बालाघाट
विकास योजना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के
प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित

संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

प्रस्तावना

बालाघाट जिला मुख्यालय नगर प्रदेश के दक्षिण में एवं महाराष्ट्र की सीमा से लगकर राज्य मार्ग कमांक–26 पर स्थित है। यह नगर प्रदेश की राजधानी भोपाल से 451 किलोमीटर एवं संभागीय मुख्यालय जबलपुर से 240 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह नगर, वन एवं खदानों से समृद्ध है । नगर नैरोगेज एवं ब्राडगेज रेल, मार्ग से जुड़ा होने के कारण प्राकृतिक खनिज संपदा, व्यापार एवं परिवहन का प्रमुख क्षेत्र /केन्द्र है।

विकास योजना बालाघाट नगर के भावी विकास को नियोजित ढंग से करने के उद्देश्य से तैयार की गई है, ताकि भविष्य में नागरिकों को स्वच्छ पर्यावरण और सुसंगत मूलभूत नगरीय सुविधायें उपलब्ध करायी जा सकें। नगर को वाणिज्यिक, व्यापारिक सह–संग्रहण एवं वितरण केन्द्र, कृषि एवं खनिज आधारित औद्योगिक केन्द्र के रूप में विकसित करना प्रस्तावित है।

बालाघाट निवेश क्षेत्र की विकास योजना वर्ष 2021 की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए तैयार की गई है। विकास योजना म0प्र0 शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना कमांक एफ–3–56–2005/32 दिनांक 3.5.2006 द्वारा अंगीकृत की जाकर दिनांक 23.5.2006 से प्रभावशील की गई है।

विकास योजना प्रस्तावों के कियान्वयन से नगर का समानुपातिक नियोजित विकास होगा। उक्त विकास प्रस्तावों के कियान्वयन हेतु नागरिकों एवं कियान्वयन संस्थाओं का योगदान महत्वपूर्ण होगा ।

(दीप्ति गौड़ मुकर्जी)
संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
म0प्र0 भोपाल

बालाघाट विकास योजना

योजना दल

अपर संचालक

रेखा शर्मा

संयुक्त संचालक

पी.एन.मिश्रा

उप संचालक

शैलेष वि. कोहद

सहायक संचालक

एस.एस.कलसी	एस.के.मुदगल
जी.व्ही.मुकाती	नजमा नबी

कर्मचारीगण

पी.डी.पाटिल	जमाल किदवई
ईश्वर सिंह	लीलम्मा सी
आनंद मालवीय	इन्दु त्रिपाठी
एस.आर.देशमुख	नसीम ईनाम
एस.ए. हुसैन	पी.एस.बातव
जयन्त शील	अरूण बराडपांडे

समय–समय पर योजना दल से सम्बद्ध कर्मचारी

के.के.जैन	अजय अग्रवाल
बी.के.गौर	ज्योति कुलकर्णी

विषय-सूची

		पृष्ठ क्रमांक
प्रस्तावना		
योजना दल		
विषय सूची		(i)
सारणी सूची		(v)
मानचित्रों की सूची		(vi)

भाग-एक समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय— 1	**नगर परिचय**	1–7
1.1	स्थिति	1
1.2	निवेश क्षेत्र	1
1.3	क्षेत्रीय महत्व एवं भू-आकृति	2
1.4	सतही जल निकासी	2
1.5	खनिज संपदा	2
1.6	ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि	3
1.7	जलवायु एवं वर्षा	4
1.8	जनसंख्या परिवर्तन	5
1.9	नगर की आर्थिक रूपरेखा	5
1.10	नगर के मुख्य कार्यकलाप	6
अध्याय— 2	**वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास**	9–22
2.1	भूमि की उपलब्धता	9
2.2	भूमि उपयोग वर्गीकरण	9
2.3	वर्तमान भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता	10
2.4	आवास	16
2.5	गंदी बस्तियां	19
2.6	आवासों की कमी	19
2.7	असंगत एवं कार्यक्षम भूमि उपयोग	20
2.8	तालाब (जलाशय)	21
अध्याय— 3	**वर्तमान यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना**	23–29
3.1	क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना	23
3.2	नगरीय परिभ्रमण संरचना	24
3.3	यातायात अवसान केन्द्र	24

