से संबंधित गतिविधियों एवं बहुआयामी समन्वित विकास नीति का समावेश किया गया है।

2.10 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन 2021

विकास योजना के उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को दृष्टिगत रखते हुये भूमि के विवेकपूर्ण एवं सक्षम उपयोग हेतु विकास योजना तैयार की गई है। वर्तमान में नगर में 1197.19 हेक्टर भूमि 11.64 प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकसित है। विभिन्न भू–उपयोगों के अंतर्गत भूमि की कमी तथा भविष्य की गतिविधियों हेतु आवश्यकता के आधार पर, नगरीय क्षेत्र की भावी जनसंख्या को समाहित करने के लिये 10.98 प्रति हजार जनसंख्या की दर से 1406.67 हेक्टर अतिरिक्त भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है, जिसके अनुसार विकास योजना में कुल 2603.86 हेक्टर क्षेत्र को वर्तमान एवं भावी विकास हेतु समाहित किया गया है। वर्तमान भू–उपयोग अनुसार नगर की सकल घनता 147 व्यक्ति है, जिसे विकास योजना में घटाकर 93 व्यक्ति प्रति हेक्टर किया जाना प्रस्तावित है, जिसका विवरण सारणी 2–सा–5 में दर्शित है –

बैतूल : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू–आवंटन 2021

2–सा–5

क्रं.	भूमि उपयोग प्रकार	वर्तमान 2011			अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्र 2021		
		क्षेत्रफल (हेक्टर)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल (हेक्टर)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	739.78	61.80	7.21	685.96	48.77	5.36
2.	वाणिज्यिक	80.23	06.70	0.78	73.60	5.23	0.58
3.	औद्योगिक	79.34	06.62	0.77	49.69	3.53	0.39
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	30.16	2.52	0.29	87.18	6.20	0.68
5.	सार्वजनिक उप योगितायें एवं सेवायें	6.93	0.58	0.06	44.03	3.13	0.34
6.	आमोद–प्रमोद	6.94	0.58	0.06	235.12	16.71	1.84
7.	यातायात एवं परिवहन	253.81	21.20	2.47	231.09	16.43	1.80
	योग	**1197.19**	**100**	**11.64**	**1406.67**	**100**	**10.98**

2.10.1 निवेश इकाईयां

विकास योजना का स्वरूप स्वसक्षम एवं आत्मनिर्भर निवेश इकाईयों के रूप में रखा गया है। निवेश इकाई की सीमा निर्धारित करते समय जनसंख्या, क्षेत्रफल, वर्तमान सुविधायें, प्राकृतिक तथा मानव निर्मित सीमाओं को ध्यान में रखा गया है। प्रस्तावित निवेश इकाई को प्रमुख कार्य केंद्र, वाणिज्यिक केंद्र, यातायात एवं सेवा केंद्रों से जोड़ा गया है। संपूर्ण निवेश क्षेत्र को चार निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है। जिनकी सीमा मानचित्र क्र. 2.2 अनुसार है तथा इकाई का क्षेत्रफल सारणी 2–सा–6 अनुसार हैः–

बैतूल : निवेश इकाईवार भूमि क्षेत्रफल

2–सा–6

निवेश इकाई क्रमांक	विकसित क्षेत्र		योग (2+3)	कृषि एवं अन्य भूमि	निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल (हेक्टर में)
	वर्तमान (हेक्टर में)	अतिरिक्त प्रस्तावित (हेक्टर में)			
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1.	945.78	816.52	1762.30	2399.10	4161.40
2.	50.69	296.99	347.68	1498.91	1846.59
3.	50.22	116.40	166.62	1094.11	1260.73
4.	150.50	176.76	327.26	2585.84	2913.10
योग	**1197.19**	**1406.67**	**2603.86**	**7577.96**	**10181.82**

2.10.2 निवेश इकाईवार भूमि उपयोग वितरण

संपूर्ण निवेश क्षेत्र को चार निवेश इकाईयों में विभक्त कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये है, जिसमें प्रत्येक निवेश इकाई की वर्तमान परिस्थिति, अन्य निवेश इकाई से सह–संबंध तथा वहां के भूमि उपयोग आदि को दृष्टिगत रखा गया है। निवेश इकाईवार वर्तमान एवं प्रस्तावित उपयोग का वर्गीकरण सारणी 2–सा–7 में दर्शाया गया है।

बैतूल : निवेश इकाईवार भू–उपयोग वितरण विकसित क्षेत्र (हेक्टर में)

2–सा–7

निवेश इकाई क्रमांक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्वजनिक अर्द्धसार्व जनिक	सार्व. उपयोगितायें एवं सेवायें	आमोद प्रमोद	यातयात एवं परिवहन	योग
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**
1.	461	28	8	60	30	115	75	777
2.	132.96	31	11	6	14	79.50	65	339.46
3.	52	11.6	9	15	–	30	50	167.60
4.	40	3	21.69	6.18	–	10.62	41	122.49
योग	**685.96**	**73.60**	**49.69**	**87.18**	**44.00**	**235.12**	**231**	**1406.55**

2.11 आवासीय –

बैतूल : आवासीय क्षेत्रों का वर्गीकरण

2–सा–8

क्रं.	क्षेत्र का नाम	मानक स्तर के क्षेत्र	मध्यम स्तर के क्षेत्र	समस्या ग्रस्त क्षेत्र
1	2	3	4	5
1.	गंज	सब्जी मंडी क्षेत्र, बस स्टेण्ड पेट्रोल पंप रोड, विनोबा भावे मार्ग, रेल्वे स्टेशन, उत्तरी भाग, पंजाबी मोहल्ला	भग्गू ढाना, कॉलेज रोड, आबकारी रोड	माचना नदी से लगा क्षेत्र, शराब फैक्ट्री से लगा क्षेत्र
2.	सिविल लाईन	आवासीय कॉलोनी मोहल्ला, अग्रवाल मोहल्ला, कॉलेज मेन रोड	क्लर्क कॉलोनी	हाथी–नाले से लगी झुग्गी–झोपड़ी क्षेत्र
3.	कोठी बाजार	राय साहब का बगीचा, थाना क्षेत्र, पी.एन.टी. कॉलोनी, मराठी मोहल्ला	मुसलमानी मोहल्ला, मराठी मोहल्ला, मुर्गी चौक, मेघनाथ मोहल्ला	सफाई कामगार कॉलोनी
4.	कालापाठा मेनरोड	विकास नगर एवं टेलीफोन कॉलोनी	मेहतो कॉलोनी, हमलापुर	अर्जुन नगर, मांझी नगर
5.	सदर	गर्ग कॉलोनी, वर्मा कॉलोनी, टिकारी लिंक रोड, मानस नगर (भाग), इटारसी मने रोड	बारसकर कॉलोनी, इटारसी रोड, मानव नगर (भाग), गेंदा चौक, साहू मोहल्ला	गेंदा चौक

2.12 आवासीय घनत्व

तालिका 2–सा–9 वार्ड के अनुसार घनत्व को दर्शाती है। वार्ड नं.–18 में आवासीय घनत्व सबसे कम है अर्थात् 19 व्यक्ति/हेक्टेयर और सर्वाधिक घनत्व 1906.57 व्यक्ति/हेक्टेयर वार्ड नं.–31 में है। यह देखा गया है कि कुल जनसंख्या का 18.5 प्रतिशत घनी आबादी वाले क्षेत्र रहते है, जबकि जनसंख्या का 27.5 प्रतिशत और 54 प्रतिशत मध्यम और कम आबादी वाले क्षेत्र में रहता है।

बैतूल : आवासीय घनत्व

2–सा–9

क्रं.	वार्ड का नाम	आवास क्षेत्र (हेक्टेयर में)	जनसंख्या 2011	आवासीय घनत्व
1	2	3	4	5
1.	सुभाष	11.3	4260	376.99
2.	अर्जुन	17.48	5618	321.39
3.	मालवीय	6.68	3037	454.64
4.	दुर्गा	5.25	3305	629.52
5.	शिवाजी	3.34	1877	561.97
6.	गांधी	1.81	2302	1271.82
7.	किदवई	4.43	1395	314.89
8.	आजाद	2.06	2208	1071.84
9.	तिलक	8.06	2722	337.71
10.	कृष्णपुर	4.12	2782	675.24
11.	मोती	14.78	4941	334.30
12.	देशबंधु	4.12	3489	84.70
13.	अम्बेडकर	9.52	2431	255.35
14.	प्रताप	19.54	6150	314.73
15.	चंद्रशेखर	21.01	6450	306.99
16.	पटेल	10.02	4317	430.83
17.	शास्त्री	3.48	2228	640.22
18.	भगत सिंह	85.24	1582	18.55
19.	महावीर	6.68	3716	556.28
20.	आर्य	5.4	2409	446.11
21.	टैगोर	9.52	2409	253.04
22.	इंदिरा	7.98	2547	319.17
23.	जयप्रकाश	5.4	3280	607.40
24.	डॉ. जाकिर हुसैन	3.34	3104	929.34

क्रं.	वार्ड का नाम	आवास क्षेत्र (हेक्टेयर में)	जनसंख्या 2011	आवासीय घनत्व
1	2	3	4	5
25.	रामनगर	1.42	2188	1540.84
26.	जवाहरलाल	1.28	1409	1100.78
27.	गणेश	5.68	1391	244.89
28.	विकास नगर	7.34	3033	413.21
29.	राजेन्द्र	2.56	2333	911.32
30.	लोहिया	2.24	1761	786.16
31.	विनोबा	1.52	2898	1906.57
32.	शंकर	6.4	3385	528.90
33.	विवेकानंद	22.6	5627	248.98
	कुल	**321.60**	**102584**	**318.98**

2.12.1 आवास की कमी

1991 में कुल जनसंख्या में से 12,012 व्यक्तियों को 11,493 घर उपलब्ध थे, जिसके लिये घर का आकार 5.2 था। घर के प्रति एक परिवार को ध्यान में रखते हुये यह अनुमान है कि वर्ष 2001 में 519 घरों की कमी थी इसके अलावा 80% बस्ती के घरों और फिर मौजूदा 2% जीर्णशीर्ण मकानों के संदर्भ में यहां 2720 घरों की कमी है।

शहर में आवास का मूल्यांकन उसकी संरचना के आधार पर किया गया है, कुल में से 76% पक्के मकान, 21% अर्द्ध पक्के और 3% अस्थायी आवास है। बैतूल शहर में आवास की समग्र स्थिति उपयुक्त है।

बैतूल : अनुमानित आवास गृहों की कमी

2–सा–10

क्रं.	विवरण	1991	2001	2011	2021
1	2	3	4	5	6
1.	जनसंख्या	63534	83485	103300	128600
2.	इनके अलावा जनसंख्या	–	19990	19876	13300
3.	परिवार का आकार	5.2	5	5	5

क्रं.	विवरण	1991	2001	2011	2021
1	2	3	4	5	6
4.	इसके अलावा घर	—	3998	3975	2660
5.	@ 2001 में 85% और 90% @ 2011—2021 में आवास की मांग और @ 2025—2035 में 95%	—	3398	3578	2394
6.	1991 में कमी सहित आवास की जरूरत	2720	6118	9696	14232
7.	प्रति वर्ष मौजूदा घरों की 1% का पुनः निर्माण घरों	—	1149	2299	3448
	कुल	**2720**	**10666**	**15572**	**20074**

2.13 गंदी बस्तियां एवं झुग्गी—झोपड़ी

जिन आवासीय क्षेत्रों में अधिक सघनता, कच्चे, टूटे—फूटे मकान, अस्वास्थ्यप्रद पर्यावरण तथा मूल—भूत सेवा—सुविधाओं का अभाव है, उन क्षेत्रों को गंदी बस्ती क्षेत्र कहा जाता है। नगर में बसी हुई कुछ बस्तियों में मानव निवास हेतु आवश्यक मूलभूत सुविधाओं का अभाव है, इन बस्तियों में बांस, बल्ली और चटाई आदि से निर्मित मकान, झुग्गी—झोपड़ी की श्रेणी में आते है। झुग्गी, झोपड़ी — राम नगर, अर्जुन नगर, आबकारी रोड, सदर क्षेत्र, चक्कर रोड आदि एवं अन्य क्षेत्र है।

गंदी बस्तियों के निवासियों को बुनियादी सेवाओं का प्रावधान

शहर में 23 स्लम पॉकेट है, जहां 22.84% जनसंख्या निवासरत है, इसके अलावा जनसंख्या का 12.19% गरीबी रेखा से नीचे है। मलिन बस्तियों में भी 22 पॉकेट अधिसूचित है।

2.14 वाणिज्यिक

बैतूल नगर यातायात की दृष्टि से आसपास के सभी बड़े नगरों से रेल्वे एवं सड़क मार्गों से जुड़ा हुआ है। चेन्नई—नई दिल्ली मुख्य रेल मार्ग पर स्थित होने के कारण नगर की वाणिज्यिक गतिविधियों में निरंतर वृद्धि हो रही है। नगर में वाणिज्यिक गतिविधियां लगभग सभी मुख्य मार्गो पर संचालित है। वाणिज्यिक गतिविधियों के प्रमुख केंद्र गंज, कोठीबाजार, बडोरा चौक, सदर चौक आदि है। भूमि उपयोग के वर्गीकरण के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग अंतर्गत 80.23 हेक्टर भूमि है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 06.70 प्रतिशत है। कृषि तथा वन पार्श्व भूमि तथा इसके आसपास के नगरों के आर्थिक संबंध बैतूल नगर की वाणिज्यिक गतिविधियों को प्रभावित करती है। नगर में स्थित आरामिल, शक्कर फैक्ट्री, मैदा मिल, आईल मिल आदि उद्योग पृष्ठ भूमि में स्थित कच्चे माल पर निर्भर है, जिससे नगर की अर्थ व्यवस्था को विविधता प्राप्त होने के साथ—साथ नगर की आर्थिक एवं सामाजिक दृष्टि से संतुलित विकास होने में सहायता मिलती है।

2.15 विशिष्ट बाजार

नगर में वाणिज्यिक गतिविधियां कोठी बाजार, गंज, बडोरा चौक, सदर आदि क्षेत्र के आसपास केंद्रित है। यह गतिविधियां नगर के मुख्य मार्गो तथा अन्य व्यस्त मार्गो पर स्थित है। नगर में थोक व फुटकर व्यापार की गतिविधियां एक ही स्थान पर पाई जाती है। नगर की मुख्य व्यवसायिक गतिविधियां अनियंत्रित एवं अनियोजित रूप से विकसित हुई है, जिसके कारण वाहन विराम एवं पहुंच मार्गो की समस्या के साथ–साथ खुले स्थान इत्यादि की अत्यंत कमी है।

बैतूल : विशिष्ट बाजार

2–सा–11

क्र.	टाइप	क्षेत्रवार	संगठित व असंगठित
1.	कपड़ा बाजार	कोठी बाजार	संगठित
2.	रेडीमेड वस्त्र एवं होजियरी	कोठी बाजार	संगठित
3.	बर्तन	कोठी बाजार और गंज क्षेत्र	संगठित
4.	सब्जियां और फल	कोठी बाजार और गंज क्षेत्र	असंगठित
5.	स्टेशनरी	कोठी बाजार और गंज क्षेत्र	संगठित
6.	जनरल किराना वस्तु, सूखे फल, मेवे	कोठी बाजार और गंज क्षेत्र	संगठित
7.	जंक डीलर	कोठी बाजार, मुर्गी चौक, आबकारी रोड	संगठित
8.	पुआल, घास	कोठी बाजार, गंज और सदर क्षेत्र	असंगठित
9.	निर्माण सामग्री	कोठी बाजार, बदोरा चौक, गंज और सदर क्षेत्र	संगठित
10.	सराफा	कोठी बाजार	संगठित
11.	अनाज	कोठी बाजार, बदोरा चौक और गंज क्षेत्र	संगठित
12.	बैल/पशु बाजार	सदर	संगठित
13.	दवाई	कोठी बाजार और गंज क्षेत्र	संगठित
14.	साइकिल (भागों) का सामान	गंज क्षेत्र	असंगठित
15.	ऑटो (भागों) पार्ट्स	कोठी बाजार और गंज क्षेत्र	संगठित

2.16 व्यापार एवं वाणिज्य

बैतूल शहर में व्यापारिक संरचना शहर के कोठी बाजार क्षेत्र तथा वार्ड 22 का सदर क्षेत्र में केन्द्रीत है जहां से लगभग 90 प्रतिशत व्यापार होता है। पूरे शहर के व्यापार की तुलना मुख्य

वाणिज्यिक गतिविधियां एम.ई.एस. सड़क के नजदीक है। शहर की वाणिज्यिक गतिविधियां नैसर्गिक तरीके से विकसित है, जिनमें सकरी सड़कें तथा पार्किंग क्षेत्र की कमी है। वाणिज्य में कपड़ा बाजार, बर्तन, गुड़, मंडी मसाला बाजार, सामान्य व्यापार, तेल और घी बाजार, स्टेशनरी बाजार, अनाज बाजार, लकड़ी/फर्नीचर बाजार, फल एवं सब्जी बाजार आदि।

यातायात नगर/मैकेनिक नगर

नगर में कोई भी संगठित यातायात नगर एवं मैकेनिक नगर नहीं है । किन्तु नगर के मध्य भाग में संबंधित गतिविधियां विभिन्न मार्गों पर, यातायात में व्यवधान उत्पन्न करते हुए माल चढ़ाने एवं उतारने का कार्य किया जा रहा है । वर्तमान में बैतूल बाजार रेल्वे स्टेशन के पास यह कार्य मुख्य रूप से किया जा रहा है । अतः निवेश इकाई क्रमांक–2 में ग्राम बटामा एवं हिनौतिया में यातायात नगर/मैकेनिक नगर हेतु कुल 40 हेक्टर भूमि के प्रस्ताव दिये गये हैं।

निवेश इकाई स्तर बाजार केन्द्र

विकास योजना में निवेश इकाई स्तर पर स्थानीय वाणिज्यिक गतिविधि केन्द्र प्रस्तावित किये गये हैं। अतः इस हेतु विकास योजना में लगभग 73.60 हैक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

2.16.1 औद्योगिक

बैतूल नगर रेल तथा सड़क मार्ग से जुड़ा होने तथा प्रभावी रूप से यहां सस्ते श्रमिक उपलब्ध होने के उपरान्त भी यंहा पर अपेक्षित औद्योगिक विकास नहीं हुआ है। यहां पर कृषि आधारित उद्योग की प्रबल संभावना है। नगर में वर्तमान में नागपुर मार्ग से लगकर वियरवैल टायर फैक्ट्री संचालित है। इसके अलावा कृषि आधारित उद्योग स्थापित होने की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में निवेश इकाई क्रमांक 3 एवं 4 में ग्राम जामठी खतरा जामठी एवं बडौरा में प्रस्तावित वायपास से लगकर 49.69 हेक्टर क्षेत्र औद्योगिक प्रयोजन हेतु प्रस्तावित किया गया है ।

2.16.2 सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक सेवा सुविधायें

इस उपयोग के अंतर्गत प्रशासनिक कार्यालय, शैक्षणिक संस्थायें, स्वास्थ्य सेवायें, सामाजिक, सांस्कृतिक संस्थायें एवं जन–सेवा सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में नगर स्तरीय सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक गतिविधियों हेतु भूमि का प्रावधान किया गया है। स्थानीय आवश्यकता की पूर्ति हेतु निवेश इकाई स्तर एवं वृत्त खण्ड स्तर पर भी सार्वजनिक, अर्द्धसार्वजनिक तथा सेवा–सुविधाओं का प्रावधान किया गया है। इस उपयोग के अंतर्गत कुल 87.18 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है, जो विकास हेतु कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 6.20 प्रतिशत है। जन सुविधा एवं यातायात–सुगमता की दृष्टि से प्रशासनिक कार्यालय, शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय/संस्थाओं को एक ही परिसर में यथा संभव स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु वर्तमान में संचालित मल्टी परपज स्कूल के पीछे 5 हेक्टर भूमि प्रावधानित की गई है, इसके अतिरिक्त अन्य सार्वजनिक सुविधाओं एवं सेवाओं के अंतर्गत 12 हेक्टर भूमि प्रस्तावित है।