			पृष्ठ क्रमांक
	3.4	परिवहन के साधन	25
	3.5	यातायात समस्याएं	25
	3.6	नगरीय अधोसंरचना	27
	3.7	सेवा-सुविधाएं	28
		भाग-दो नियोजन प्रस्ताव	
अध्याय— 4		**भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग**	**31-41**
	4.1	नगर के भावी कार्यकलाप	31
	4.2	योजना उद्देश्य एवं लक्ष्य	31
	4.3	योजना कालावधि	32
	4.4	भावी जनसंख्या	32
	4.5	योजना अवधारणा	33
	4.6	निवेश इकाइयां	33
	4.7	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन	33
	4.8	प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना	35
	4.9	असंगत एवं कार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना	38
	4.10	ग्राम विकास	39
	4.11	मध्यवर्ती क्षेत्र	40
	4.12	तालाब (जलाशय)	41
अध्याय— 5		**प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना**	**43-48**
	5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	43
	5.2	परिभ्रमण योजना अवधारणा	43
	5.3	क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना	43
	5.4	नगरीय परिभ्रमण संरचना	44
	5.5	यातायात प्रणाली में सुधार	46
	5.6	नगरीय अधोसंरचना	47
अध्याय— 6		**विकास नियमन**	**49-73**
	6.1	प्रवृत्तशीलता	49
	6.2	क्षेत्राधिकार	49
	6.3	परिभाषाएं	50
	6.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	51

पृष्ठ क्रमांक

	6.5	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	51
	6.6	वन आवास (फार्म हाउस)	53
	6.7	अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान	54
	6.8	वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका	55
	6.9	औद्योगिक विकास के मानक	58
	6.10	सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक	59
	6.11	अन्य उपयोग गतिविधियों हेतु नियमन	62
	6.12	यातायात नगर मैकेनिक नगर के मानक	63
	6.13	वाहन विराम स्थल के मापदण्ड	64
	6.14	निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई	66
	6.15	उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	67
	6.16	मध्यवर्ती क्षेत्र हेतु विकास नियमन	69
	6.17	वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन	71
	6.18	विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	72
	6.19	विकास योजना प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया	73
अध्याय-	7	**विकास योजना का क्रियान्वयन**	**75-82**
	7.1	विकास योजना का क्रियान्वयन	75
	7.2	योजना क्रियान्वयन की नीति	76
	7.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	77
	7.4	नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	77
	7.5	योजना एवं कार्यक्रम	79
	7.6	प्रथम चरण के कार्यक्रम	80
	7.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	81
	7.8	योजना की व्याख्या	82
		परिशिष्ट	**83-95**

सारणी सूची

सारणी सूची क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1	2	3
1-सा-1	निवेश क्षेत्र	1
1-सा-2	खनिज संपदा	2
1-सा-3	भौतिक विकास क्रम	3
1-सा-4	जनसंख्या परिवर्तन	5
1-सा-5	व्यवसायिक संरचना	5
1-सा-6	मण्डी में कृषि उपज की आवक	6
2-सा-1	भूमि संसाधन	9
2-सा-2	वर्तमान भूमि उपयोग 2002	10
2-सा-3	थोक एवं फुटकर बाजार	11
2-सा-4	चिकित्सा शय्यायें	13
2-सा-5	महाविद्यालय	14
2-सा-6	विशिष्ट शैक्षणिक संस्थाएं	14
2-सा-7	कार्यालय	15
2-सा-8	वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व	17
2-सा-9	आवासीय घनत्व का स्वरूप	18
2-सा-10	गंदी बस्ती क्षेत्र	19
2-सा-11	आवासों की कमी	20
2-सा-12	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	20
3-सा-1	क्षेत्रीय यातायात (बस)	23
3-सा-2	तीव्रगति वाहनों की संख्या	25
3-सा-3	वर्तमान प्रमुख मार्गों की चौड़ाई	27
3-सा-4	वर्तमान सेवा-सुविधाएं	29
4-सा-1	निवेश इकाईवार भूमि विभाजन	33
4-सा-2	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन	34
4-सा-3	निवेश इकाईवार भू-उपयोग वितरण	35
4-सा-4	अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता	36
4-सा-5	भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	39
4-सा-6	मध्यवर्ती क्षेत्र के मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	40
5-सा-1	मार्गों का प्रस्तावित चौड़ाई	44
5-सा-2	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	45
6-सा-1	उपयोग परिक्षेत्र	51
6-सा-2	आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड	52
6-सा-3	अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान	54
6-सा-4	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदंड	55

1	2	3
6-सा-5	थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	56
6-सा-6	औद्योगिक क्षेत्र हेतु विकास मापदण्ड	58
6-सा-7	सेवाओं सुविधाओं हेतु मापदण्ड	59
6-सा-8	सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड	60
6-सा-9	खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड	61
6-सा-10	यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक	63
6-सा-11	यातायात नगर में सुविधा के मापदण्ड	64
6-सा-12	वाहन विराम मापदण्ड	65
6-सा-13	सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार	66
6-सा-14	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	67
6-सा-15	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भू-खण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	71
6-सा-16	सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र हेतु विकास मापदण्ड	71
7-सा-1	योजना कार्यान्वयन लागत	75
7-सा-2	प्रथम चरण कार्यक्रम एवं अनुमानित व्यय	81

मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1	2	3
1.1	निवेश क्षेत्र	1 (अ)
1.2	क्षेत्रीय बसाहट एवं स्वरूप	2 (अ)
2.1	अद्यतन (वर्तमान) भूमि उपयोग	10 (अ)
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	27 (अ)
4.1	विकास योजना	34 (अ)
4.2	निवेश इकाई विभाजन	34 (अ)
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	44 (अ)
7.1	प्रथम-चरण-प्रस्ताव	81 (अ)

भाग–एक
समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1
नगर परिचय

1.1 स्थिति

बालाघाट जिला मुख्यालय नगर महाराष्ट्र की सीमा पर मध्यप्रदेश के दक्षिणी भाग में 21° 19' उत्तरी अक्षांस एवं 79° 39' पूर्वी देशांस के बीच राजमार्ग क्रमांक 26 पर स्थित है. यह नगर प्रदेश की राजधानी भोपाल से 451 कि.मी. छिन्दवाड़ा से 160 कि.मी., सिवनी से 90 कि.मी., जबलपुर से 240 कि.मी. एवं महाराष्ट्र के नागपुर से 220 कि.मी. की दूरी पर है तथा जबलपुर राजस्व संभाग के अंतर्गत आता है. नगर छोटी रेल लाईन द्वारा सिवनी-जबलपुर तथा गोंदिया से जुड़ा है.

आज जिसे बालाघाट नगर के नाम से जाना जाता है वह वास्तव में बुठा ग्राम है, जो बुढी ग्राम के साथ मिलकर ''बालाघाट नगर'' बना. आज भी पुराने दस्तावेज और नजूल में बूढ़ा ही लिखा पाया जाता है. बैनगंगा यहां की प्रमुख नदी है जो निवेश क्षेत्र सीमा से लगकर बहती है.

1.2 निवेश क्षेत्र

बालाघाट नगर के भावी विकास को सुनियोजित करने हेतु म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13(1) के प्रावधान अन्तर्गत म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 3403/एफ-1-101, भोपाल दिनांक 29 दिसम्बर 1973 के द्वारा बालाघाट निवेश क्षेत्र का गठन किया गया. नगर के विकास को दृष्टिगत रखते हुए नगरपालिका क्षेत्र के अलावा अन्य ग्रामों को शामिल किया गया जिसका कुल क्षेत्रफल 19483.00 हेक्टेयर है. निवेश क्षेत्र का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है:—

बालाघाट : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	जनसंख्या (2001)
1	2	3	4
1.	कोसमी	443.00	906
2.	नगरपालिका क्षेत्र	19040.00	75061
	कुल योग . .	**19483.00**	**75967**

स्रोत.—भारतीय जनगणना.

बालाघाट : निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. **उत्तर में**—ग्राम बूढ़ी तथा नगरपालिका की उत्तरी सीमा तक.
2. **पश्चिम में**—नगरपालिका बालाघाट, सरेखा तथा कोसमी की पश्चिमी सीमा तक.
3. **दक्षिण में**—ग्राम कोसमी तथा गायखुरी की दक्षिणी सीमा तक.
4. **पूर्व में**—ग्राम गायखुरी, नगरपालिका बालाघाट तथा बूढ़ी ग्राम की पूर्वी सीमा तक.

1.2.1 नगरपालिका क्षेत्र

बालाघाट नगरपालिका का गठन 17 जुलाई 1877 को हुआ तथा यह द्वितीय श्रेणी की नगरपालिका है. वर्तमान में नगरपालिका सीमा के अन्तर्गत 1459671 हेक्टेयर क्षेत्र सम्मिलित है जिसमें 33 वार्ड है इसमें से कुल 610849 हेक्टेयर विकसित क्षेत्र हैं जो कुल क्षेत्र का 35% है.