शैक्षणिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधियों के लिये भोपाल–बैतूल मार्ग तथा रेल्वे लाईन से लगकर होमगार्ड परिसर के समीप ग्राम सोनाघाटी में लगभग 40 हेक्टर शासकीय भूमि प्रस्तावित की गई है, जिसमें सेंट्रल स्कूल भी स्थापित किया जा सकेगा।

नगर में कॉलेज मार्ग पर जेल परिसर स्थित है। यह जेल परिसर नगर के मध्य में होने तथा आसपास आवासीय बसाहट होने के कारण इसे ग्राम जामठी में मार्ग क्रमांक–1 पर प्रस्तावित किया गया है, जिसका क्षेत्र लगभग 8 हेक्टर है।

2.16.3 आमोद–प्रमोद

विकास योजना में आमोद–प्रमोद के अंतर्गत कुल 235.12 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो विकास हेतु प्रस्तावित कुल क्षेत्र का 16.71 प्रतिशत है। नगर उद्यान, खेल मैदान, खुले स्थान, पिकनिक स्थल, इत्यादि के विभिन्न स्तरों के प्रस्ताव विकास योजना में उपदर्शित है, जो कि ग्राम गौठाना, टिकारी, खकरा, जामठी, बड़ोरा, बटामा एवं खंजनपुर में प्रस्तावित किया गया है।

वर्तमान स्टेडियम के अलावा निवेश इकाई क्रमांक–2 में ग्राम खकराजामठी में 7.5 हेक्टर भूमि अन्य संबंधित गतिविधियों के लिये एवं नगर उद्यान हेतु प्रस्तावित है, उपरोक्त के अलावा निवेश क्षेत्र में स्थित पहाड़ियों, जल स्त्रोतों, नदियों, नालों, तालाबों के किनारे सघन वृक्षारोपण एवं भूदृश्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है। प्रमुख जल स्त्रोतों के अतिरिक्त इस उपयोग के द्वारा अन्य जल स्त्रोतों का संरक्षण संवर्धन के साथ–साथ विकास से होने वाले प्रदूषण को नियंत्रित करने का प्रयास किया गया है। जल स्त्रोतों की सीमा से 9 से 15 मीटर तक का क्षेत्र संरक्षित किया जाना प्रस्तावित है। नगर में स्थित तालाबों का संरक्षण एवं पुर्नरूद्वार किया जाना प्रस्तावित है।

2.16.4 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अंतर्गत कुल 231.09 हेक्टेयर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गई है, जो विकास हेतु प्रस्तावित कुल क्षेत्र का 16.43 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत बस स्थानक–सह टैक्सी अवसान केंद्र प्रस्तावित है। नगर के मध्य से जेल परिसर स्थानांतरित होने के पश्चात् उसके स्थान पर वाणिज्यिक गतिविधियां तथा निजी बस स्थानक प्रस्तावित है।

2.17 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना

नगर में स्थित कई गतिविधियों को उनके आसपास के भूमि उपयोग से परस्पर–सामंजस्यता न होने के कारण तथा भू–उपयोग एवं यातायात संबंधी समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुये असंगत भूमि उपयोग की श्रेणियों में शामिल किया गया है। इसी तरह कुछ गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर उनकी ग्राह्य क्षमता के अनुकुल उपयोग न होने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग की श्रेणी में रखा गया है। अतः इन गतिविधियों को उपयुक्त स्थान पर स्थानांतरित करना प्रस्तावित है, किंतु अकार्यक्षम भू–उपयोगों को भूमि की उपलब्धता एवं विस्तार की आवश्यकता के आधार पर, विकास योजना प्रस्ताव अनुसार, प्रस्तावित–स्थल पर स्थानांतरित किया जायेगा। ऐसी सभी असंगत एवं अकार्यक्षम गतिविधियों को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 25 के प्रावधानांतर्गत युक्तियुक्त समयावधि दी जायेगी। तत्संबंधी भूमि उपयोगवार विवरण सारणी 2–सा–12 में दर्शाया गया है –

बैतूल : भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

2–सा–12

क्रं.	भूमि उपयोग	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4
(अ) असंगत भूमि उपयोग			
1.	सब्जी बाजार	कॉलेज मार्ग, कब्रिस्तान के सामने	खुला क्षेत्र/पार्किंग
2.	बुधवार सब्जी बाजार	आबकारी रोड, न्यू बैतूल स्कूल के पीछे	खुला क्षेत्र/पार्किंग
3.	फुटपाथ पर स्थित दुकानें	प्रस्तावित वाणिज्यिक परिसर	खुला क्षेत्र
4.	पशुवध गृह एवं मांस बाजार	निवेश इकाई क्रमांक–3 राष्ट्रीय राज मार्ग क्रमांक–59 के समीप नदी किनारे	खुला क्षेत्र
5.	औद्योगिक क्षेत्र	ग्राम कोसमी में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में	सब्जीमंडी/आवासीय
6.	आरामशीन	ग्राम कोसमी में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय
7.	आबकारी शराब भट्टी	आबाकारी (शराब भट्टी) से रिक्त होने पर	वाणिज्यिक/सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक
8.	ट्रक विराम स्थल	राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69 के समीप प्रस्तावित यातायात नगर क्षेत्र में	–– do ––
9.	टैक्सी एवं ऑटो रिपेयर दुकानें	प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र ग्राम जामठी	बस स्थानक/वाणिज्यिक
10.	जिला जेल	ग्राम जामठी	वाणिज्यिक/निजि बस स्थानक
(ब) अकार्यक्षम उपयोग			
1.	प्राथमिक शाला भवन	प्रस्तावित सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक (शैक्षणिक) उपयोग के अंतर्गत	आवासीय
2.	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	प्रस्तावित सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक (शैक्षणिक) उपयोग के अंतर्गत	आवासीय

2.18 ग्राम विकास

निवेश क्षेत्र में निहित वह ग्राम आबादी जो विकास योजना में नगरीकरण हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में दर्शायी गई है उसका विकास योजना में उपदर्शित उपयोग अनुरूप विकास किया जा सकेगा, किंतु जो ग्राम आबादी नगरीकरण हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में शामिल नहीं है, उनका विस्तार आबादी के आसपास एवं

निश्चित परिधि में किया जा सकेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम आबादी के अनुशांगिक उपयोग के रूप में स्वीकार्य होगा। सक्षम प्राधिकारी, ग्राम विस्तार आबादी सीमा से 200 मीटर की परिधि में, ग्राम विकास के रूप में मान्य कर सकेगा।

2.19 मध्यवर्ती क्षेत्र

अधिकांश नगरों में मध्यक्षेत्र प्रमुख गतिविधि केंद्र, नगर का सबसे पुराना क्षेत्र मध्यवर्ती क्षेत्र होता है। जहां समय के साथ–साथ नगर स्तरीय गतिविधियां विकसित हो जाती है। ऐसे क्षेत्रों में भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक बदलाव भी सबसे अधिक होता है। अन्य नगरों की तरह बैतूल नगर के पुरानी बस्ती क्षेत्र की अपनी अलग समस्याएं एवं आवश्यकताएं है। इस क्षेत्र में ज्यादातर गतिविधियां कोठी बाजार क्षेत्र में लल्ली चौक, बस स्टेण्ड के आसपास एवं गंज क्षेत्र में पुरानी गल्ला मण्डी, रेल्वे स्टेशन के सामने तथा मैकेनिक चौक में केंद्रित रहती है। अतः कार्य संपादन लक्षण एवं गतिविधियों की एकात्मकता को दृष्टि में रखते हुये बैतूल नगर की मध्यवर्ती क्षेत्र की सीमायें निम्नानुसार निर्धारित की गई है –

1. **उत्तरी सीमा –** बच्चा जेल चौक, कोतवाली चौक, कब्रिस्तान, शासकीय स्कूल।
2. **पूर्वी सीमा –** शासकीय स्कूल मुर्गी चौक से कॉलेज चौक होते हुए (कॉलेज रोड, आबकारी मार्ग तक)।
3. **दक्षिणी सीमा –** आबकारी रोड (कॉलेज रोड से रेल्वे स्टेशन रोड) मेकेनिक चौराह से कार्गिल रोड)
4. **पश्चिमी सीमा –** कार्गिल चौक से मेघनाथ चौक होते हुए बच्चा जेल चौक तक।

मध्यवर्ती क्षेत्र की समस्याओं का शीघ्र निराकरण करना आवश्यक है, मध्यवर्ती क्षेत्र में बहुत से खुले स्थान है तथा यहां स्थित काफी आवास जीर्ण–शीर्ण अवस्था में है। भूमि का मूल्य बहुत अधिक होने के कारण यहां स्थित बहुत से मकानों में पुनर्निर्माण की प्रक्रिया चालू है। इन भवनों के भूतल एवं प्रथम तल पर वाणिज्यिक इकाईयां स्थापित हो रही है। इसके फलस्वरूप आवासीय समस्याएं उभर कर सामने आ रही है। इसको नियंत्रित करने के लिये विकास योजना में समुचित प्रावधान किया गया है, अतः यही उचित समय है कि विकास योजना प्रस्ताव अनुसार भूमि के विकास एवं निर्माण को नियंत्रित करने हेतु मार्गो की अनुशांसित चौड़ाई, कुल निर्मित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात आदि निर्धारित करना आवश्यक है, साथ ही यातायात संरचना एवं अधोसंरचना अंतर्गत उन्नयन किया जाना भी प्रस्तावित है। नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र यथावत् रहेगा, किंतु वाणिज्यिक गतिविधियों को सुनियोजित करने हेतु विकास योजना में प्रस्ताव दिये गये है।

मार्गो की चौड़ाई

नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र में स्थित मार्गो की चौड़ाई निम्नानुसार प्रस्तावित है –

बैतूल : मध्यवर्ती क्षेत्र के मार्गो की प्रस्तावित चौड़ाई

2—सा—13

क्रं.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1.	कोठी बाजार मेन रोड	24 मीटर	24 मीटर
2.	सीमेंट रोड	9 मीटर	12 मीटर
3.	आबकारी रोड	24 मीटर	36 मीटर
4.	शनिमंदिर रोड	24 मीटर	24 मीटर
5.	मुल्ला पैट्रोल पम्प से गंज रोड (दिल बहार चौक)	24 मीटर	36 मीटर
6.	कॉलेज रोड	24 मीटर	36 मीटर
7.	कालापाठा मार्ग	24 मीटर	24 मीटर
8.	कलेक्टरेट मार्ग	24 मीटर	24 मीटर
9.	टिकारी लिंक रोड (बच्चा जेल चौक से कारगिल चौक तक)	22—24 मीटर	24 मीटर

टीप — 1. आवासीय—सह—वाणिज्यिक मार्ग।

2. उपरोक्त मार्गो की प्रस्तावित चौड़ाई इन मार्गो पर स्थित भवनों के पुनर्निर्माण के समय लागू होगी।

3. वाणिज्यिक एवं आवासीय सह वाणिज्यिक मार्गों के दोनो ओर नये निर्माण अथवा पुनर्निर्माण हेतु, भवन के सामने तीन मीटर भूमि, वाहन विराम स्थल हेतु खुली रखनी होगी, जिसका समायोजन, छोड़ी गई भूमि के लिये प्रभावशील सामान्य फर्शी क्षेत्र अनुपात का दुगुना अनुज्ञेय होगा।

2.19.1 वाहन विराम स्थल

किसी भी नगर में यातायात उदित एवं अवसान केंद्रों के निकट वाहन विराम स्थल होना आवश्यक है, परंतु नगर में वाणिज्यिक स्थलों के आसपास भी वाहन विराम स्थलों का अभाव है, जिसके परिणामस्वरूप मार्गो के किनारे तथा यत्र—तत्र वाहन विराम होकर, सुगम यातायात में बाधा उत्पन्न करते है, जिससे मार्गो की वास्तविक वाहन क्षमता प्रभावित होती है। नगर के वाणिज्यिक केंद्रों के आसपास एवं बस स्टैण्ड, रेल्वे स्टेशन पर नियत वाहन विराम स्थलों का अत्यंत अभाव होने से मार्गों के किनारे—किनारे वाहन विराम किये जाते है, अतः नगर में विभिन्न गतिविधि केंद्रों, वाणिज्यिक केंद्रों के निकट वाहन विराम स्थल के प्रस्ताव किया जाना अत्यंत आवश्यक है।

अध्याय–3

प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

3.1 प्रस्तावित यातायात संरचना

बैतूल नगर, मध्य रेल्वे की नई–दिल्ली–नागपुर रेल्वे लाईन से जुड़ा होने के कारण इसका यातायात की दृष्टि से काफी महत्व हैं। साथ ही नगर के मध्य से राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69 भोपाल–नागपुर मार्ग तथा 59–ए इंदौर–नागपुर मार्ग गुजरने के कारण, सड़क मार्ग से भी प्रदेश तथा देश के अन्य प्रमुख मार्गों से जुड़ा है, जिससे यात्री यातायात तथा माल यातायात आदि की सुविधा उपलब्ध है। सुगम यातायात हेतु, क्षेत्रीय मार्गों तथा अन्तर नगरीय मार्गों के तंत्र में सुधार आवश्यक है। बैतूल नगर की यातायात संरचना निम्न पहलूओं के आधार पर प्रस्तावित की गई है :–

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

3.2 यातायात की वर्तमान स्थिति

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

3.3 प्रस्तावित यातायात प्रणाली

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

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

वर्तमान में भोपाल–नागपुर तथा इंदौर–नागपुर आदि मार्ग नगर के मध्य से गुजरने के कारण भारी यातायात को नगर के बाहर से परिवर्तित करने हेतु विकास योजना 2011 में एक बायपास मार्ग के प्रस्ताव दिये गये थे, जिसकी चौड़ाई 45 मीटर रखी गई थी, जिसका विकास नहीं हुआ है। विकास योजना 2021 के प्रस्तावों को तैयार करते समय विकास योजना 2011 में प्रस्तावित यातायात संरचना को ध्यान में रखा जाकर, नगर के विभिन्न मार्गों एवं कार्यस्थलों को जोड़ने हेतु बायपास मार्ग तथा 5 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं।

(1) क्षेत्रीय / वायपास मार्ग

नगर के मध्य से कुल 5 क्षेत्रीय राजमार्ग गुजरते हैं। बैतूल–आठनेर, बैतूल–सारणी, राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69, राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 59–ए क्षेत्रीय मार्ग है। यह मार्ग नगर के मध्य से गुजरने के कारण यातायात का अधिक दबाव रहता है। इन मार्गों का यातायात कम करने के लिये बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है। इसकी चौड़ाई 60 मीटर प्रस्तावित है । इन मार्गों से आनेवाला यातायात, नगर के बाहर से सीधा हो सकेगा।

(2) मुख्य नगरीय मार्ग

यह मार्ग मुख्यतः नगर के सम्पूर्ण यातायात प्रवाह को वहन करने के साथ नगर के विभिन्न कार्य केन्द्रों, गतिविधि केन्द्रों तथा आमोद–प्रमोद के स्थानों को जोड़ते हैं। संभावित यातायात बाहुल्य को ध्यान में रखते हुए 18, 24, 36 मीटर मार्ग चौड़ाई प्रस्तावित की गई है। विकास योजना 2011 में कुल 10 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये थे, इनमें से एक भी मार्ग का विकास नहीं हुआ है। इन मार्गों को पुनः प्रस्तावित करते हुए विकास योजना 2021 के लिये नये मुख्य मार्गों का समावेश करते हुए 5 मुख्य मार्ग प्रस्तावित किये गये है, जिनकी चौड़ाई 18, 24, 36 मीटर प्रस्तावित है।

(3) **खण्डस्तरीय मार्ग एवं उपखण्डस्तरीय मार्ग**

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

(4) **स्थानीय मार्ग**

समीपस्थ आवासीय क्षेत्र में आवागमन हेतु स्थानीय मार्ग श्रंखला प्रस्तावित है, इसकी संरचना के मानक विकास नियमन में निर्धारित है। आवासीय क्षेत्र में इन मार्गों की चौड़ाई 7.5 से 12.0 मीटर तक उपलब्ध स्थल अनुसार प्रस्तावित की जावेगी।

3.4 प्रमुख नगरीय मार्गों की चौड़ाई

प्रमुख नगरीय मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई निम्न सारणी में दर्शायी गयी है –

बैतूल : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

3–सा–1

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1	स्दर रेल्वे फाटक से कोतवाली थाना	24 मीटर	24 मीटर
2	कालेज रोड गंज से मुर्गी चौक तक	24 मीटर	36 मीटर
3	मुर्गी चौक से न्यू बैतूल थाने तक	18 मीटर	36 मीटर
4	कोठी बाजार थाने से बच्चा जेल चौक तक	18 मीटर	36 मीटर
5	बच्चा जेल चौक से कारगिल चौक तक (लिंक रोड)	24 मीटर	24 मीटर
6	कारगिल चौक से मेकेनिक चौक तक	24 मीटर	36 मीटर
7	गंज आबकारी से रेल्वे स्टेशन रोड तक	24 मीटर	36 मीटर
8	गेन्दा चौक से अस्पताल चौक तक	24 मीटर	36 मीटर
9	अस्पताल चौक से कॉलेज चौक तक	24 मीटर	24 मीटर
10	कॉलेज चौक से हमलापुर निवेश क्षेत्र तक	24 मीटर	24 मीटर
11	मुल्ला पेट्रोल पंप से गंज आबकारी मार्ग तक (दिलबहार चौक)	24 मीटर	36 मीटर

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
12	रेस्ट हाऊस से लल्ली चौक तक	24 मीटर	24 मीटर
13	लल्ली चौक से कमानी गेट (सीमेन्ट रोड) तक	9 मीटर	12 मीटर
14	मेघनाथ चौक से इटारसी रोड तक	9, 12, 24 मीटर	36 मीटर
15	कोठी बाजार थाना से इटारसी रोड (चक्कर रोड तक)	24 मीटर	36 मीटर
16	कमानीगेट से रानीपुर रोड निवेश क्षेत्र तक	24 मीटर	24 मीटर
17	लल्ली चौक से मेघनाथ चौक (टिकारी) तक	12 मीटर	18 मीटर
18	मुर्गी चौक से सीमेन्ट रोड भावसार वस्त्र भण्डार तक	18 मीटर	18 मीटर
19	लल्ली चौक से मुर्गी चौक तक	18 मीटर	18 मीटर
20	मटन मार्केट से खंजनपुर तक	9 मीटर	12 मीटर
21	डॉन बास्को कॉलोनी रोड से झाडेगॉव तालाब	12 मीटर	12 मीटर

जहां मार्गों की चौड़ाई प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है वहां वर्तमान चौड़ाई यथावत रखी जावेगी। बैतूल विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव एवं निवेश क्षेत्र के निहित ग्रामों परस्पर वाले ग्राम मार्ग 1 से ग्राम मार्ग क्र.–12 की चौड़ाई 18.00 मीटर निर्धारित की जाकर उससे संलग्न क्षेत्रों का भू–व्यपवर्तन/विकास की अनुमति दी जावेगी :–

ग्राम मार्ग क्र.	मार्ग का नाम
1	2
1.	इटारसी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–69 से ग्राम टिगरिया को जोड़ने वाला मार्ग
2.	इटारसी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–69 से पॉलिटेक्निक कॉलेज रोड
3.	इटारसी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–69 से ग्राम झाड़ेगांव
4.	इटारसी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–69 से ग्राम कोसमी एवं टेमनी
5.	ग्राम भडूस से ग्राम परसोड़ा
6.	राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–59 से ग्राम रोढ़ा
7.	मुर्गी चौक से खेड़ला किला
8.	सारणी रोड से ग्राम हमलापुर