1.3 क्षेत्रीय महत्व एवं भू आकृति *

मानवीय बसाहट के कार्य में वृद्धि एवं विकास का संबंध उस क्षेत्र में स्थित स्थान के प्रभाव क्षेत्र पर निर्भर करता है. अतः उस क्षेत्र के परस्पर संबंधों के बारे में विचार करना आवश्यक है. इस हेतु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 4 की उपधारा (1) के अन्तर्गत म. प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक-एफ/49/2610/2-49/तैंतीस/73, भोपाल दिनांक 22-10-73 के द्वारा प्रदेश को आठ रीजन में विभाजित किया गया है जिनका निर्धारण मुख्यतः भौगोलिक, आर्थिक एवं सामाजिक दृष्टिकोण से किया गया है तदानुसार बालाघाट वन एवं खदानों वाले "सतपुड़ा प्रदेश" के अन्तर्गत आता है तथा उक्त क्षेत्र में बालाघाट छिन्दवाड़ा, सिवनी तथा बैतूल जिले सम्मिलित है. नगर राजमार्ग क्रमांक 26 एवं नेरोगेज रेलमार्ग से जुड़ा होने के कारण प्राकृतिक खनिजसंपदा, क्षेत्रीय व्यापार एवं परिवहन का मुख्य केन्द्र है.

1.4 सतही जल निकासी

बालाघाट नगर नदी क्षेत्र की ऊंचाई पर स्थित हैं तथा इसके अधिकांश ग्रामों का ढाल उत्तर से दक्षिण दिशा की ओर बैनगंगा नदी की ओर है, जिसका प्रवाह दक्षिण दिशा की ओर हैं. बैनगंगा नदी नगर के लिए पेयजल का प्रमुख स्रोत भी है.

1.5 खनिज संपदा

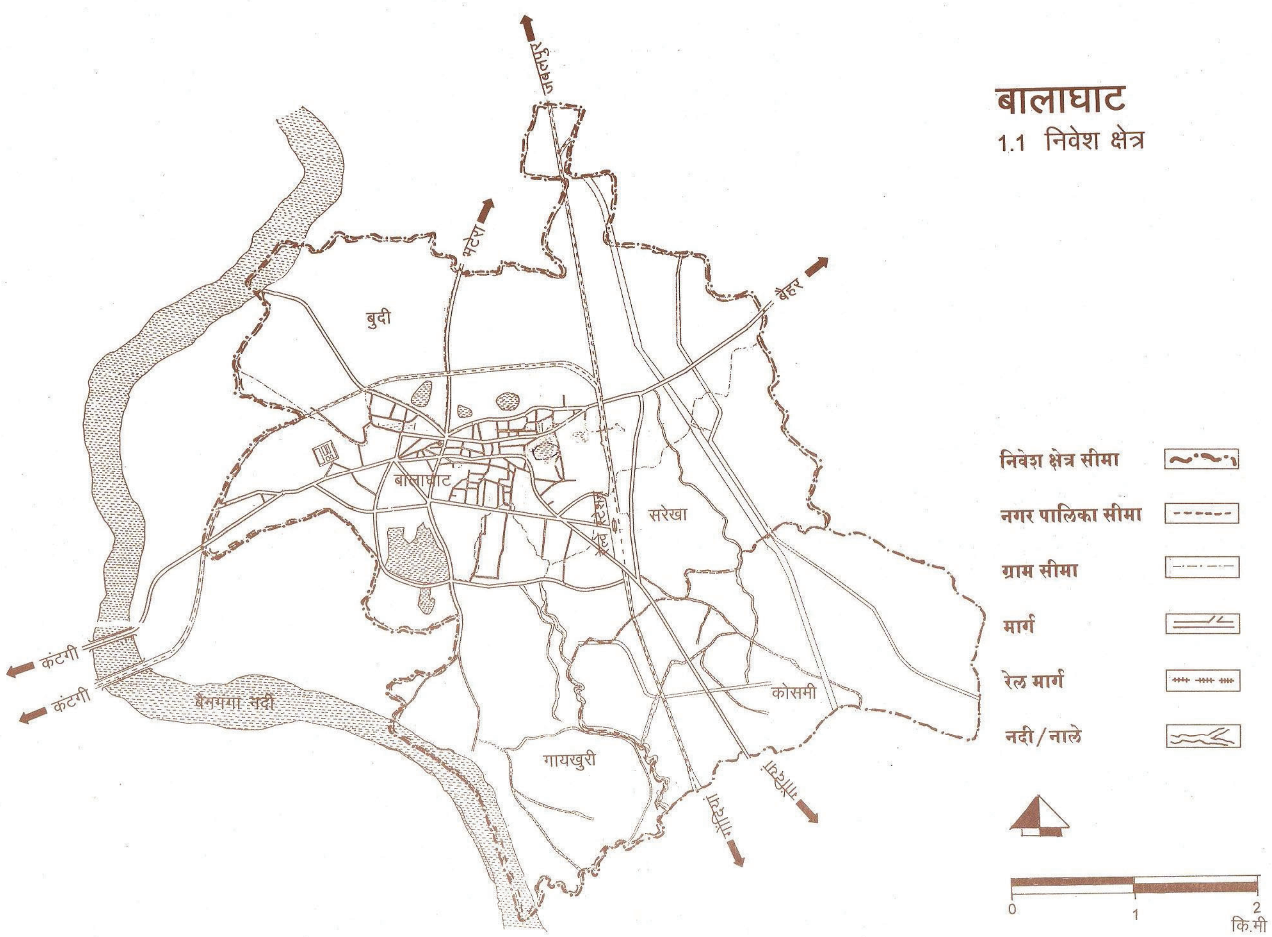
बालाघाट मूल्यवान खनिज तथा वन सम्पदा से परिपूर्ण है, इस क्षेत्र में विभिन्न प्रकार के मूल्यवान खनिज जैसे-मैंगनीज, बाक्साईट, तांबा, चूना पत्थर इत्यादि बहुतायात से मिलते है. भवन निर्माण सामग्री जैसे-संगमरमर, लीमेनाईट, ग्रेनाईट, इत्यादि भी यहां पाये जाते हैं.

बालाघाट : खनिज सम्पदा

1-सा-2

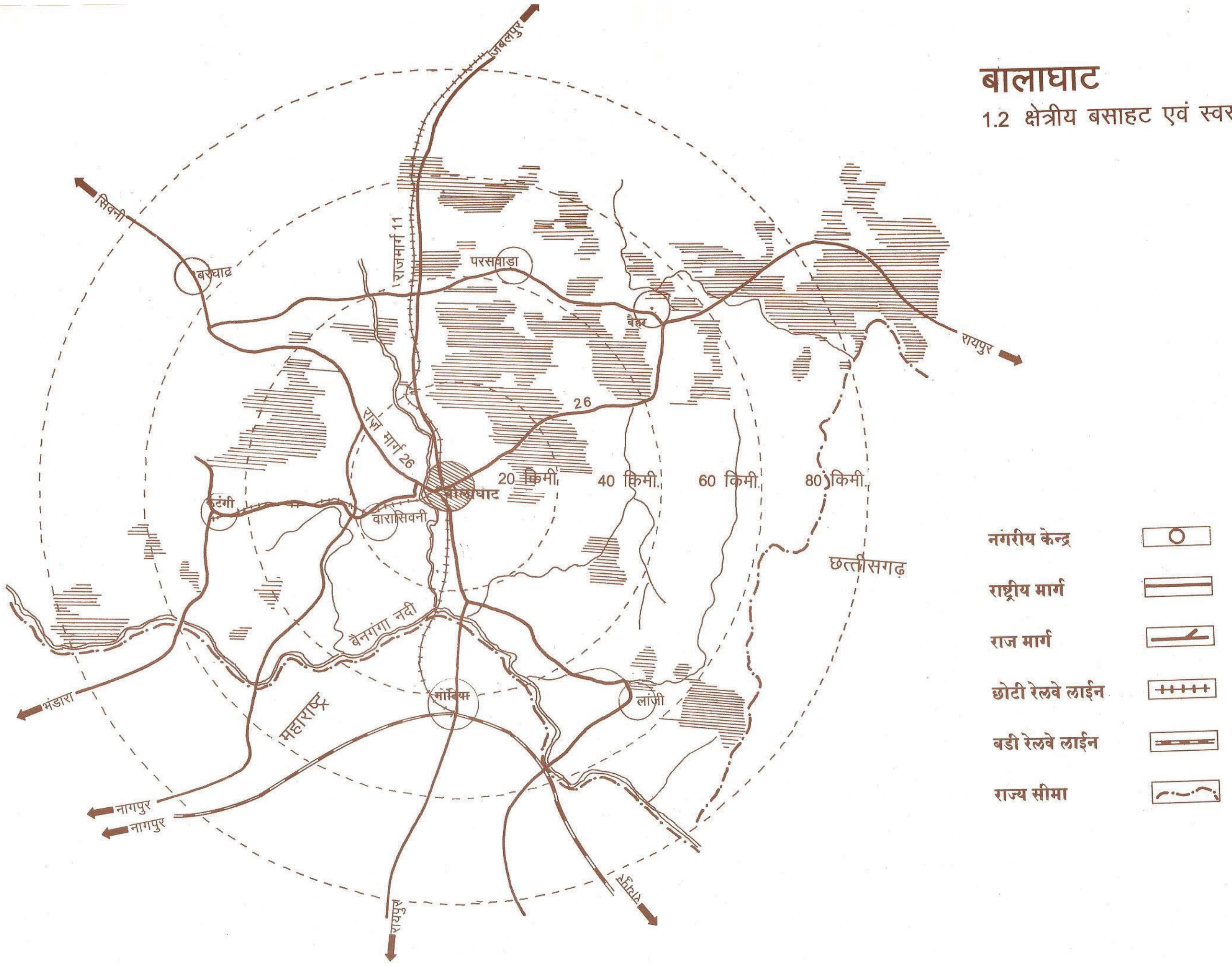
क्रमांक	खनिज का नाम	स्थिति	नगर से दूरी	उपयोग
1	2	3	4	5
1.	तांबा	बिरसा ग्राम (मलाजखण्ड)	65 कि.मी.	विद्युत् उपकरण, मोटर पार्टस्, भवन, टेलीग्राफ, रेडियों.
2.	बाक्साईट	उकवा, रुपघांट, समनापुर, सोनपुरी, बैहर		रसायन
3.	मैंगनीज	उकवा, तिकोड़ी, लगुर, मानेगांव, खैरी	11. कि.मी.	स्टील के उत्पादन भवन