9. चक्कर रोड से राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–69 तक

10. ग्राम मार्ग क्रमांक–9 से इटारसी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–69 तक

11. इटारसी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–69 से ग्राम मलामझीरी रोड तक

12. इटारसी राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक–69 से ग्राम धाराखो रेल्वे स्टेशन तक।

3.4.1 मार्ग संगम, तिराहा एवं चौराहा सुधार

नगर में यातायात यांत्रिकी में सुधार की बहुत संभावना है, जिससे वर्तमान मार्गों की यातायात संवहन क्षमता को बढ़ाया जा सकता है। यह क्षमता बढ़ाने हेतु मार्ग को चौड़ा करना तथा संबंधित प्रस्ताव निम्नानुसार है :–

मार्ग संगमों का सुधार

1. लल्ली चौक
2. हास्पिटल चौराहा
3. पेट्रोल पंप चौराहा
4. कारगिल चौक
5. सदर चौक
6. गेन्दा चौक इटारसी रोड
7. मेकेनिक चौक
8. कांति शिवा टाकीज चौक
9. कॉलेज चौक
10. मुर्गी चौक
11. मेघनाथ चौक
12. टिकारी लिंक रोड चौक (शिवालय गैस एजेन्सी)
13. बड़ौरा चौक

3.4.2 बस स्थानक

नगर के मध्य में स्थित वर्तमान बस स्टेण्ड में स्थान की कमी हो गई है, जिसके कारण वर्तमान बस स्टेण्ड को स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है। विकास योजना 2011 में निवेश इकाई क्रमांक 1 में जिला जेल को स्थानांतरित कर उस स्थल पर नया बस स्टेण्ड प्रस्तावित किया गया था किन्तु जेल स्थानांतरित न होने के कारण उसका विकास नहीं हो सका। अतः पुनः विकास योजना 2021 में उसी स्थान पर बस स्टेण्ड एवं बस डिपो प्रस्तावित किया गया है तथा वर्तमान बस स्टेण्ड को पिकअप स्टेशन के रूप में उपयोग किया जावेगा।

3.4.3 वाहन विराम केन्द्र

नगर के भिन्न–भिन्न स्थानों पर विशेष कर सघन गतिविधि वाले क्षेत्र के समीप, मार्गों के किनारे, वाहन विराम हेतु स्थल नियत करना, मार्गों के प्रभावी यातायात वहन क्षमता को बनाये रखने के लिए बहुत आवश्यक है । अतः सभी मुख्य कार्य केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक केन्द्रों एवं अवसान केन्द्रों के निकट वाहन विराम हेतु स्थान निम्नानुसार प्रस्तावित है :–

1. बस स्टेण्ड के सामने
2. लल्ली चौक
3. रेल्वे स्टेशन
4. गंज क्षेत्र शनि मंदिर के पास
5. मैकेनिक चौक
6. हास्पीटल के सामने
7. कलेक्टर कार्यालय के सामने
8. स्टेडियम के पास
9. बड़ौरा चौक
10. प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर के सामने
11. प्रस्तावित बस स्टेण्ड के सामने ।
12. कोठी बाजार गांधी चौक
13. पुलिस कोतवाली के सामने
14. सभी मुख्य मार्गों पर हल्के वाहन हेतु

इसके अतिरिक्त जीर्ण–शीर्ण आवासीय स्थल, नजूल एवं स्थानिक भूमि, मार्ग चौड़ीकरण के प्रस्ताव के साथ–साथ वाहन विराम स्थल हेतु स्थान उपलब्ध कराये जा सकते हैं। स्थानीय निकायों को इस संबंध में पहल करना प्रस्तावित है।

3.5 नगरीय अधोसंरचना

3.5.1 जल प्रदाय

बैतूल नगर में जल प्रदाय का प्रमुख स्त्रोत माचना नदी है। नगर में जल प्रदाय का मुख्य दायित्व नगरपालिका परिषद् बैतूल का है। नदी तट पर अवस्थित होने के बावजूद भी नगर में जल आपूर्ति पर्याप्त नहीं है। नगर की अधिकांश कॉलोनियों में निजी ट्यूब वेलों द्वारा जल आपूर्ति होती है। नगरपालिका द्वारा माचना नदी से 34 लाख एवं ट्यूब वेलों से 18.44 लाख गैलन प्रतिदिन की दर से जल प्रदाय किया जाता है। यह आपूर्ति माचना नदी, 48 ट्यूब वेल एवं 3 कुओं द्वारा की जाती है, किंतु

यह आपूर्ति नगर की वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति नहीं करती। नगर की अधिकांश कॉलोनियों में जल समस्या बनी रहती है। नगर के लिये एक वृहद् जल योजना आवश्यक है। जनसंख्या वृद्धि को ध्यान में रखते हुये भविष्य के लिये जलापूर्ति लाखापुर बांध एवं सापना बांध से किये जाने की योजना नगरपालिका परिषद् द्वारा तैयार करना प्रस्तावित है।

3.5.2 जल–मल निकास

नगर में भूमिगत जल–मल निकासी व्यवस्था का अभाव है, जिससे नगर के काफी क्षेत्रों में जल–मल निकासी की समस्या रहती है। नगर का दूषित जल खुली नालियों द्वारा नगर से गुजरने वाले प्रमुख हाथी नाला एवं हॉस्पिटल के पीछे वाले नाले में प्रवाहित होता है। नये एवं एवं पुराने नगरीय क्षेत्रों में फ्लश पद्धति के शौचालय है तथा इनके सेप्टिक टेंक स्वयं की भूमियों में निर्मित है, जिसके कारण भूमिगत गंदा पानी नगर के कुओं, ट्यूबवेल आदि में रिसाव कर मिलने की संभावना बनी रहती है, अतः नगर के लिये एक वृहद जल–मल निकासी योजना तैयार कर उसका क्रियान्वयन किया जाना आवश्यक है।

3.5.3 वर्षा जल निकास

नगर की अधिकांश भूमि समतल है, किंतु नालियों की कमी एवं उनके रख–रखाव की ओर पर्याप्त ध्यान न दिये जाने के कारण जल निकासी की व्यवस्था संतोषजनक नहीं है। नगर के नालों का ढाल उत्तर से दक्षिण की ओर तथा पूर्व से पश्चिम की ओर है, जो आगे जाकर माचना नदी में मिल जाते है। वर्षा का अधिकतम जल प्रमुख नालों से होकर ही निकास होता है। नगर में जल निकास हेतु नालियों की पर्याप्त व्यवस्था की आश्यकता है।

3.5.4 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ट्रेचिंग ग्राउण्ड का अभाव है, जिसके कारण नगर का ठोस अवशिष्ट का उपयुक्त उपचार एवं प्रबंधन नहीं हो पाता। नगरपालिका द्वारा वर्तमान में ग्राम गोठाना में स्थित नगरपालिका भूमि का उपयोग ट्रेचिंग ग्राउण्ड के रूप में किया जाता है, अतः इस हेतु उपयुक्त प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

3.5.5 विद्युत व्यवस्था

नगर को विद्युत मध्यप्रदेश विद्युत वितरण कंपनी द्वारा उपकेंद्रों के माध्यम से प्रदाय की जाती है। ग्राम टिकारी में 16, 63, 100, 200, 315 के. व्ही. के ट्रांसफार्मर लगाये गये है। मध्यप्रदेश विद्युत वितरण कंपनी से प्राप्त जानकारी का विवरण सारणी 3 सा–2 में दिया गया है –

बैतूल : विद्युत खपत

3—सा—2

वर्ष	घरेलू एवं वाणिज्यिक उपयोग		औद्योगिक		योग	
	कुल कनेक्शन	कुल खपत	कुल कनेक्शन	कुल खपत	कनेक्शन	खपत
1	2	3	4	5	6	7
2005—06	112,165	75,051,678	1,372	9,004,363	113,537	84,056,041
2006—07	113,251	76,922,638	1,689	8,762,567	114,940	85,685,205
2007—08	138,818	105,911,671	1,752	10,822,861	140,570	116,734,532
2008—09	156,250	104,122,612	1,768	10,149,787	158,018	114,272,399
2009—10	162,916	103,907,833	1,846	10,609,331	164,762	114,517,164
2010—11	203,818	128,233,128	1,908	10,887,511	205,726	139,120,639

स्त्रोत :— म.प्र.म.क्षेत्र वि. कम्पनी, बैतूल

3.5.6 शैक्षणिक

नगर में शैक्षणिक सुविधाएं पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध है। नगर में वर्तमान में प्राथमिक शाला 15, माध्यमिक विद्यालय 8, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय 5, तकनीकी संस्थाएं 07 है। इसके लिये निजी शिक्षण संस्थाएं भी संचालित है। वर्तमान आबादी के मान से पर्याप्त है। किन्तु भविष्य की आवश्यकता हेतु विकास योजना 2021 में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र में शैक्षणिक संस्थाओं हेतु भूमि प्रस्तावित है।

3.5.7 संचार

वर्तमान में नगर स्तर का दूरभाष केन्द्र संचालित है। वर्तमान सेलफोन (मोबाईल) का उपयोग अधिक होने से जमीनी स्थाई फोन के उपयोग में कमी आई है। अतः वर्तमान दूरभाष केन्द्र पर्याप्त प्रतीत होते हैं।

3.5.8 डाक व तार घर

नगर का मुख्य डाकघर कलेक्ट्रेट कार्यालय रोड पर पुलिस लाईन के समीप स्थित है तथा दो अन्य उप डाकघर नगर में विभिन्न स्थानों में संचालित है। तारघर कार्यालय भी मुख्य डाकघर के पास

कोतवाली के पास ही स्थित हैं बैतूल नगर में वर्तमान में लगभग 6396 टेलीफोन कनेक्शन है, यह केंद्र वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति करता है।

3.5.9 पुलिस थाना

नगर में 2 पुलिस थाने है, पुलिस कोतवाली नगरपालिका कार्यालय के समीप स्थित है। कोठी बाजार थाना एवं गंज थाना क्रमशः आबकारी मार्ग एवं कोठी बाजार मेन रोड पर स्थित है, जबकि पुलिस अधीक्षक कार्यालय पैट्रोल पम्प रोड पर स्थित है। इसके अतिरिक्त एस.ए.एफ. बटालियन का कार्यालय पुलिस लाईन में ही स्थित है।

3.5.10 अग्निशमन केंद्र

नगरपालिका परिषद् द्वारा नियंत्रित नगर के अग्निशमन केंद्र में एक मात्र अग्निशमन वाहन है, जो अपर्याप्त है।

3.5.11 कब्रिस्तान एवं श्मशान घाट

नगर में तीन श्मशानघाट एवं दो कब्रिस्तान है।

3.5.12 दुग्ध डेयरी

नगर में छोटी डेयरियां यत्र–तत्र फैली हुई है। ये गतिविधियां नगर के मुख्य चौराहों एवं बाजारों में संचालित है तथा शासकीय दूध डेयरी इटारसी रोड पर स्थित है, जहां पर नगर के आसपास के ग्रामीण क्षेत्र से दूध संग्रहित होता है।

3.5.13 धार्मिक एवं सांस्कृतिक सुविधायें

नगर का स्वरूप निर्धारित करने के लिए सामाजिक एवं सांस्कृतिक पृष्ठ भूमि का अध्ययन आवश्यक है। नगर में बालाजीपुरम मंदिर जो राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 69 (बैतूल–नागपुर मार्ग पर) लगभग 2 हेक्टर भूमि में निर्मित है। जिसमें विभिन्न प्रसिद्ध मंदिरों की प्रतिकृति बनाई गई है। जहां हजारों लोग प्रतिदिन दर्शन हेतु आते हैं तथा हर वर्ष दशहरा के समय मेले का आयोजन जो लगभग एक सप्ताह चलता है, किया जाता है तथा रानीपुर–सारणी मार्ग पर दादावाड़ी मंदिर स्थित है जिसमें जैन प्रतिमायें स्थापित हैं। जहां सैकड़ों लोग दर्शन हेतु आते हैं।

अध्याय – 4
विकास नियमन

4.1 प्रवृत्तशीलता

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

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

4.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 (1) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जायेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों के क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जायेगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गए हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।

4. झुग्गियों–झोपड़ियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी–झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों एवं अन्य जल स्त्रोतों के जलग्रहण क्षेत्र, आमोद–प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी–झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।

5. विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई–चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लंबाई–चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, उसके आधार पर किया जाये।

6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार अलग–अलग विकास नियमन– परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक, इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जायेगी

7. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमायें स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जायेगा।

8. जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृति दी गई है एवं उसकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जायेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।

9. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकता है।

10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2021 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म.प्र. भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।

11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजित एवं रूपांकन के द्वारा तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकृत होगी।

4.3 परिभाषायें

उपयोग परिक्षेत्र :–	मुख्य भू–उपयोग से संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।
उपयोग परिसर :–	उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो।
अभिन्यास :–	अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें विभिन्न उपयोग परिसर तथा उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों।
भूमि उपयोग मानचित्र :–	सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।
परिक्षेत्रिक योजना :–	निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार, सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हों।
नगरीय ग्राम :–	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेंगे।
नगरीय विरासत :–	नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
एकल/संयुक्त परिवार हेतु भूखण्डीय विकास :–	अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय विकास से तात्पर्य परिवार हेतु भूखंडीय विकास (अभिन्यास) का भूखंडों में उप–विभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो, ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो।

अन्य परिभाषायें म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में वर्णित अनुरूप हैं।

4.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

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

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

बैतूल : उपयोग परिक्षेत्र

4–सा–1

क्रमांक	उपयोग श्रेणियां	उपयोग परिक्षेत्र
1	2	3
1.	आवासीय	ग्राम आबादी को सम्मिलित करते हुए आवासीय परिक्षेत्र
2.	वाणिज्यिक	वाणिज्यिक परिक्षेत्र
3.	औद्योगिक	औद्योगिक परिक्षेत्र
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक परिक्षेत्र
5.	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवायें	सार्वजनिक उपयागिता एवं सेवा परिक्षेत्र
6.	आमोद–प्रमोद	आमोद–प्रमोद परिक्षेत्र
7.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
8.	कृषि	कृषि परिक्षेत्र
9.	वन	
10.	जलाशय	

4.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इन नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मापदण्ड निर्धारित करना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनायें, जल प्रदाय, जल–मल निकास आदि नगरपालिक उपनियमों के अनुरूप होंगे।

2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिये।

3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भू–तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 4–सा–2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शायें भूखण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये।

4. एक भूखण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जायेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे जल प्रदाय, जल–मल निकास तथा 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। ऐसे भूखण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जायेंगे।

5. म.प्र. नगरपालिका (कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन निर्वधन एवं शर्तें) नियम 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय एवं निम्न आय वर्ग हेतु भूमि/भवन आरक्षित की जायेगी, इसी प्रकार म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण) निवर्धन तथा (शर्तें) नियम 1999 के अंतर्गत नियमानुसार प्रावधान करना होगा।

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

बैतूल : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

4–सा–2

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

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र प्रतिशत	सीमांत खुला क्षेत्र मीटर में				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10.	15.0×27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
11.	18.0×30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
12.	20.0×30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
13.	25.0×30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

नोट :–

1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
2. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु–इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है।
3. ऐसे भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाई श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी में सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गई हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जायें।
5. भवन की अधिकतम ऊंचाई म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
6. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
7. घनत्वीय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जायेगा।
8. 288 वर्गमीटर से अधिक के क्षेत्रफल के भूखंडो में पार्किंग स्थल म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार प्रावधानित होना चाहिये।
9. झुग्गियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

4.5.1 बहुविधि बहुमंजली इकाई निर्माण (12.5 मीटर से ऊंचे भवनों हेतु मापदण्ड)

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

अन्य नियंत्रण :— म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 नियम 42 सारणी 4—सा—3, 4—सा—4 के अनुसार होंगे।

बैतूल : 12.5 मीटर से 30 मीटर ऊंचे भवनों के विकास मापदंड

4—सा—3

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

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

(2) नियम 2 (38) में यथा परिभाषित ऊंचे भवनों के लिए योजना मानदण्ड सारणी क्रमांक 4—सा—4 में दिए गए अनुसार होंगे।

बैतूल : 30 मीटर से ऊंचे भवनों के मापदंड

4—सा—4

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

(3) उन भवनों के लिए जिनकी ऊंचाई 12.5 मीटर है, समस्त आवश्यक मानचित्र एवं विवरण प्राधिकारी को नेशनल बिल्डिंग कोड भाग 4 मे दी गई अनुशंसाओं के अनुरूप अग्निशमन संबंधी व्यवस्था का समावेश करते हुए प्रस्तुत किए जाएंगे। अधिभोग अनुज्ञापत्र तभी जारी किया जायेगा जब यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था कर दी गई है।

(4) सभी ऊंचे भवनों के लिए स्थल अनापत्ति समिति से नियम 12 के उपनियम (2) के अधीन स्थल अनापत्ति आवश्यक होगी। समिति द्वारा स्थल अनापत्ति के पश्चात् नगर तथा ग्राम निवेश से निवेश (प्लानिंग) अनुज्ञा तथा प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा आवश्यक होगी।

(5) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा और उसका अभिन्यास, सरकार द्वारा अनुमोदित किए गए अनुसार शहर के अग्निशमन प्राधिकारी के परामर्श से प्रस्तावित किया जाएगा और उसकी सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो उक्त खुली भूमि बाधाओं से मुक्त रखी जाएगी और वह मोटर के आने जाने योग्य होगी।

(6) दमकल (फायर इंजिन) तक सुगम पहुंच अनुज्ञात करने के लिए भू–खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम न हो। प्रवेश द्वार के फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशमन सेवा यानों के संचालन के लिए भू–खण्ड में बाहरी पहुंच मार्ग निर्बाध हो। यदि मुख्य प्रवेश द्वारा अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी।

4.6 फार्म हाउस

विकास योजना में नगरीय विकास हेतु प्रस्तावित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में फार्म हाउस संबंधी गतिविधियां म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार अनुज्ञेय होगी।

4.7 आवासीय अभिन्यास विकास के नियमन

4.7.1 ले–आउट में खुले क्षेत्र, ऐमिनिटी एवं सुविधाओं के नियमन निम्नानुसार होंगे :–

4.8 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे :–

1. फुटकर दुकानें
2. वाणिज्यिक कार्यालय
3. सेवा केन्द्र
4. सुविधायें
5. सांस्कृतिक परिसर
6. होटल (उपाहार गृह)
7. भू–दृश्यीकरण घटक
8. थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हों)

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

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

बैतूल : वाणिज्यिक निर्माण हेतु मापदण्ड

4–सा–5

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

टीप :–

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

4. आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात उस क्षेत्र के आवासीय विकास के लिये निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात अनुरूप रहेगा। अन्य मापदंड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार रहेंगे।

5. संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी।

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

बैतूल : थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

4—सा—6

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

4.8.1 ईंधन भराव एवं भराव—सह—सेवा केन्द्र

निवेश क्षेत्र के भीतर राष्ट्रीय राजमार्ग को छोड़कर अन्य मार्गों पर पेट्रोल पंप की स्थापना के स्थल हेतु मापदण्ड म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रचलित नियम लागू होंगे।

4.9 सिनेमा

सिनेमा हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम अनुसार मापदण्ड मान्य होंगे।

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

विवाह पार्क (मेरिज गार्डन)