बालाघाट
1.1 निवेश क्षेत्र



बालाघाट

1.2 क्षेत्रीय बसाहट एवं स्वरूप



1	2	3	4	5
				ब्लिचिंग पाउडर.
4.	चूना पत्थर	गोवरी, मानपुर, जंगला		सीमेंट उद्योग, लोहा एवं स्टील उद्योग.
5.	अभ्रक	बम्हनी, सीताडोंगरी, हर्राभाट	36 कि.मी.	ताप अवरोधक पदार्थ के रूप में.
6.	संगमरमर	सियावानी एवं फोलानी	52 कि.मी.	भवन उद्योग, टाईलस्
7.	ग्रेस	सीताडोंगरी, लीलामेटा, टीपागढ़		पुताई रंग बनाने में.
8.	इमारती पत्थर	भम्बरा, देवगांव, अनसेरा	67 कि.मी.	डोलोमाईट ग्रेनाईट भवन, उद्योग में.
9.	लोहा	बैहर तहसील के पास बहरा	67 कि.मी.	भवन निर्माण उद्योग में

स्त्रोत—जिला खनिज कार्यालय, बालाघाट.

1.6 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

ऐतिहासिक दृष्टि से देखा जाये तो बालाघाट से ऊकवा तक 21 मील लम्बा एशिया का सबसे लम्बा रोपवे था जो 1996 के उपरान्त मायल द्वारा खत्म कर दिया गया. बालाघाट जिले में लांजी नामक स्थल अत्यधिक महत्वपूर्ण है, इसका संबंध कलचुरी राजवंश से बताया जाता है. यहां कोटेश्वर महादेव का एक प्राचीन मंदिर है जो घने जंगल में स्थित है. नगर से 25 कि.मी. दक्षिण में स्थित बुद्टा स्थान पर गोंड राजाओं द्वारा निर्मित बावली है, जिसका गुप्त मार्ग लांजी एवं नागपुर तक जाता है. नगर से 46 कि.मी. दूर ग्राम लामटा है तथा वहां से एक कि.मी. की दूरी पर पश्चिम की ओर नरसिंगा पहाड़ी के ऊपर मंदिर में नरसिंह भगवान की भव्य प्रतिमा है. नगर से 50 कि.मी पर बसा रामपायली एक ऐतिहासिक स्थल है. यहां चंदन की नदी पर एक भव्य मंदिर है उसमें हनुमान का एक पैर पाताल में है. इस पैर का अंत कहां है, यह ज्ञात करने पर भी पता नहीं चला इसके अतिरिक्त सोनाखार एवं देवडोंगरी में दर्शनीय संग्रहालय है.