विवाह पार्क के लिए विकास मानक निम्नानुसार होंगे :–

बैतूल : विवाह पार्क (मेरिज गार्डन) के नियमन

4–सा–7

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

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

4.10 शापिंग माल की स्थापना

इस गतिविधि के मापदंड सारणी 4–सा–9 के अनुसार मान्य होंगे।

बैतूलः शापिंग माल के मापदण्ड

4–सा–8

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

स.क्र.	विकास मापदण्ड		शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
(1)	(2)		(3)	(4)
2.	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल		2000 वर्ग मीटर	7500 वर्ग मीटर
3.	अधिकतम भूतल आच्छादन		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
4.	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र (एमओएस)	सामने	9.0 मीटर	12.00 मीटर
		पीछे	6.0 मीटर	7.5 मीटर
		बाजू में	6.0 मीटर	7.5 मीटर
5.	अधिकतम ऊँचाई		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार
6.	न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र		म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार	म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार
7.	भूखण्ड के सामने न्यूनतम सड़क की चौड़ाई		18 मीटर	18 मीटर

(2) पार्किंग क्षेत्र की गणना

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

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

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

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

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

4.11 सामुदायिक खुले स्थान तथा सुविधाएं

(1) खुले सामुदायिक स्थान निम्नानुसार होंगे :–

(क) **वाणिज्यिक क्षेत्र** :– वाणिज्यिक प्रक्षेत्रों में स्थित और 0.2 हैक्टर या अधिक भूमि के किसी अभिन्यास या उप विभाजन में सामुदायिक स्थल मनोरंजन प्रयोजनों के लिए रक्षित रखे जाएंगे। ऐसे स्थान जहां तक संभव हो सके एक ही स्थान पर उपलब्ध

कराए जाएंगे अथवा समुदाय के उपयोग के लिए समूहों या पाकेटों में नियोजित किए जा सकेंगे।

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

यह कि अपेक्षित न्यूनतम खुला स्थान 10 प्रतिशत से कम नहीं होगा।

(2) **न्यूनतम खुला क्षेत्र :—** न्यूनतम सामुदायिक खुला स्थान निम्नानुसार होगा —

(एक) अभिन्यास क्षेत्र का 10 प्रतिशत, या

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

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

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

4.12 रहवास से संबंधित गतिविधियों हेतु नियमन

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

भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	1000 वर्गमीटर
अधिकतम एफ.ए.आर.	1: 1.0
अधिकतम भूतल आच्छादन (कव्हरेज)	33 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर
सीमांत खुला क्षेत्र —	
(अ) सम्मुख	10.0 मीटर
(ब) अन्य तीन ओर	4.50 मीटर

अन्य नियंत्रण –

भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	12.0 मीटर
पार्किंग	म.प्र. भूमि विकास 2012 के प्रावधान अनुसार।

(ब) बारात घर/मांगलिक भवन/कल्याण मण्डपम/कम्युनिटी हाल

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

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

अन्य नियंत्रण :–

(1) भूखण्ड के सम्मुख न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई 12.0 मीटर।

(2) भूखण्ड के सम्मुख खुले क्षेत्र का 40 प्रतिशत भाग सार्वजनिक पार्किंग हेतु आरक्षित रहेगा, इसके पश्चात् सम्मुख खुला क्षेत्र 4.50 मीटर तथा अन्य तीनों ओर का खुला क्षेत्र 6.0 मीटर रखना होगा।

(3) इस गतिविधि से जनित होने वाली पार्किंग की पूर्ण व्यवस्था परिसर के अंदर ही सुनिश्चित की जायेगी।

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

(स) मल्टीप्लेक्स –

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

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

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

- फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।
- अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा।
- यह परिसर किसी भी अन्य भू–उपयोग में लिए जाने की दशा में नियम केवल उपाहार गृह हेतु ही लागू होंगे।
- वाहन विराम म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगी।

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

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

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

वाहन विराम पार्किंग की व्यवस्था म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार होंगे।

4.15 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

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

बैतूल : अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

4–सा–9

क्रमांक	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटपाथ व्यापार – वृत्त खण्ड केन्द्र – उपवृत्त खण्ड केन्द्र – सुलभ शॉपिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा कॉम्पलेक्स	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर

क्रमांक	विवरण	मानक
1	2	3
5.	विद्यालय – प्राथमिक – माध्यमिक / उच्चतर माध्यमिक	 3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
6.	उद्यान – नगर उद्यान – पासवर्ती उद्यान	 8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
7.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
8.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
9.	रेल्वे स्टेशन / बस स्थानक	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

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

4.16 यातायात नगर के मानक

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

बैतूल : यातायात नगर / मैकेनिक नगर हेतु मापदण्ड

4–सा–10

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

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

सुविधाएं –

निम्न मानकों के अनुरूप हों –

4.17 औद्योगिक विकास मानक

(1) सुविधाजनक खुली जगह का औद्योगिक उपयोग – प्रत्येक औद्योगिक परिक्षेत्र में कुल क्षेत्र का 5 प्रतिशत, खुले स्थान के रूप में आरक्षित किया जाएगा। ऐसे खुले स्थान का पार्किंग, बैंकिंग, केन्टीन, कल्याण केन्द्र और ऐसे अन्य सामान्य प्रयोजनों के लिए, जिन्हें कि प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाए, उपयोग किया जा सकेगा।

(2) औद्योगिक भूखंड में खुला स्थान 1000 वर्ग मीटर या अधिक के औद्योगिक भूखण्डों में कुल क्षेत्र का 10 प्रतिशत सुविधाजनक खुली जगह के रूप में उपलब्ध कराया जाएगा। ऐसी सुविधाजनक खुली जगह तक पहुंच मार्ग हो और इस प्रकार इसे स्थित होना चाहिए जिससे कि उद्योग में काम करने वाले व्यक्तियों द्वारा सहज रूप से उसका उपयोग किया जा सके।

(3) औद्योगिक क्षेत्रों में मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी।

(4) औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :–

बैतूल : औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मापदण्ड

4–सा–11

क्र.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)
			आगे	अगल / बगल	पीछे	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	0.045 हैक्टर तक	60	3.20	2.10 / 2.10	2.10	1.25
2	0.045 हैक्टर से अधिक और 0.10 हैक्टर तक	60	4.50	3.00 / 3.00	3.00	1.25
3	0.10 हैक्टर से अधिक और 0.20 हैक्टर तक	60	7.50	3.75 / 3.75	4.50	1.00
4.	0.20 हैक्टर से अधिक और 0.50 हैक्टर तक	60	9.00	4.50 / 4.50	4.50	1.00
5.	0.50 हैक्टर से अधिक और 0.75 हैक्टर तक	60	12.0	6.00 / 6.00	6.00	1.00

क्र.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)
			आगे	अगल/बगल	पीछे	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
6.	0.75 हैक्टर से अधिक और 1.00 हैक्टर तक	60	15	7.50/7.50	7.50	1.00
7.	1.00 हैक्टर से अधिक और 1.25 हैक्टर तक	60	18	9.00/9.00	9.00	1.00
8.	1.25 हैक्टर से अधिक और 2.00 हैक्टर तक	60	21	10.50/10.50	10.50	1.00
9.	2.00 हैक्टर से अधिक	60	24	12.00/12.00	12.00	1.00
फ्लैटेड– उद्योगों के लिए						
10.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1500 वर्ग मीटर (0.15 हैक्टर)	50	12	7.50/7.50	7.50	1.5

टिप्पणी :–

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

(2) राज्य सरकार मामले के गुणागुण पर विचार करने के पश्चात् उद्योग विभाग की अनुशंसा के आधार पर उपरोक्त मानदण्डों में छूट दे सकेगी।

(3) खतरनाक उद्योग/प्रदूषण फैलाने वाले उद्योग/ऐसे उद्योगों को जिनके लिए कारखाना अधिनियम के अधीन अनुमति प्राप्त करना अपेक्षित है, यथास्थिति औद्योगिक स्वास्थ्य और सुरक्षा के अधीन और/या पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अधीन अनापत्ति प्राप्त करनी होगी!

4.18 सामुदायिक सेवा–सुविधाओं के मानक

बैतूलः सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताएं

4–सा–12

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	शैक्षणिक सुविधाएं	नर्सरी शाला (3 से 5 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	0.1 हैक्टर
		प्राथमिक शाला (5 से 11 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक घनत्व के लिए 0.6 हैक्टर
				प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 0.5 हैक्टर
		हाई स्कूल (11 से 16 वर्ष तक का आयु समूह)	16,000 जनसंख्या के लिए एक	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 2.0 हैक्टर प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 1.8 हैक्टर
		उपाधि महाविद्यालय	80,000 की जनसंख्या के लिए 1	4 से 6 हैक्टर
2	स्वास्थ्य सुविधाएं	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रत्येक 16,000 की जनसंख्या के लिए एक	1.0 हैक्टर आवासीय कर्मचारी आवास गृहों सहित
		सामान्य चिकित्सालय	प्रत्येक 80,000 की जनसंख्या के लिए एक	4.0 हैक्टर सहायक सामग्री तथा कर्मचारी आवासीय गृहों सहित 200 बिस्तरों के लिए
3.	वाणिज्यिक सुविधाएं जिनमें दुकानों की सुविधा सम्मिलित है	सुविधाजनक शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 100 की जनसंख्या के लिए 1	0.05 से 0.1 हैक्टर
		स्थानीय शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 16000 की जनसंख्या के लिए 1	0.4 हैक्टर
		क्षेत्रीय शॉपिंग केन्द्र	प्रत्येक 80000 की जनसंख्या के लिए 1	2.5 हैक्टर

क्रमांक	आवश्यक सुविधाएं		प्रावधानों का न्यूनतम माप	आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति
	प्रधान	गौण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4.	संचार सुविधायें तथा अत्यावश्यक सेवाएं	उप डाकघर	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	100 वर्ग मीटर
		डाक और तार कार्यालय सह डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनों का टेलीफोन एक्सचेंज सम्मिलित है	प्रति 10,000 जनसंख्या पर 1	1.00 हैक्टर
		विद्युत उप केन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रों में एक	12 मीटर गुणा 12 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 50,000 जनसंख्या पर एक	0.8 हैक्टर
		पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 20,000 जनसंख्या पर एक	0.4 हैक्टर
		अग्निशमन केन्द्र, कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 5 किलोमीटर रेडियल दूरी पर 1	0.8 हैक्टर
5.	सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएं	धार्मिक भवन	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.8 हैक्टर सड़कों के प्रतिच्छेदन पर न हो तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो
		कम्प्यूनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हैक्टर

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

टिप्पणी :–

(1) उपरोक्त कॉलम (5) में वर्णित विभिन्न सुख सुविधाओं के लिए अपेक्षित न्यूनतम भूमि केवल निदर्शित है। भूखण्ड का आकार, प्रशासकीय विभाग या किसी नियामक प्राधिकारी या भूखण्ड का न्यूनतम आकार विहित करने के लिए सक्षम अधिकारी द्वारा विहित किए गए अनुसार होगा। सारणी तद्नुसार परिवर्तित हो जाएगी।

(2) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह गृह निर्माण के लिए अत्यावश्यक सुख सुविधाओं की आवश्यकताएं परिशिष्ट–ञ में दिए गए अनुसार होंगी।

(3) सारणी 4–सा–2 उपविभाजन म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार अभिन्यास रेखांक की विभिन्न आवश्यकताओं का पता लगाने का मार्गदर्शी आधार होगी। विकास रेखांक में प्रस्तावित घनत्व किसी क्षेत्र की वास्तविक जनसंख्या को अवधारित करेगा। ऐसे क्षेत्रों में जिनमें कोई विकास रेखांक या परिक्षेत्रिक रेखांक तैयार नहीं किया गया हो, ऐसे क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व तरीका संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अवधारित किया जाएगा।

(4) उस भूमि के लिए जिसमें कि कोई आवेदक हितबद्ध हो सकता हो विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक के प्रस्ताव प्राप्त करने के लिए प्राधिकारी को म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में दिए अनुसार विहित प्रारूप में कोई आवेदन किया जा सकता है। प्राधिकारी, ऐसे आवेदन की प्राप्ति के तीस दिनों के भीतर आवेदक को ऐसी जानकारी प्रदान करेगा जैसी कि उसके लिए यथास्थिति विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक अथवा किसी प्रस्तावित भू उपयोग अथवा घनत्व पद्धति के अनुसार उपविभाजन अथवा अभिन्यास रेखांक तैयार करने के लिए आवश्यक हो।

4.19 खुले स्थलों एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

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

बैतूल : खुले स्थलों एवं आमोद–प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड

4–सा–13

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

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

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

4.20 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

छात्रावास

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

अन्य नियंत्रण

सामने सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)	12 मीटर

अतिथि गृह, बोर्डिंग गृह, लाजिंग गृह

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

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)	12.0 मीटर

धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	800 वर्गमीटर
अधिकतम भू–आच्छादन	33.33%
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.0
अधिकतम ऊँचाई	12.5 मीटर

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)	18.0 मीटर

4.21 यातायात एवं परिवहन

(अ) मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई –

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

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

बस स्थानक के मापदण्ड

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

चौड़ाई	03 मीटर
लबांई	30 मीटर
अंतिम टेपर	15 मीटर

सड़कों के किनारे कार पार्किंग

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

बैतूल : सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार

4—सा—14

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

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

विभिन्न परिसरों में वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्नानुसार नियंत्रित होंगेः–

बैतूल : वाहन विराम मापदण्ड

4–सा–15

क्रमांक	उपयोग/उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस.
1	2	3
1.	आवासीय समूह आवासीय, भूखंडीय विकास (288 वर्गमीटर से बड़े) एवं मिश्रित उपयोग	म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार
2.	वाणिज्यिक (अ) थोक व्यापार एवं परिवहन परिसर (लोडिंग एवं अन लोडिंग हेतु वाहन विराम की आवश्यकता सहित) (ब) नगर केन्द्र, उप नगर केन्द्र, होटल, सिनेमा एवं अन्य (स) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकानें, सुविधाजनक दुकानें, अल्पाहार गृह	म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार
3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधायें (अ) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय को छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थायें, शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय कार्यालय (ब) विद्यालय, महाविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार
4.	औद्योगिक छोटे एवं सेवा उद्योग, फ्लेटेड ग्रुप फेक्ट्री, वृहद उद्योग	म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार

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

(अ) खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 20.0 वर्ग मीटर प्रति कार

(ब) भूतल पर आच्छादित वाहन विराम 25.0 वर्गमीटर प्रति कार

(स) तलघर वाहन विराम 35.0 वर्गमीटर प्रति कार

2. विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है।

3. नगर केन्द्र अथवा उपनगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम की आवश्यकता के अनुसार तल के अलावा और अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है। यह व्यवस्था नगर चौक, पदयात्री पथ, खुले क्षेत्रों के नीचे की जा सकती है, परन्तु यह व्यवस्था सीमान्त खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अंदर ही होगी।

4. **ई.सी.एस.** :– म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 नियम 84 परिशिष्ट 'झ–1, झ–2' के अनुसार कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेश इक्विलेंट)

(द) बैतूल : बायपास मार्ग पर स्वीकृत गतिविधियों हेतु मानक

4–सा–16

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

टीप :–

(1) मल्टी प्लेक्स हेतु अधिकतम एफ.ए.आर. 1:0.30 तथा सूचना प्रौद्योगिकी एवं साफ्ट्वेयर इकाईयों हेतु अधिकतम एफ.ए.आर 1:1.5 स्वीकार्य होगा।

(2) 5000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड पर एफ.ए.आर. एवं भूतल कव्हरेज की गणना कुल भूमि क्षेत्रफल के 70 प्रतिशत के भाग पर ही की जायेगी।

(3) बायपास पर निम्न गतिविधियां, बायपास के दोनों और 200 मीटर की गहराई में स्वीकार्य होगी।

शासकीय एवं अर्द्ध शासकीय उपक्रमों हेतु 200 मीटर का बंधन लागू नहीं होगा :–

1. ईंधन भराव केन्द्र / सर्विस स्टेशन
2. मोटल
3. रिसोर्ट
4. होटल / टूरिस्ट लॉज / रेस्ट हाऊस
5. बस स्टैण्ड / पिकअप स्टेशन / टेक्सी स्टैण्ड
6. ढाबा / रेस्टोरेन्ट
7. पुलिस स्टेशन / पुलिस चौकी
8. नाका / धर्मकांटा / वेबिंग ब्रिज

9. भवन सामग्री स्थल
10. कोयला भण्डारण
11. दूर संचार केन्द्र / एस.टी.डी.–पी.सी.ओ / साइबर कैफे
12. मल्टी प्लेक्स / सिनेमा
13. स्वास्थ्य केन्द्र / क्लीनिक
14. यात्रियों के लिये अधोसंरचना सुविधा / एम्यूजमेंट पार्क
15. शासकीय अर्द्ध शासकीय कार्यालय
16. भौतिक अधोसंरचना सुविधा जैसे–जल मल निकास, जल प्रदाय विद्युत व्यवस्था, मार्ग इत्यादि।
17. बैंक / ए.टी.एम. / पोस्ट ऑफिस,
18. वाणिज्यिक मॉल
19. ट्रक टर्मिनल / कंटेनर डिपो
20. प्रेस कॉम्पलेक्स
21. धर्मशाला
22. पार्किंग
23. अग्निशमन केन्द्र
24. सूचना एवं प्रौद्योगिकी साफ्टवेयर इकाईयां

4.22 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :–

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्नानुसार प्रावधानित हैः–

- नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम–से–कम क्षेत्र मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुसार होगा।
- कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टेंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्त्रोतों के केचमेट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा, जिससे कि तालाबों में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिये।
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष मनोरंजन, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के

खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।

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

4.23 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

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

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

- प्रतिबंधित क्षेत्र में भू–दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा। जिसमें परिवेश से मिला जुला वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी, जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथोचित रूपांकन अनुसार स्वीकृत की जावेगी।

4.24 मिश्रित उपयोग हेतु नियमन

आवासीय परिसर में स्वीकार्य अन्य उपयोग एवं गतिविधियां

(अ) मिश्रित योजना से तात्पर्य अनिवार्य रूप से आवासीय उपयोग के अतिरिक्त अन्य गतिविधि जो आवासीय भूखण्ड या आवासीय भवन में होगी।

(ब) परिक्षेत्रिक योजना में मिश्रित गतिविधियों का क्षेत्र निर्धारित किया जावेगा। जब तक परिक्षेत्रिक योजना तैयार नहीं होती है तब तक पुराने नगर एवं अन्य नगरीय नवीनीकृत क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग गतिविधि हेतु मार्गों का चयन निम्न आधार पर किया जावेगाः–

1. प्रत्येक व्यक्तिगत प्रकरण में यातायात अध्ययन किया जावे ताकि यह ज्ञात हो सके कि क्या मिश्रित उपयोग अनुमति के पश्चात् निर्मित अतिरिक्त यातायात का समायोजन हो सकेगा।
2. उक्त के परिणाम का नगर पालिका सेवाओं एवं उस क्षेत्र की पर्यावरणीय आवश्यकता के परिपेक्ष्य में विश्लेषण किया जावेगा।

(स) यातायात/पार्किंग समस्या के निराकरण हेतु यातायात अध्ययन के एक भाग के रूप में यातायात से मुक्त पदयात्री मार्ग क्षेत्र एवं एकल मार्गीय यातायात व्यवस्था पर विचार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जब किसी क्षेत्र/मार्ग पर मिश्रित उपयोग की ग्राह्यता के परिपेक्ष्य में स्वीकृत दी जाती है, तो यह स्वीकृति निम्न बिन्दुओं द्वारा नियमित होगी :–

1. स्वीकृत वाणिज्यिक गतिविधि केवल भूतल पर स्वीकार्य कुर्सी क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत या 50 वर्ग मीटर जो भी कम हो, तक ही सीमित होगी।
2. निम्न गतिविधियां वर्जित होंगी :–

   (क) फुटकर दुकाने –
   भवन निर्माण सामग्री गतिविधि (लकड़ी, लकड़ी उत्पाद, संगमरमर, लोहा और स्टील और रेत, जलाऊ और कोयला)

   (ख) मरम्मत की दुकाने –
   ऑटो मोबाईल्स, मरम्मत एवं कार्यशाला

   (ग) सेवा दुकाने

   (घ) उपचार गृह

   (ड) गोदाम, भण्डार गृह

   (च) निर्माण इकाईयां (गृह उद्योग को छोड़कर)

   (छ) कबाड़खाना

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

अ– मानक के अनुरूप वाहन विराम स्थल

ब– सेवा सुविधाएं

स– भू–दृश्यीकरण

द– निर्धारित मार्ग राइट ऑफ वे

उपयोग गतिविधि में परिवर्तित हेतु हितग्राही से निम्न पर आधारित शुल्क लिया जावेगाः–

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

उद्देशित मिश्रित भू–उपयोग

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

अन्य उपयोग गतिविधियों पर नियमन :–

छात्रावास –

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

अन्य नियंत्रण –

(1) सामने न्यूनतम मार्गाधिकार–20 मीटर

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

अन्य नियंत्रण –

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

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

4.25 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

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

बैतूल : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

4–सा–17

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	**आवासीय**	आवासगृह, छात्रावास, गेस्टहाउस, लॉजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हॉल, आश्रम गृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोगशालाए, शिशु सदन, बालविहार, पाठशालाएं, धार्मिक स्थान, आमोद–प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं टेक्सी व स्कूटर स्टैण्ड, बस स्टॉप।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, शोध केन्द्र, अर्द्धशासकीय कार्यालय, स्थानीय दुकाने, आटा चक्की, पेट्रोल पंप सह सर्विस स्टेशन, हल्के वाहनों के रिपेयर से संबंधित दुकाने ओपन एयर थियेटर, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं कलावीथिका। पेकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र सहकारी उपभोक्ता भण्डार। सामुदायिक भवन एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 में सम्मिलित उद्योग
2.	**वाणिज्यिक**	फुटकर दुकाने, होटल, सुविधाजनक दुकाने, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवा एवं सुविधाएं, छात्रावास, थोक व्यापार, भण्डार गृह, सेवा केन्द्र, धार्मिक परिसर, मोटल गेरेज, कर्मशाला, कबाड़खाना, मण्डी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवाएं	धर्मशाला, बारातघर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हॉल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय, प्रयोगशाला, मोटर गेरेज एवं वर्कशॉप, सामान्य बाजार आवासीय फ्लेट। शीतगृह : सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला तथा म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम में सम्मिलित उद्योग
3.	**औद्योगिक**		
अ	सेवा उद्योग	हल्के उद्योग, जैसे आरामिल, दाल तथा तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन।	पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा करकट स्थान, शोरूम, दुकाने, उपाहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग
ब.	अन्य उद्योग	सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भण्डारण, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग	कर्मचारी आवास, बस डिपो वर्कशॉप, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह, रेल्वे माल गोदाम, कर्मशाला, गोदाम, आवासीय (उद्योग में संबंधित), सेवाएं तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
4.	**सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक**	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्धशासकीय एंव अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हॉल, व्याख्यालय, फुटकर एवं मरम्मत की दुकाने, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक सांस्कृतिक संस्थाएं, कलावीथिका प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थाएं, जैसे–महाविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदीर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोग शालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोग शालाएं, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं, विवाह पार्क (मेरिज गार्डन)	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पंप, शासकीय विश्रामगृह आवासगृह, मोटर गैरेज एंव कार्यशाला, उपाहार गृह एवं खेल के मैदान, कला केन्द्र
5.	**आमोद–प्रमोद**	समस्त आमोद–प्रमोद स्थल, जैसे–क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ागण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य	अग्निशमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडफार्म, रख–रखाव हेतु। पेट्रोल पंप, उपाहार गृह भोजनालय, मोटल, आमोद–प्रमोद से संबंधित प्रासंगिक स्थान सेवाएं, योग केन्द्र
6.	**यातायात एवं परिवहन**	रेल्वे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस आगार, कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र, सड़क मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम।	अग्रेषण अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपाहार गृह, मोटल, भोजनालय।
7.	**कृषि**	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत आते हैं। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि, फार्म,	पेट्रोल पंप, कब्रिस्तान, शमशान, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईंट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुटकुट पालन, माल गोदाम एवं गोदाम चारागाह एवं वृक्षारोपण, एल.पी.जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएं, पेट्रोल, डीजल एवं

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
		हेलीपेड, विद्युत/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो। विवाह पार्क (मेरिज गार्डन)	विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर तक सार्वजनिक सेवा सुविधाएं, साप्ताहिक बाजार खाद एंव बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान शा./अर्द्ध शा./पंजीकृत संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक प्रतिष्ठान, विस्फोटक संग्रहण केन्द्र, गौशाला

टीप :–

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

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

4.26 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/उपयोग गतिविधियां

आवासीय भूखण्ड

आवास, मिश्रित भू–उपयोग गतिविधियां.

आवासीय भूखण्ड–समूह आवास

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

झूलाघर एवं डे–केयर सेन्टर

भूतल पर 50 वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के साथ.

आवासीय फ्लेट

आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड अनुसार)

आवास सह कार्य भूखण्ड

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

छात्रावास, अतिथिगृह, बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह

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

धर्मशाला

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

बरात घर

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

रात्रि आश्रय

रात्रि आश्रय

फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान.

वेन्डिंग बूथ

वितरण बूथ (वेन्डिंग बूथ).

सुविधाजनक दुकानें

फुटकर मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपाहार गृह, क्लीनिक

स्थानीय दुकानें

फुटकर, दुरूस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के परिशिष्ट में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार प्रयोगशाला, क्लीनिक एवं पॉली क्लीनिक, उपाहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, डाकघर एवं बैंक विस्तार काउण्टर, नर्सिंग होम्स एवं अतिथिगृह.

साप्ताहिक बाजार

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

थोक व्यापार

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

भण्डारण, गोदाम एवं भण्डारगृह

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

शीतगृह

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

गैस गोदाम

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

कबाड़खाना

कबाड़खाना, निगरानी आवास, विक्रय कार्यालय.

तेल डिपो

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

वाणिज्यिक कार्यालय

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

बैंक

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

मोटर गैरेज एवं कर्मशाला

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

छबिगृह

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

पेट्रोल पम्प

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

रेस्टोरेंट/उपाहार गृह

रेस्टोरेंट/उपाहार गृह

होटल

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

मोटल

मोटल

सेवाकेन्द्र

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

हल्के औद्योगिक भूखण्ड

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

पार्क

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

खेल मैदान

खेल मैदान

आउटडोर स्टेडियम, इनडोर स्टेडियम एवं शूटिंग रनेज

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

आंतरिक खेल हाल

आंतरिक खेल हाल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

तरण पुष्कर

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

आमोद–प्रमोद क्लब

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

ऐतिहासिक स्मारक

ऐतिहासिक स्मारक एवं उसकी सीमा के अन्तर्गत का क्षेत्र.

वनस्पति उद्यान, पक्षी अभ्यारण एवं जीव उद्यान

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

पिकनिक हट

पिकनिक हट.

माल एवं बुकिंग कार्यालय

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

रेल माल गोदाम

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

रेल बुकिंग कार्यालय एवं सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय

रेल तथा सड़क परिवहन बुकिंग कार्यालय भण्डारण.

पार्किंग / वाहन विराम

पार्किंग / वाहन विराम.

टेक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड

टैक्सी एवं तीन पहिया वाहन स्टेण्ड.

बस टर्मिनल

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

बस डिपो

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

सार्वजनिक सुविधा परिसर

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

केन्द्रीय शासन कार्यालय, स्थानीय शासन कार्यालय एवं सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

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

न्यायालय

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

चिकित्सालय

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

स्वास्थ्य केन्द्र एवं नर्सिंग होम

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

औषधालय

औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

क्लीनिक

क्लीनिक

उपचार प्रयोगशाला

उपचार प्रयोगशाला, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

स्वयंसेवी स्वास्थ्य सेवा

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

क्रेच एवं डे केयर केन्द्र

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

पूर्व प्राथमिक एवं किडर गार्डन विद्यालय

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

प्राथमिक विद्यालय

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

उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय

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

एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यावसायिक महाविद्यालय समेत)

विद्यालय एवं महाविद्यालय, आवासीय फ्लेट (रख–रखाव कर्मचारियों हेतु), संस्थागत होस्टल, 15 वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर, सभागृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, काउण्टर सुविधा).

व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान

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

समाजिक कल्याण केन्द्र

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

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र

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

ग्रंथालय

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

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र

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

खेल प्रशिक्षण केन्द्र

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

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र

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

बाल यातायात उद्यान

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

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

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

सामुदायिक हाल

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

मेला मैदान

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

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउण्टर सुविधा, सभागृह (500 व्यक्तियों की बैठने की क्षमता तक), ग्रन्थालय, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका.

सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान

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

सुधारगृह एवं अनाथालय

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

धार्मिक परिसर/भवन

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

एकात्रता/योग केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र

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

पुलिस चौकी

पुलिस चौकी, आवश्यक कर्मचारी आवास.

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला

फोरेन्सिक विज्ञान प्रयोगशाला.

जेल

जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिये)

अग्निशमन केन्द्र

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

डाकघर, डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर

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

दूरभाष केन्द्र

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

दूरसंचार टावर

दूरसंचार टावर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक)

दूरसंचार केन्द्र

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

दूरसंचार केन्द्र तथा वैधाशाला एवं जलवायु कार्यालय

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

आकाशवाणी एवं दूरदर्शन केन्द्र

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

कब्रिस्तान, शवदाह गृह, सिमेट्री एवं विद्युत् दाहगृह

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

नर्सरी / पौधशाला

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

वन

वन

डेयरी फार्म

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

मुर्गी पालन फार्म

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

4.27 मध्यक्षेत्र हेतु नियमन

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

मध्यक्षेत्र की सीमांए अध्याय–4 में वर्णित की गई है। यह नियमन एवं मापदण्ड, मध्यक्षेत्र की सीमा बांधने वाले वर्तमान मार्गों के अन्दर सम्पूर्ण क्षेत्र पर लागू होंगे, साथ ही बाहरी ओर भी इन मार्गों के मध्य से 12.00 मीटर गहराई तक ये नियमन एवं मापदण्ड लागू होंगे।

(अ) आवासीय क्षेत्र

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

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

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

(ब) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

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

(क) मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदण्डों के अनुरूप हो।

(ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हो, तो आवासीय क्षेत्र, भूतल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होगा।

(ग) फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुए फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा।

(घ) वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30.00 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा।

(ड.) वाणिज्यिक भूखण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेन्टल स्टोर एवं वाणिज्यिक परिसर हेतु आंवटित भू–खण्डों पर यह सीमा लागू नहीं होगी।

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

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

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

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

(स) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

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

(क) वाणिज्यिक मार्ग

(ख) वाणिज्यिक–सह–आवासीय मार्ग

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

बैतूल : वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में मार्गों की चौड़ाई एवं फर्शी क्षेत्रानुपात

4—सा—18

क्र.	मार्ग का नाम	वर्गीकरण	मार्ग की वर्तमान चौड़ाई मीटर में	मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई मीटर में	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4		5
1.	सदर रेलवे फाटक से कोतवाली थाना तक	आर.सी.	24	24	1.5
2.	कॉलेज रोड गंज से मुर्गी चौक तक	आर.सी.	24	36	1.5
3.	बच्चा जेल चौक से कारगिल चौक तक	आर.सी.	24	24	1.5
4.	कारगिल चौक से मेकेनिक चौक तक	आर.सी.	24	36	1.5
5.	गंज आवकारी से रेलवे स्टेशन रोड तक	आर.सी.	24	36	1.5
6.	गेंदा चौक से अस्पताल चौक तक	आर.सी.	24	36	1.5
7.	कॉलेज चौक से हमलापुर निवेश क्षेत्र तक	आर.सी.	24	24	1.5
8.	पेट्रोल पंप से गंज आवकारी मार्ग	सी	24	36	2
9.	रेस्ट हाऊस से लल्ली चौक तक	सी	24	24	1.5
10.	लल्ली चौक से कमानी गेट (सीमेंट रोड) तक	सी	9	12	1
11.	लल्ली चौक से मेघनाथ चौक तक	सी	12	18	1
12.	मुर्गी चौक से सीमेंट भावसार वस्त्र भंडार तक	आर.सी	18	18	1
13.	लल्ली चौक से मुर्गी चौक तक	आर.सी	18	18	1

टीप :—

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

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

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

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

वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन :

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

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

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

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

4–सा–19

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

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

(ब) आवासीय विकसित कॉलोनियों हेतु मापदंड

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

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र :

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

1. लिंक रोड (बच्चा जेल चौक से कारगिल चौक) — वाणिज्यिक सह आवासीय
2. कॉलेज चौक से हमलापुर चौक — वाणिज्यिक सह आवासीय
3. कोठी बाजार थाना इटारसी रोड (चक्कर रोड) — वाणिज्यिक–सह–आवासीय–मार्ग

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

(द) **सार्वजनिक तथा अर्द्ध–सार्वजनिक**

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

बैतूल : सार्वजनिक तथा अर्द्ध–सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड

4–सा–20

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

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

4.28 प्राकृतिक परिसंकट उन्मुख क्षेत्र

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

4.29 विकास / निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन–पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 तथा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानुसार निम्न दस्तावेज / जानकारी संलग्नित की जाना आवश्यक है :–

1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 14, परिशिष्ट क–(1) में निर्धारित प्रपत्र पर अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिए जिसमें नियमानुसार समस्त जानकारी का समावेश होना चाहिए।

2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पांचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।

3. मध्यप्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अन्तर्गत जानकारी।

4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू–सीमायें)

5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जायें।

6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू–खण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।

7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हों, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू–उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।

8. 1:500/1000/2000 के स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढ़े, पहाड़ियां, वृक्ष, यदि भूमि समतल न हो तो कंटूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राईट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग। विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो।

9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र।

10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।

11. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।

12. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये।

13. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना होगा।

14. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।

15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित याथोचित भू–दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां का परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे।

टीपः–

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

2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये।

4.30 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू–उपयोग)

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप प्रस्तावित भू–उपयोग प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी :–

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

अध्याय – 5

विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना को कार्यान्वित एवं प्रभावशील करने हेतु यथा संभव पूर्ण प्रयत्न किये जाना आवश्यक है। यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से निर्माण, पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि विकास करके योगदान करना होगा, इसलिये यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन तकनीकी सलाह देकर दिया जाये, जिससे कि प्रस्तावित निर्माण, अनुमोदित विकास योजना के उपबंधों के अनुरूप हो। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा, जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जाये। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 एवं मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः नगरपालिका, हाउसिंग बोर्ड एवं भविष्य में यदि विकास प्राधिकरण का गठन होता है, तो उसके माध्यम से किया जा सकेगा। इसके अतिरिक्त लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग एवं अन्य संबंधित संस्थाओं विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। अतः यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार का निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु सभी शासकीय/अर्द्धशासकीय निकाय विकास योजना के क्रियान्वयन की क्रमावस्था एवं कार्यक्रम पर विशेष ध्यान दें।

5.1 विकास योजना का कार्यान्वयन

वर्तमान लागत अनुसार विकास योजना में प्रस्ताव को कार्यान्वित करने में 59841.31 करोड़ रूपये का व्यय अनुमानित है। इस व्यय में गंदी बस्तियों का उन्मूलन एवं उसके पर्यावरण सुधार व्यय, वर्तमान निर्मित क्षेत्र में पुनर्विकास कार्यो एवं मार्गो, पुलों इत्यादि का निर्माण आदि पर होने वाला व्यय भी शामिल है। विभिन्न उपयोगों के लिये विकास संबंधी लागत सारणी 5–सा–1 में दर्शायी गई है :–

बैतूल : योजना क्रियान्वयन की लागत

5—सा—1

क्रं.	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हेक्टर में)			भू—अर्जन रू. 4.0 लाख (प्रति हेक्टर)	अर्जित भूमि का 70 प्रतिशत पर			विकास व्यय कुल लागत सहित (6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष अर्जन		क्षेत्र (हे. मे)	दर प्रति हेक्टर (लाख रू.)	मूल्य (लाख रू. में)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	685.46	739.78	685.46	4112.76	479.82	60	28789.32	32902.08
2.	वाणिज्यिक	72.60	80.23	72.60	435.60	50.82	80	4065.60	4501.20
3.	औद्योगिक	50.69	79.34	50.69	304.14	35.48	80	2838.64	3142.78
4.	सार्व. अर्द्ध. सार्व.	87.18	30.16	87.18	523.08	61.02	60	3661.56	4184.64
5.	सार्व. सुविधाएं सेवायें	44.03	6.93	44.03	264.18	30.82	60	1849.26	2113.44
6.	आमोद—प्रमोद	235.62	6.94	235.62	1413.72	164.93	30	4984.02	6397.74
7.	यातायात	231.09	253.81	231.09	1386.54	161.76	30	4852.89	6239.43
	योग	**1406.67**	**1197.19**	**1406.67**	**8440.02**	**984.65**	—	**51041.29**	**59481.31**

5.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

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

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

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

(अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।

(ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।

(स) म.प्र. आवास एवं पर्यावास नीति 2007 के अंतर्गत भूमि विकास।

7. मुख्य मार्गो के किनारे प्रस्तावित भू–उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गो हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
8. प्रत्येक अभिन्यास में प्रत्येक 100 आवासीय इकाईयों के लिये एक बालवाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20 X 20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा। जहां से स्थानीय संस्थायें सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सके। जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े।
9. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखण्ड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम–53 (1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार, जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

5.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

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

5.4 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 आवश्यकता के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग।
- नगर के रहवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्ति युक्त 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।

5.4.1 नियंत्रित विकास

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

5.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

5.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा, जिसमें पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिये विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 7.6 के संदर्भ में होगा।

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 खण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिये समुचित धनराशि समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका 'सुविधादायक' के रूप में होनी चाहिए, इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिये एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा। इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिये उपलब्ध बजट एवं अन्य स्त्रोंतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास

किया जायेगा। एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य की पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है :–

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

5.4.4 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ–साथ आधुनिक भूमि उपयोग प्रबंधन नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये 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 से अध्याय–4 में विकास नियमन वर्णित किये गये है।

5.5 योजना एवं कार्यक्रम

(अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिये दो चरणों में प्रावधान रहेगा, जो पांच–पांच वर्षो के होंगें।

(ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।

(स) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। उन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत् संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जायेगा :–

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिये नीति तैयार करना।
2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।

3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीति तैयार करना।

4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ–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 दोनो चरणों की आवश्यक जलापूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्त्रोत का विकास।

6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जलमल निकास प्रणाली का विकास।

7. भूमि विकास कार्यक्रम नगरीय विकास परियोजनायें साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिये।

8. एक विशेष परिणाममूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है, ताकि वृत्त खण्डों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधन में गतिशीलता लाई जा सके।

9. मुख्य जल स्त्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केंद्रों की स्थापना।

5.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व –

(अ) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत 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 हुये नगरीय विकास के लिये पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना।
- अर्द्धविकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन।
- भूस्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्यो में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुये भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना।

(ब) प्रथम चरण कार्यक्रम में सामाजिक संस्थाओं को शामिल करते हुये आलोच्य क्षेत्र के अवयवों को निम्नानुसार चिन्हित किया गया है :–

5.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

प्रथम चरण कार्यक्रम के अंतर्गत सम्मिलित किये गये कार्यक्रम उनके लागत के बाबत् प्राप्त होने के आधार पर रखे गये है। तथापि नगर की तुरंत आवश्यकताओं को भी प्रथम चरण में दर्शाया गया है। बैतूल नगर में कार्यरत् विभिन्न शासकीय, अर्द्धशासकीय संस्थाओं को विकास योजना के कार्यो में जोड़ना आवश्यक है तथा इससे इन विभागों के वार्षिक बजट तथा अन्य संसाधनों को भी उपयोग में लाया जा सके।

5.6.1 प्रथम चरण के घटक

1. आवासीय – इटारसी रोड पर ग्राम टिकारी के पास एवं इटारसी मार्ग पर, हमलापुर तथा कालापाठा, सारणी रोड का क्षेत्र।
2. वाणिज्यिक – प्रस्तावित मंडी के पास का क्षेत्र, बायपास के ऊपर और नीचे, ग्राम हमलापुर में, सारणी रोड, इटारसी मार्ग और रेल्वे लाईन के बीच का भाग।
3. औद्योगिक – ग्राम कोसमी में वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र से लगा हुआ और बायपास के समीप का क्षेत्र।
4. सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक उपयोगिता – वर्तमान बस स्टेण्ड के पीछे एवं कालापाठा रोड पर तथा शैक्षणिक हेतु ग्राम टिकारी का क्षेत्र।
5. आमोद–प्रमोद – ग्राम बदनूर में इटारसी रोड एवं रेल्वे क्रॉसिंग तथा ग्राम टिकारी खंजनपुर में
6. यातायात – प्रस्तावित बायपास मार्ग तथा ग्राम टिकारी में प्रस्तावित मार्ग।

टीप – प्रथम चरण के अंतर्गत लिये जाने वाले विकास कार्य का विवरण सरणी 5–सा–2 में दर्शाया गया है।

बैतूल : प्रथम चरण कार्यक्रम क्रियान्वयन की लागत

5–सा–2

क्रं.	भूमि उपयोग का विवरण	भू–अर्जन		विकास कार्य		कुल व्यय (4+6) (लाख रू.)
		भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	व्यय (लाख रू.)	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर)	व्यय (लाख रू.)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	150	600	105	6300	6900
2.	वाणिज्यिक	35	140	24.5	1960	2100
3.	औद्योगिक	22	88	15.4	1232	1320
4.	सार्व. एवं अर्द्धसार्व.	14	56	9.8	588	644
5.	आमोद–प्रमोद	20	80	14.00	420	500
6.	यातायात एवं परिवहन बस स्टेण्ड बायपास	55	220	38.5	1155	1375
	योग	**296**	**1184**	**207.2**	**11655**	**12839**

5.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

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

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

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

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

विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारण, समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा गतिशीलता पर निर्भर करता है। यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ–साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरांत तद्नुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करती है।

5.8 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः बैतूल विकास प्राधिकरण का होगा, अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थायें एवं विभाग भी सहभागी होगें। अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ–3/3130/32/97, दिनांक 20.01.1998 एवं संशोधन आदेश क्रमांक एफ–3/55/32/98, दिनांक 12.08.98 एवं आदेश क्रमांक एफ–3–45/32/2010 दिनांक 15.04.2010 के द्वारा जिला कलेक्टर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञापन क्र 2876 दिनांक 15.05.1998 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी। बैतूल नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के गठन होने तक यह दायित्व बैतूल, नगरपालिका वहन करेगी।

5.8.1 वार्षिक विकास, प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जायेगा, जिसमें नियोजन, क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेत अनुशंसित बिंदु भी सम्मिलित होंगें। समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश भोपाल के विचारार्थ वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी, जिसे संचालक द्वारा अनुशंसित कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा।

5.9 योजना की व्याख्या

बैतूल विकास योजना नीतिगत योजना है। विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत तथा सांकेतिक स्वरूप के है। अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदण्ड निर्धारित किये गये है :–

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषयवस्तु के साथ–साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।

2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय चार में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेबरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड स्तर तथा खण्ड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है, अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।

3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियों जो प्रमुख भू–उपयोग वर्ग (Major Land Use Zone) में परिभाषित नहीं है, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जायेगी, किंत जो स्वीकार्य भूमि उपयोग सूची में शामिल है, वे भू–उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आयेंगें।

4. विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक परिवर्तन अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा।

परिशिष्ट एवं परिभाषाएं

परिशिष्ट 'क'–1

(नियम 14 देखिए)

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

प्रति,

....

....

....

महोदय,

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

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

10. पार्किंग संगणना के साथ पार्किंग प्लान : ....

11. ऊपर दिए गए अनुक्रमांक 1 से 10 की इलेक्ट्रॉनिक कापी : ....

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

आवेदक के हस्ताक्षर ....

आवेदक का नाम ....

आवेदक का पता ....

ई–मेल पता ....

दूरभाष/मोबाइल नम्बर ....

दिनांक ....

परिशिष्ट –2

(नियम 49 टिप्पणी 4 देखिये)

विकास अथवा क्षेत्रिय आयोजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी ....

....

....

मध्यप्रदेश

महोदय,

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

आवेदक अथवा स्वामी के हस्ताक्षर ....

आवेदक अथवा स्वामी का नाम ....

(स्पष्ट अक्षरों में)

आवेदक अथवा स्वामी का पता ....

दिनांक :– ....

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 15.04.2010

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

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

(अ) इस समिति की बैठक प्रत्येक छः माह में आयोजित किया जाना अनिवार्य होगा ।

(ब) सदस्य सचिव विकास योजना के विभिन्न घटकों की प्राथमिकता का सकारण निर्धारण कर वार्षिक योजना समिति के समक्ष प्रस्तुत करेंगे ।

(स) क्रियान्वयन संस्थायें अपना वार्षिक बजट समिति द्वारा अनुमोदित वार्षिक योजना के आधार पर तैयार करेगा ।

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

परिशिष्ट–4

(नियम 49 (3) देखिये)

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी ....

....

....

मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं एतद्द्वारा नगर .... मोहल्ला/बाजार .... बस्ती/कॉलोनी/गली .... भूखण्ड क्रमांक .... की भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूं। क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिये उपखण्ड आयोजना तैयार करने के लिये उपलब्ध किये जा सकेंगें। विकास योजना/परिक्षेत्रिक 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 ....

मध्यप्रदेश शासन

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 28 जनवरी 1975

क्रमांक 241/1–79/तैंतीस/75.–मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य सरकार, एतद्द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये बैतूल निवेश क्षेत्र का गठन करती है, जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई है :–

अनुसूची

निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. **उत्तर में** – ग्राम टिगरिया, जामठी, टिकारी, गौढाना तथा खंजरपुर की उत्तरी सीमा तक
2. **पूर्व में** – ग्राम खंजनपुर, बदनूरढाना, हमलापुर, परसोड़ी, बटामा, सिंगनवाड़ी तथा बैतूल बाजार की पूर्वी सीमा तक।
3. **दक्षिण में** – ग्राम बैतूल बाजार, भरकावड़ी, बैतूल बाजार हनोतिया, बडोरा, परसोड़ा ढ़ोढबाड़ा तथा भडूस की दक्षिणी सीमा तक।
4. **पश्चिम में** – ग्राम भडूस टेमनी, खकरा जामठी, सोनाघाटी तथा टिकारिया की पश्चिमी सीमा तक।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता./–

(नवल चंद जैन)

मध्यप्रदेश शासन,

नगर तथा ग्रामीण नियोजन विभाग

क्रं. 242/1–79/तैतीस/75 भोपाल, दिनांक 28 जनवरी 1975

प्रतिलिपि –

1. आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल म.प्र.
2. कलेक्टर, बैतूल, मध्यप्रदेश
3. संयुक्त संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन, भोपाल
4. मुख्य नगरपालिका अधिकारी, बैतूल नगरपालिका म.प्र.
5. अपर संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन, म.प्र. भोपाल को उनके ज्ञापन क्रमांक 1313–2/विधि/टी. एण्ड सी.पी., भोपाल दिनांक 21–12–74 के संदर्भ में।

   सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित।
6. नियंत्रक, शासकीय मुद्रणालय, म.प्र. भोपाल की अधिसूचना को मध्यप्रदेश के राजपत्र भाग–2 में प्रकाशनार्थ।

हस्ता./–

(एस. आर. फणसे)

अवर सचिव

मध्यप्रदेश शासन,

नगर तथा ग्रामीण नियोजन

मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 31 दिसम्बर 1976 में प्रकाशित

कार्यालय, उप संचालक नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन, भोपाल संभाग, भोपाल

सूचना

एतद्द्वारा यह सूचना दी जाती है कि बैतूल (निवेश क्षेत्र) के लिये भूमि उपयोग के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र को मध्यप्रदेश नगर एवं ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रं. 23, सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (4) के अधीन अंगीकृत कर लिया गया है और उसकी एक प्रति नगरपालिका सराय बस स्टेण्ड कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण के लिये 27–12–76 सक 03–01–77 तक उपलब्ध है।?

अनुसूची (निवशे क्षेत्र) बैतूल

1. **उत्तर** – ग्राम टिगरिया, जामठी, टिकारी, गउढाना तथा खंजरपुर की उत्तरी सीमा तक
2. **पूर्व** – ग्राम खंजनपुर, बदनूरढाना, हमलापुर, परसोड़ी, बटामा, सिंगनवाड़ी तथा बाजार मंगला की पूर्वी सीमा तक।
3. **दक्षिण** – ग्राम बाजार मंगला, भरकावाड़ी, बैतूल बाजार हनोतिया, बडोरा, परसोड़ा ढ़ोढबाड़ा तथा भड़स की दक्षिणी सीमा तक।
4. **पश्चिम** – ग्राम भड़स टेमनी, खकराजोठी, सोनाघाटी तथा टिकारिया की पश्चिमी सीमा तक।

सही. / –

(बी. एस. मुदालियार)

उप संचालक

नगर तथा ग्रामीण क्षेत्र नियोजन भोपाल
संभाग, भोपाल

परिशिष्ट–7

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 11 मार्च 2005

क्रमांक एफ–3–98–2004–बत्तीस–कलेक्टर एवं सचिव, जिला योजना समिति बैतूल के आदेश क्रं. 6929, दिनांक 11 सितम्बर 2002 द्वारा बैतूल विकास योजना हेतु मध्यप्रदेश नगर निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17–क (1) तहत गठित समिति में राज्य शासन एतद्द्वारा आंशिक संशोधन करते हुये समिति को निम्नानुसार पुनर्गठित किया जाता है :–

अधिनियम की धारा 17–क (1) खण्ड	पद / व्यक्ति का नाम	संस्था / पता
1	2	3
(क)	अध्यक्ष	नगरपालिका परिषद्, बैतूल
(ख)	अध्यक्ष	नगर पंचायत, बैतूल बाजार
(ग)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, बैतूल
(घ)	संसद	बैतूल–हरदा संसदीय क्षेत्र
(ङ)	विधायक	बैतूल विधान सभा क्षेत्र
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, बैतूल
1.	सरपंच	ग्राम पंचायत, जामठी
2.	सरपंच	ग्राम पंचायत, बाजपुर
3.	सरपंच	ग्राम पंचायत, आरूल
4.	सरपंच	ग्राम पंचायत, बड़ोरा
5.	सरपंच	ग्राम पंचायत, भरकावाड़ी
6.	सरपंच	ग्राम पंचायत, दनोरा
7.	सरपंच	ग्राम पंचायत, कढ़ाई
8.	सरपंच	ग्राम पंचायत, ढोन्डवाड़ा
9.	सरपंच	ग्राम पंचायत, भडूस
10.	सरपंच	ग्राम पंचायत, टेमनी

(ज)		
1.	प्रतिनिधि	इन्स्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स (इंडिया)
2.	प्रतिनिधि	इन्स्टीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया)
3.	प्रतिनिधि	इन्स्टीट्यूट ऑफ आर्कीटेक्चर
4.	प्रतिनिधि	कलेक्टर, जिला बैतूल
5.	कार्यपालन यंत्री	लोक निर्माण विभाग, बैतूल
6.	कार्यपालन यंत्री	संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, भोपाल
	समिति का संयोजक	संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, भोपाल

(2) उक्त समिति अधिनियम की धारा 17—क (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार,

हस्ता./—

(बी. एन. त्रिपाठी)

उप सचिव

अनुसूची – 1

परिसरों की परिभाषाएं

1. **आवासीय भू–खण्ड भू–खण्डीय आवास**

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

2. **आवासीय भू–खण्ड समूह आवास**

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

3. **आवासीय फ्लेट**

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

4. **आवासीय–सह–कार्य भू–खण्ड**

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

5. **आवासीय परिसर – विशेष क्षेत्र**

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

6. **छात्रावास (होस्टल)**

   दीर्घावधि हेतु आवंटित संस्थानों से जुड़े कमरों का परिसर।

7. **अतिथिगृह बोर्डिंग एवं लॉजिंग गृह**

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

8. **धर्मशाला एवं इसके समकक्ष**

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

9. **बारात घर**

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

10. **रैन–बसेरा (नाइट शेल्टर)**

    ऐसा परिसर जिसमें व्यक्तियों को रात्रि में बिना किसी शुल्क या सांकेतिक शुल्क के साथ स्थान उपलब्ध कराया जाता हो, जो कि स्थानीय संस्था या स्वैच्छिक संस्थाओं द्वारा संचालित हो।

11. फुटकर दुकानें

आवश्यक भण्डारण के साथ उपभोक्ताओं हेतु सीधे आवश्यक वस्तुओं का विक्रय परिसर।

12. मरम्मत दुकान

गृह सामग्री, इलेक्ट्रॉनिक सामान, ऑटोमोबाईल, सायकल आदि की मरम्मत हेतु फुटकर दुकानों के समकक्ष परिसर।

13. व्यक्तिगत सेवा दुकान

फुटकर दुकान के समकक्ष ऐसा परिसर जिसमें दर्जी, नाई आदि की सेवायें उपलब्ध हों।

14. बेडिंग बूथ

यांत्रिकी या अन्य व्यवस्था के माध्यम से दैनिक उपयोग की वस्तुओं का विक्रय परिसार जो कि एक बूथ के स्वरूप में हो।

15. सुविधाजनक दुकान केंद्र

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

16. स्थानीय दुकान केंद्र

लगभग 15 हजार जनसंख्या हेतु आवासीय क्षेत्र में 75 दुकानों का समूह।

17. साप्ताहिक बाजार/अनौपचारिक समूह इकाई

बाजार में सप्ताह में एक बार उपयोगिता अनौपचारिक दुकानों का समूह क्षेत्र। यह बाजार सप्ताह में विभिन्न दिवसों में एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित हो।

18. थोक व्यापार

ऐसा परिसर जहां से वस्तुयें एवं सामग्री फुटकर व्यवसायियों को विक्रय हेतु पहुंचाई जाती हों।

19. स्टोरेज गोदाम एवं भण्डारण

ऐसा परिसर जहां केवल विशेष रूप से संबंधित वस्तुओं की आवश्यकता के अनुरूप सामग्री एवं वस्तुओं के भण्डारण का उपयोग किया जाता हो।

20. 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।

21. गैस गोदाम

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

22. **तेल डिपो**

संबंधित सुविधाओं के साथ पैट्रोलियम उत्पाद भण्डारण का परिसर।

23. **कबाड़खाना**

अतिशेष वस्तुयें एवं सामग्री के क्रय–विक्रय के साथ बंद, अर्द्धबंद एवं खुला भण्डारण परिसर।

24. **वाणिज्यिक कार्यालय**

लाभ अर्जित करने वाली संस्थाओं के कार्यालयीन उपयोग का परिसर।

25. **बैंक**

ऐसा परिसर जहां बैंकिंग कार्य एवं गतिविधियों के कार्यालय स्थित हों।

26. **मोटर गैरेज एवं कार्यशाला**

वाहनों के मरम्मत एवं सर्विसिंग परिसर।

27. **छविगृह**

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

28. **पैट्रोल पम्प**

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

29. **रेस्टॉरेंट/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 दोनो प्रकार की बैठक व्यवस्था हो।

30. **होटल**

ऐसा परिसर, जहां भोजन अथवा बिना भोजन व्यवस्था के 15 व्यक्तियों की सशुल्क रहवास की व्यवस्था हो।

31. **मोटल**

ऐसा परिसर, जो कि मुख्य्य 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।

32. **फ्लेटेड समूह उद्योग**

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

33. **सेवा केंद्र**

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

34. **औद्योगिक भूखण्ड – हल्के उद्योग**

अहानिकारक 50 कर्मचारियों वाली उद्योग इकाईयों का परिसर।

35. **औद्योगिक भूखण्ड विशिष्ट उद्योग**

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

36. **उद्यान (पार्क)**

आमोद–प्रमोद गतिविधियों के उपयोग का परिसर जिसमें भू–दृश्यीकरण, वाहन विराम, सार्वजनिक शौचालय, फैंसिंग आदि संबंधित सुविधायें हों, इसमें लॉन, खुले एवं हरित क्षेत्र सम्मिलित होंगें।

37. **क्रीड़ांगन**

बाह्य खेलों के उपयोग में आने वाला परिसर, इसमें भूदृश्यीकरण, वाहन विराम सुविधा, सार्वजनिक शौचालय सम्मिलित हों।

38. **बाह्य खेल स्टेडियम**

बाह्य खेलों के लिये ऐसा स्टेडियम जिसमें पेवेलियन के साथ दर्शकदीर्घा एवं खिलाड़ियों के लिये संबंधित सुविधायें उपलब्ध हों।

39. **आंतरिक खेल स्टेडियम**

अहानिकारक खेलों के लिये ऐसा परिसर जिसमें खेल क्षेत्र, दर्शकदीर्घा तथा खिलाड़ियों के लिये संबंधित सुविधायें उपलब्ध हो।

40. **आंतरिक खेल हाल**

ऐसा परिसर जिसमें आंतरिक खेलों तथा खिलाड़ियों से संबंधित सुविधाओं हेतु आवश्यक क्षेत्र संलग्न हों।

41. **शूटिंग रेंज**

ऐसा परिसर जिसमें निशानेबाजी के अभ्यास एवं खेल की सुविधायें उपलब्ध हो।

42. **तरण पुष्कर**

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

43. आमोद–प्रमोद क्लब

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

44. ऐतिहासिक स्मारक

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

45. प्राणी उद्यान एवं मत्स्यालय

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

46. पक्षी अभ्यारण्य

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

47. वनस्पति उद्यान

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

48. पिकनिक हट/केम्पिंग साइट

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

49. फ्लाईंग क्लब

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

50. माल एवं टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग एक एयरलाईन द्वारा टिकिट घर एवं माल के भण्डारण के लिये किया जाता हो।

51. रेल माल गोदाम

ऐसा परिसर जिसका उपयोग रेल्वे द्वारा ढोये गये माल के भंडारण हेतु किया जाता हो।

52. रेल टिकट घर

ऐसा परिसर जिसका उपयोग यात्रियों के प्रवास हेतु रेलवे टिकिट घर के रूप में किया जाता हों।

53. 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।

54. **वाहन विराम**

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

55. **टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थानक**

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

56. **बस अवसान केंद्र**

ऐसा परिसर जिसका उपयोग जनता के उपयोग में आने वाली सार्वजनिक यातायात संस्था की बस द्वारा कम समय के विराम हेतु किया जाता हो। इसमें यात्रियों के लिये आवश्यक सुविधायें शामिल हो सकती है।

57. **बस स्थानक**

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

58. **सार्वजनिक उपयोगिता परिसर**

1. **पानी की टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
2. **भूमिगत टंकी** – ऐसा परिसर जिसमें समीपस्थ क्षेत्रों में जल वितरण एवं संग्रहण हेतु पानी की भूमिगत टंकी स्थित हो, इसमें पंप हाऊस भी सम्मिलित किया जा सकता है।
3. **आक्सीकरण 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 टेंक 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 के पानी की सुविधा भी सम्मिलित की जा सकती है और नहीं भी।

7. **विद्युत उपकेंद्र** – ऐसा परिसर जिसमें विद्युत वितरण हेतु ट्रांसफार्मर एवं संबंधित उपकरण स्थित हो।

8. **घूरा एवं कचराघर** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग अवशिष्ट पदार्थो के एकत्रीकरण एवं आगे गढ्ढो को भरने हेतु लदान किया जाता हो।

9. **धोबीघाट** – ऐसा परिसर जिसका उपयोग कपड़े धोने, सुखाने इत्यादि के लिये किया जाता हो।

59. केंद्र शासन के कार्यालय

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

60. स्थानीय शासन के कार्यालय

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

61. सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय

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

62. न्यायालय

ऐसा परिसर जिसका उपयोग न्यायालयीन कार्यालयों द्वारा किया जाता हो।

63. शासकीय भूमि (अनिर्धारित उपयोग)

शासकीय भूमि का ऐसा परिसर जिसका उपयोग अनिर्धारित हो।

64. चिकित्सालय

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

65. स्वास्थ्य केंद्र

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

66. उपचार केंद्र

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

67. **औषधालय**

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

68. **क्लीनिक/चिकित्सा केंद्र**

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

69. **उपचार प्रयोगशाला**

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

70. **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।

71. **झूलाघर एवं दिवस देख–रेख केंद्र**

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

72. **पूर्व माध्यमिक एवं किंडरगार्डन स्कूल**

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

73. **प्राथमिक शाला**

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

74. **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 है।

75. **उच्चतर माध्यमिक शाला**

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

76. **एकीकृत शाला**

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

77. **एकीकृत आवासीय शाला**

ऐसा परिसर जिसमें कक्षा 12 तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो तथा छात्रों के लिये बोर्डिंग सुविधा हो, इसमें अध्यापकों के आवास भी हो सकते है।

78. महाविद्यालय

ऐसा परिसर जिसमें विश्वविद्यालय के स्नातक एवं स्नातकोत्तर तक के छात्रों के खेलने एवं शिक्षण की सुविधा हो, इसमें सभी व्यवसायिक शिक्षण शामिल है।

79. व्यावसायिक प्रशिक्षण केंद्र

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

80. सामाजिक कल्याण केंद्र

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

81. अनुसंधान एवं विकास केंद्र

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

82. पुस्तकालय

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

83. तकनीकी प्रशिक्षण केंद्र

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

84. वाणिज्यिक एवं सचिवालयीन प्रशिक्षण

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

85. संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केंद्र

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

86. खेल प्रशिक्षण केंद्र

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

87. वाहन चालन प्रशिक्षण केंद्र

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

88. **बाल यातायात उद्यान**

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

89. **संग्रहालय**

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

90. **कला दीर्घा एवं प्रदर्शनी स्थल**

ऐसा परिसर जिसमें पेंटिंग, छाया चित्रों, मूर्तियों, भित्ती क्षेत्र, मिट्टी से बनी कलाकृतियों, हाथ करघा अथवा विशेष वर्ग के उत्पादन को प्रदर्शन करने की सुविधा हो।

91. **सभागृह (ऑडीटोरियम)**

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

92. **खुला रंगमंच**

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

93. **सामुदायिक भवन**

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

94. **मेला मैदान**

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

95. **सांस्कृतिक एवं सूचना केंद्र**

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

96. **सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्था**

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

97. **सुधार गृह**

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

98. **अनाथालय**

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

99. **धार्मिक**

ऐसा परिसर जिसमें ईश्वर अथवा धार्मिक प्रकृति के अन्य उद्देश्यों से संबंधित स्थल व सेवायें हो, में विभिन्न धर्मों जैसे मंदिर सभी धर्मों मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा, यहूदियों आदि के लिये प्रार्थना भवन, आश्रम, स्नानघर, गौशाला आदि हो सकते है।

100. **योग, ध्यान, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र**

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

101. **पुलिस चौकी**

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

102. **पुलिस स्टेशन**

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

103. **जिला पुलिस कार्यालय**

अर्द्ध सैनिक बलों के कार्यालय हेतु सुविधायुक्त परिसर।

104. **नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक**

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

105. **न्यायिक विज्ञान प्रयोगशाला**

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

106. **जेल**

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

107. **अग्निशमन पोस्ट**

ऐसा परिसर जहां अल्प स्तर पर अग्निशमन व्यवस्था हो। अग्नि प्रवृत्त गतिविधियों वाले विशिष्ट परिसरों में यह व्यवस्था संलग्नित की जा सकती है।

108. **अग्निशमन पोस्ट**

एक निर्धारित क्षेत्र हेतु अग्निशमन सुविधा से युक्त परिसर।

109. **डाकघर**

सार्वजनिक उपयोग के लिये डाक सुविधायुक्त परिसर।

110. **डाक एवं तार घर**

सार्वजनिक उपयोग के लिये डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

111. **मुख्य डाकघर**

सार्वजनिक उपयोग के लिये डाक एवं दूरसंचार सुविधायुक्त परिसर।

112. **टेलीफोन एक्सचेंज**

परिसर जहां सार्वजनिक टेलीफोन प्रणाली केंद्र स्थापित हो।

113. **रेडियो एवं दूरदर्शन स्टेशन**

समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों का संबंधित माध्यमों द्वारा प्रचार, प्रसार, रिकॉर्डिंग आदि सुविधायुक्त परिसर। जिसमें अतिथि कलाकारों के लिये हॉस्टल व्यवस्था तथा प्रचार (ट्रांसमिशन) के लिये टावर्स जैसे सुविधायें भी सम्मिलित हो सकती है।

114. **ट्रांसमिशन टावर एवं वायरलेस स्टेशन**

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

115. **उपग्रह एवं दूरसंचार केंद्र**

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

116. **वैधशाला एवं मौसम कार्यालय**

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

117. **कब्रिस्तान**

मृतकों के अंतिम संस्कार हेतु आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।

118. **विश्रामघाट**

दाह विधि से मृतकों के अंतिम संस्कार का आवश्यक सुविधायुक्त परिसर।

119. **सिमिट्री**

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

120. **विद्युत दाहगृह**

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

121. **बाग (ओरचर्ड)**

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

122. पौध नर्सरी

पौध के उगाने एवं विक्रय का सुविधायुक्त परिसर।

123. वन

सघन प्राकृतिक वन युक्त परिसर। (वन संरक्षण अधिनियम की परिभाषा अनुसार)

124. डेरी फार्म

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

125. कुक्कुट फार्म

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

126. सुअर पालन

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

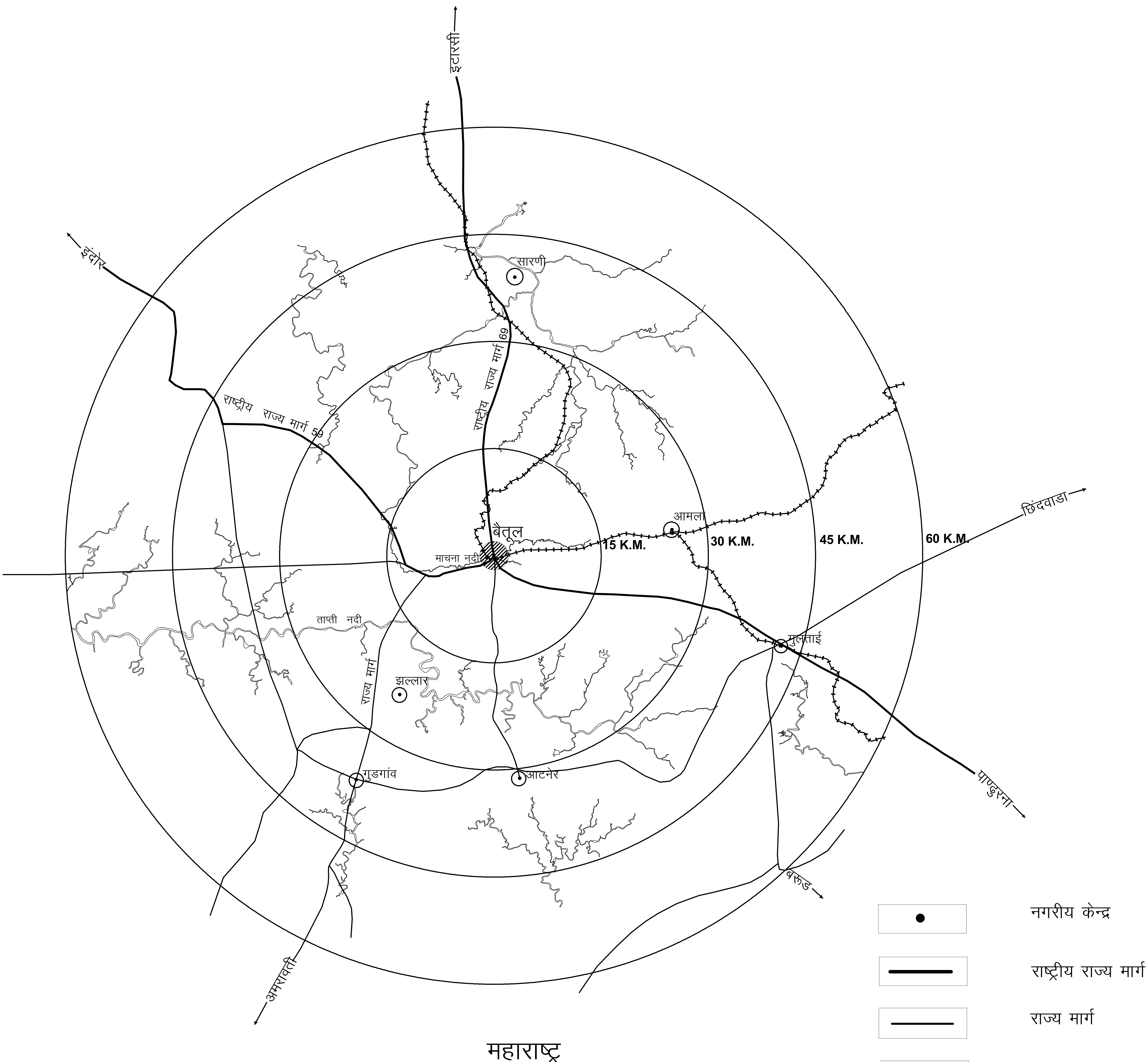
127. फार्म हाउस

एक फार्म पर बनी आवासीय इकाई।

128. ग्रामीण केंद्र

ग्रामों में विभिन्न कार्यक्रमों के आयोजन का सुविधायुक्त परिसर।

बैतूल
2.1 क्षेत्रीय बसाहट

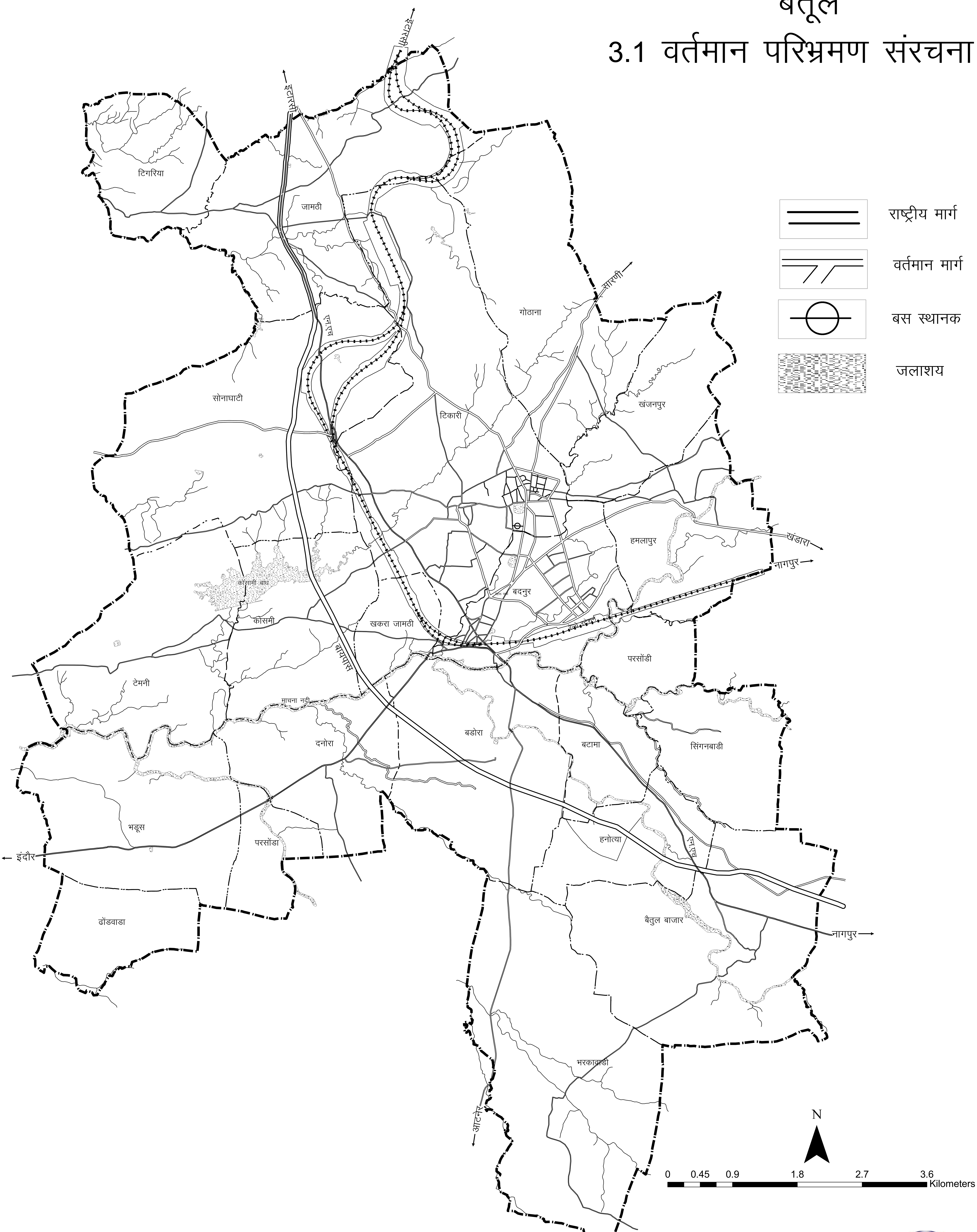


संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एंव प्रौद्योगिकी परिषद
विज्ञान भवन भोपाल (म0प्र0)

बैतूल

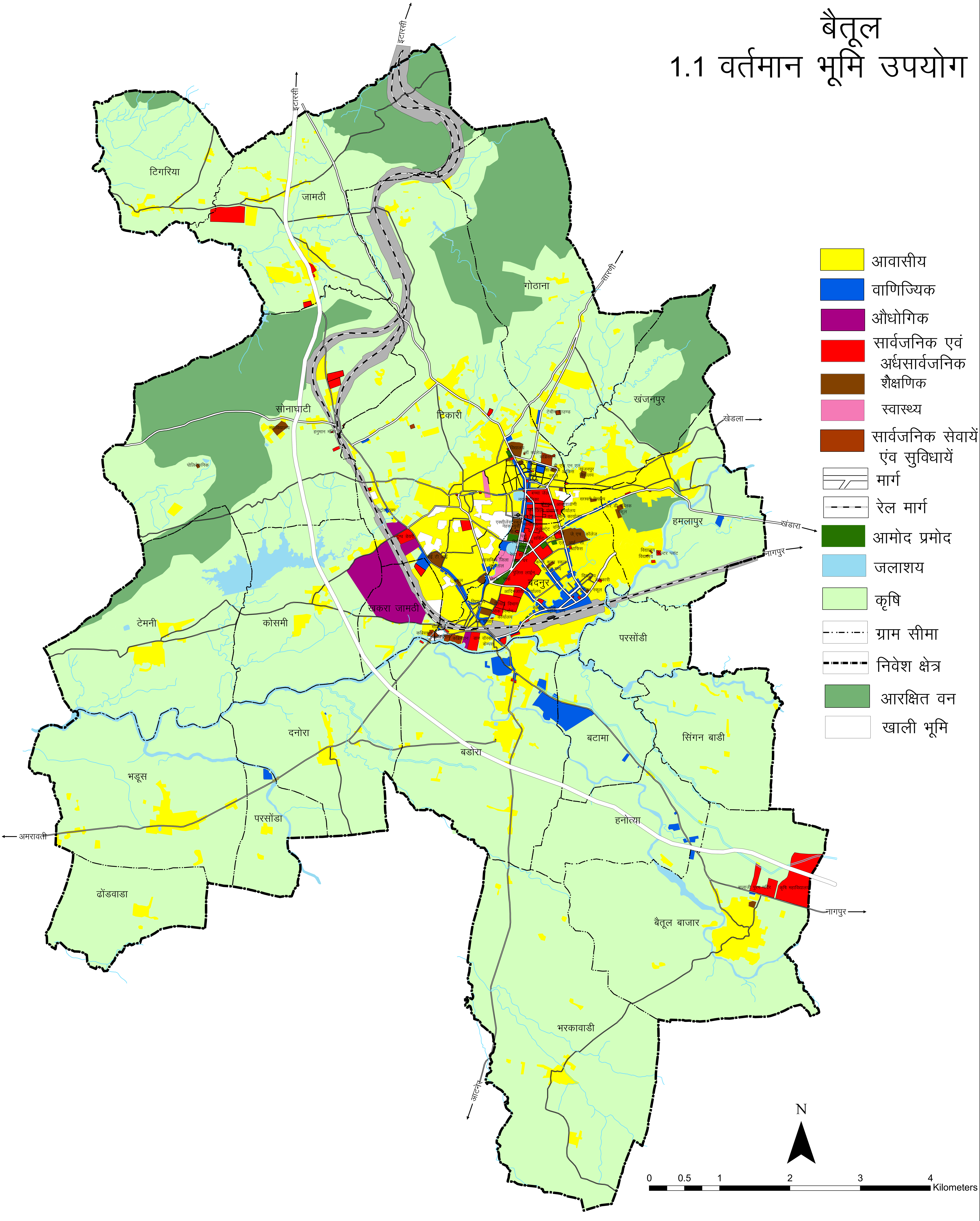
3.1 वर्तमान परिभ्रमण संरचना



सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एंव प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन भोपाल (म0प्र0)

संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

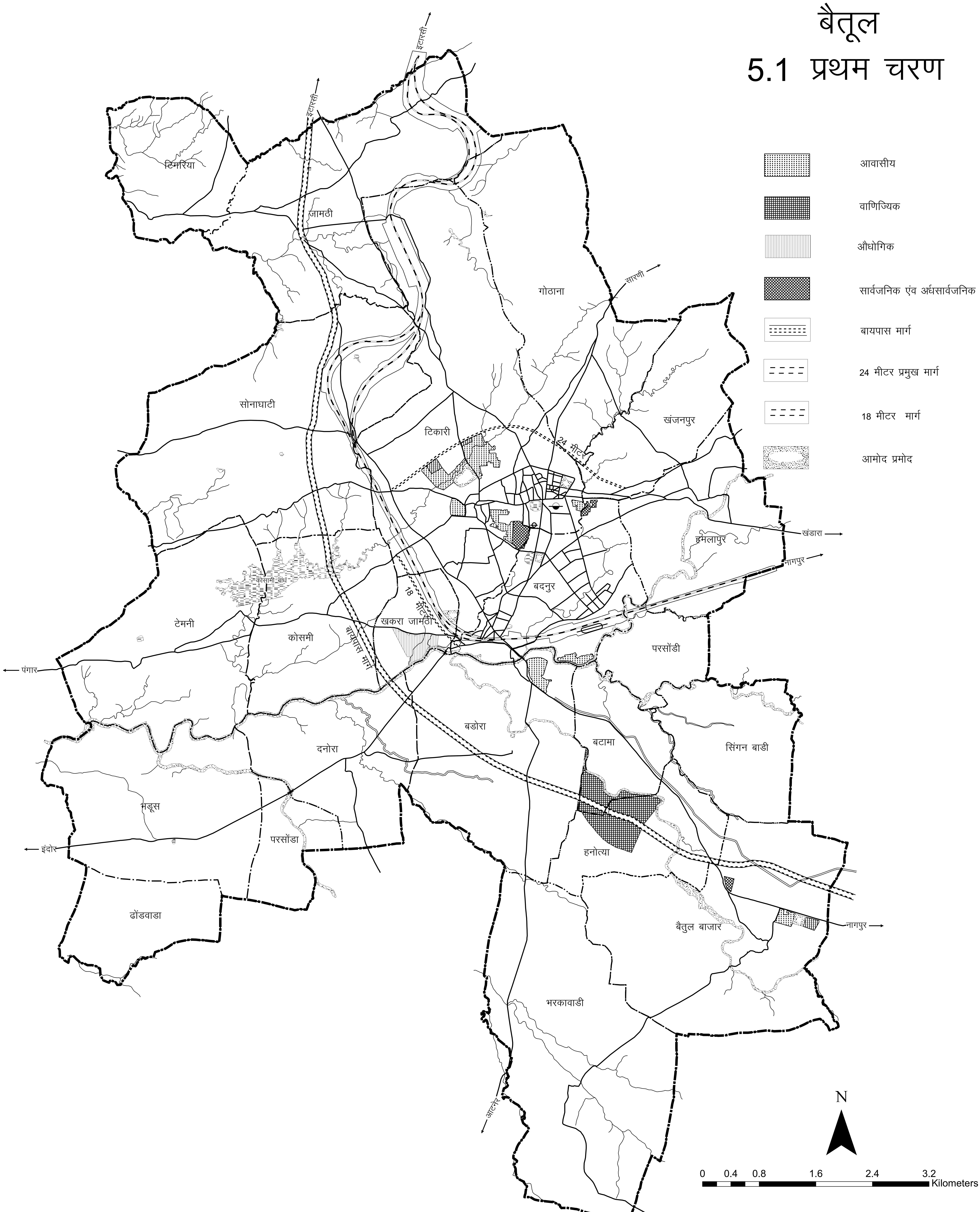
बैतूल
1.1 वर्तमान भूमि उपयोग



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन भोपाल (म0प्र0)

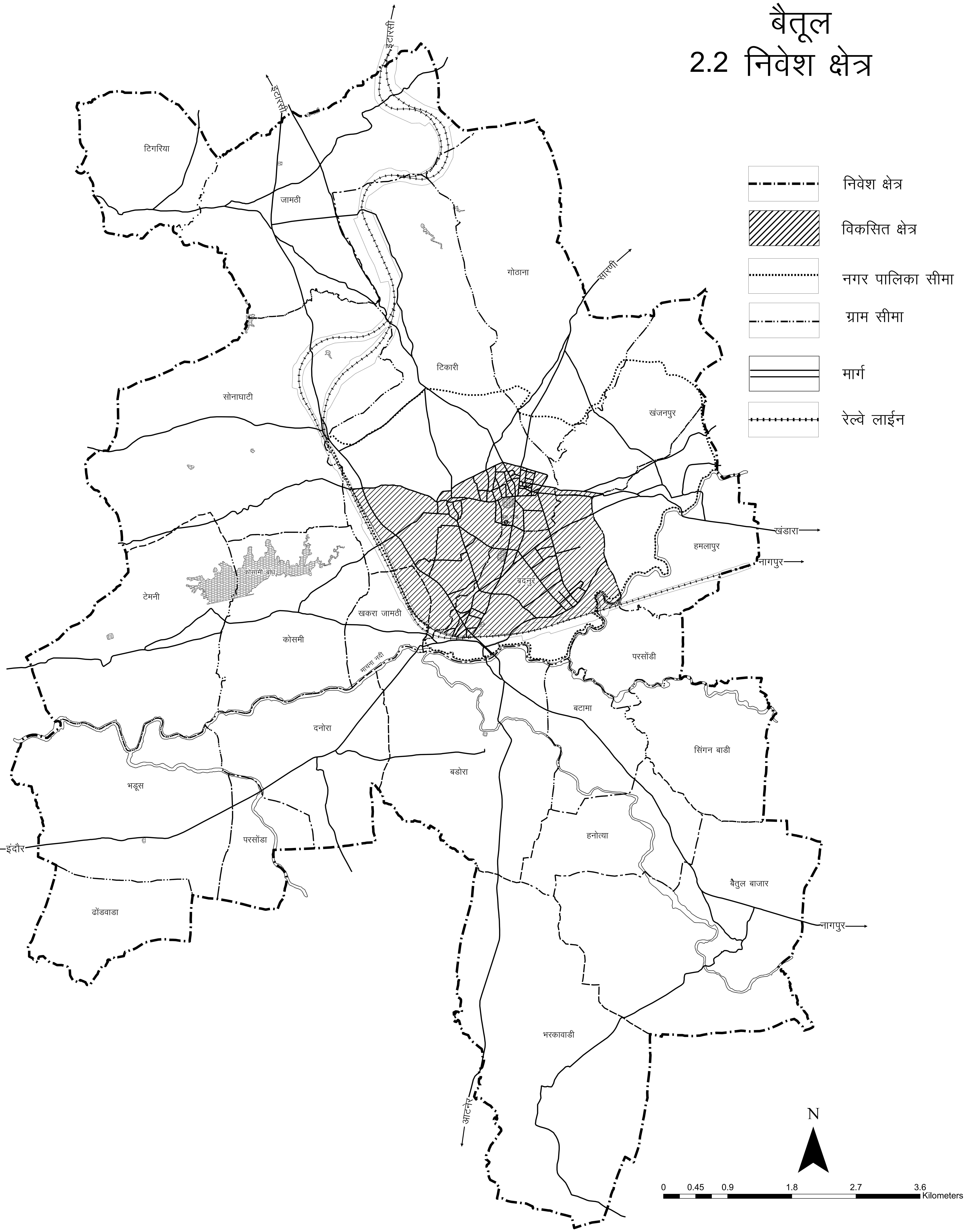
बैतूल
5.1 प्रथम चरण



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एंव प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन भोपाल (म0प्र0)

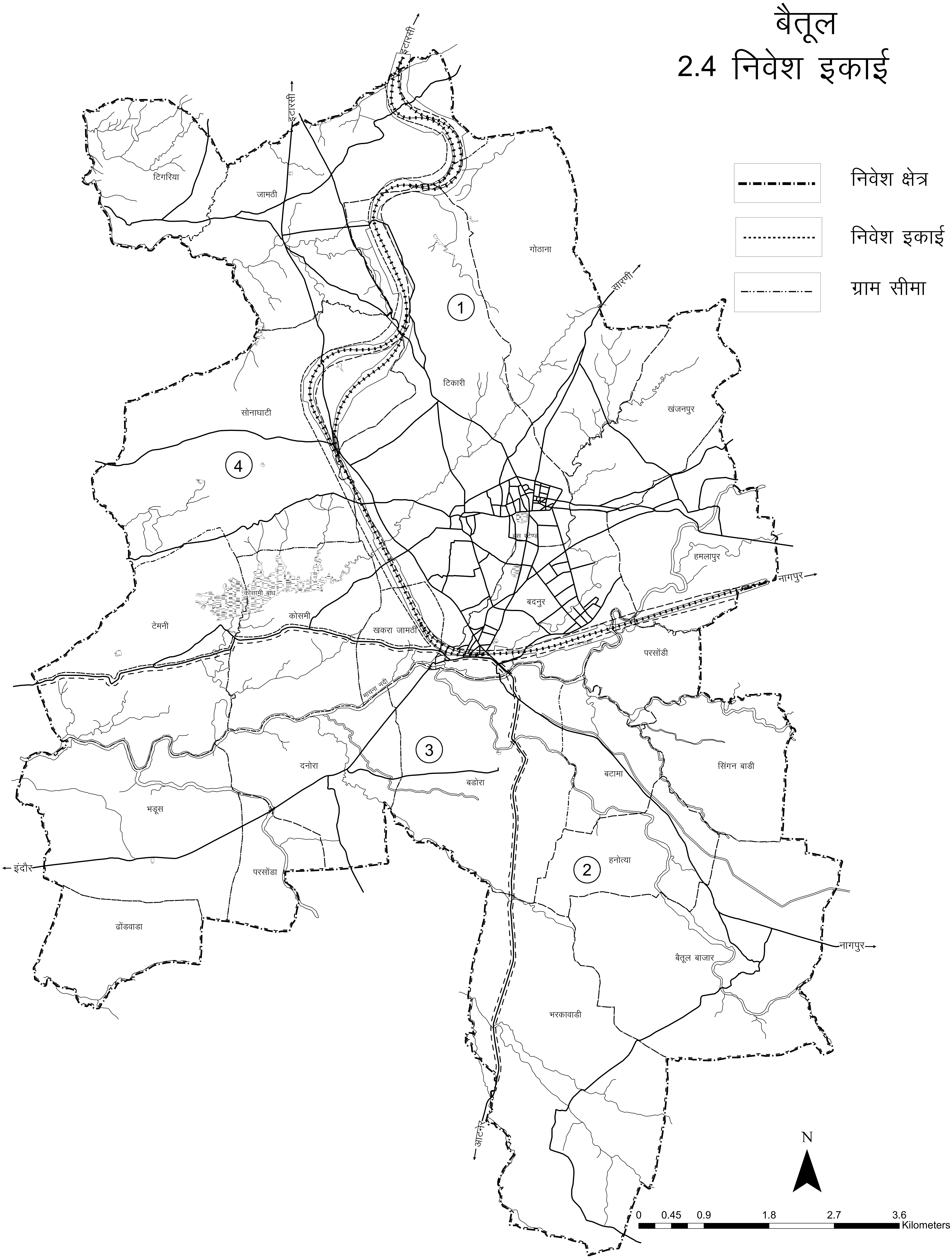
बैतूल
2.2 निवेश क्षेत्र



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एंव प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन भोपाल (म0प्र0)

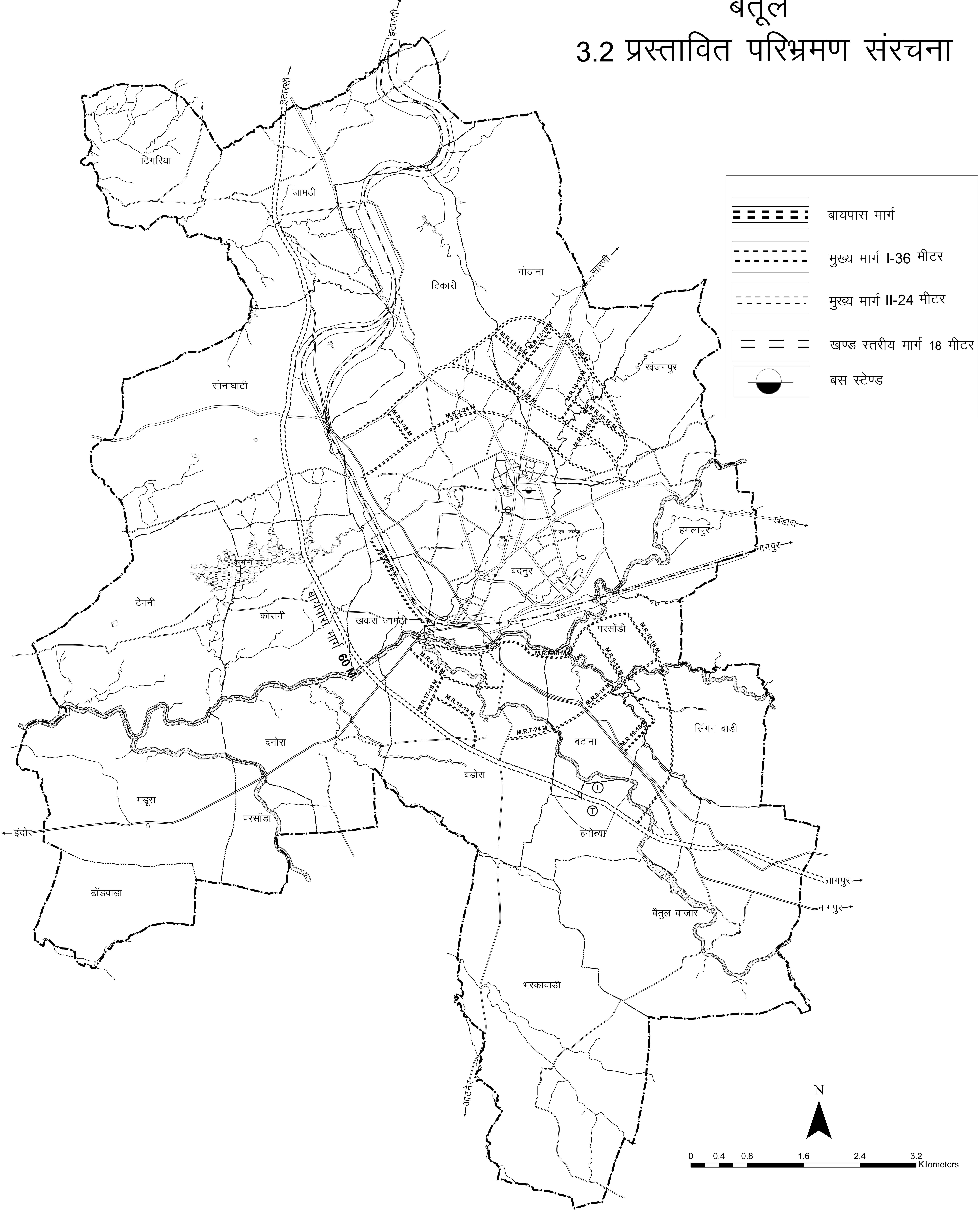
बैतूल
2.4 निवेश इकाई



सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एंव प्रौद्योगिकी परिषद
विज्ञान भवन भोपाल (म0प्र0)

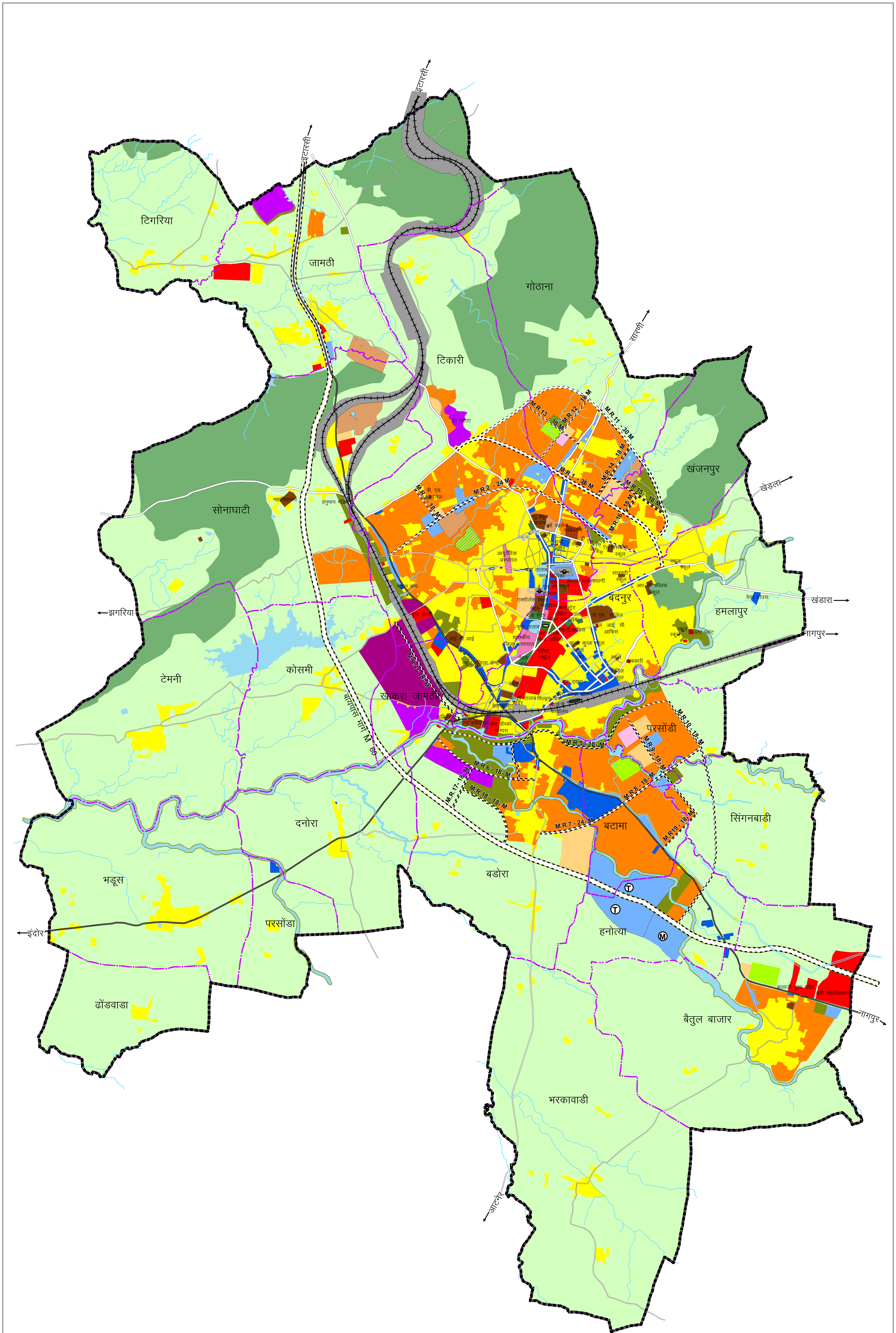
संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

बैतूल
3.2 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एंव प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन भोपाल (म0प्र0)



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सुदूर संवेदन उपयोग केन्द्र
मध्यप्रदेश विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी परिषद्
विज्ञान भवन भोपाल (म०प्र०)

BETUL DEVELOPMENT PLAN 2021

बैतुल विकास योजना 2021

2.3 संकेत

	वर्तमान	प्रस्तावित	
RESIDENTIAL			आवासीय
COMMERCIAL			वाणिज्यिक
GENERAL			सामान्य
MANDI		M	मंडी
TRANSPORT NAGAR		T	यातायात नगर
INDUSTRIAL			ओद्योगिक
PUBLIC& SEMIPUBLIC			सार्वजनिक एंवं अर्द्धसार्वजनिक
EDUCATION			शैक्षणिक
HEALTH			स्वास्थ्य
PUBLIC & UTILITIES & FACILITIES			सार्वजनिक सेवायें एंवं सुविधायें
TRANSPORTATION			यातायात
ROAD			मार्ग
BUS STAND			बस स्थानक
RAILWAY LINE			रेल्वे लाईन
RAILWAY STATION			रेल्वे स्टेशन
RECREATIONAL			आमोद प्रमोद
PARK			उद्यान
STADIUM			स्टेडियम
MELA GROUND			मेला मैदान
AFFORESTATION			वृक्षारोपण
AGRICULTURAL			कृषि
RESERVED FOREST			आरक्षित वन
WATERBODIES			जलाशय
BOUNDARY			सीमा
PLANNING AREA			निवेश क्षेत्र
VILLAGE BOUNDARY			ग्राम सीमा

N

0 0.25 0.5 1 1.5 2 Kilometers