1.6.1 नगर का भौतिक विकास

बालाघाट के भौतिक विस्तार का क्रम विस्तृत रूप में उपलब्ध नहीं है, किन्तु इस कार्यालय द्वारा किये गये सर्वेक्षण के आधार पर निम्न जानकारी संकलित की गई है:—

बालाघाट : भौतिक विकास क्रम

1-सा-3

क्रमांक	समयावधि	विकास/निर्माण	स्थापना वर्ष
1	2	3	4
1.	1700-1800	राम मंदिर कलेक्टर कार्यालय	1867

1	2	3	4
2.	1800–1900	बूढ़ा ग्राम	1873
		मेन बोर्ड प्राथमिक शाला	1876
		नगरपालिका परिषद्	1877
		ए.व्ही.एम.एस. गवर्मेन्ट स्कूल	1900
		मेथोडिस्ट चर्च	1903
3.	1900–1950	गोंदिया–नैनपुर नेरोगेज	1904
		गुजरी चौक	1915
		गांधी चौक	1920
		कलेक्टर निवास	1945
		जय स्तंभ	1947
4.	1950–2000	जन सम्पर्क कार्यालय	1962
		कामर्स साईंस कालेज	1965
		पालिटेक्निक कालेज	1972
		जिला जनकल्याण धर्मशाला	1976
		बालाघाट इंगलिश हाईस्कूल	1977
		महिला छात्रावास	1984
		प्रवेश द्वार	1984
		इतिहास एवं पुरातत्व शोध संस्थान	1984
		मेथोडिस्ट इंगलिश मिडियम स्कूल	1986
		बैनगंगा पुल	1988
		नवीन बस स्टेंड	1988
		मोतीलाल उद्यान	1988
		जिला न्यायालय भवन	1989
		स्वाधीनता संग्राम सेनानी स्मारक पार्क	2001

1.7 जलवायु एवं वर्षा

किसी भी स्थान की जलवायु वहां के निवासियों की गतिविधियों को नियत करती है उसी के आधार पर नगरीय जीवन एवं उसके कार्यकलाप संचालित होते है. यहां की जलवायु ग्रीष्म ऋतु में गर्म तथा शीत ऋतु में ठंडी रहती है.

बालाघाट नगर का अधिकतम तापमान 40° सेंटीग्रेड तथा न्यूनतम 25° सेंटीग्रेड रहता है. वर्षाकाल में अधिकतम औसतन वर्षा 1672 मिलीमिटर एवं न्यूनतम 1602 मि. मीटर दर्ज की गई हैं. नगर की जलवायु को अच्छा बनाने के लिए पहाड़ियों, नालों के किनारे आबादी क्षेत्रों में पौधरोपण की आवश्यकता है. नगर में दक्षिण–पश्चिम मानसून के समय हवा दक्षिण–पश्चिम दिशा में बहती है. अक्टूबर से फरवरी में हवा उत्तर से पूर्व बहती है तथा गर्मियों में हवा की दिशा उत्तर एवं उत्तर–पूर्व से रहती है. पिछले कुछ वर्षों से नगर के तापमान में वृद्धि पाई गई तथा वर्षा कम हुई. प्रदूषणकारी उद्योगों की स्थापना करते समय वायु प्रवाह की दिशा एवं वायु प्रवाह की गति का ध्यान रखा जाना आवश्यक है.

1.8 जनसंख्या परिवर्तन

बालाघाट नगर, सतपुड़ा फारेस्ट रेंज का एक प्रमुख नगर है. इसके आस-पास वारासिवनी गोंदिया (महाराष्ट्र) लांजी परसवाड़ा एवं कटंगी जैसे छोटे नगर स्थित है. बालाघाट नगर तथा आसपास के प्रमुख नगरों की जनसंख्या परिवर्तन के आंकड़ों के अध्ययन से तुलनात्मक आंकलन में मदद होगी जिसका विवरण सारणी 1 सा-4 में उल्लेखित है.

बालाघाट : जनसंख्या परिवर्तन

1-सा-4

क्र.	वर्ष	बालाघाट नगर की जनसंख्या	नगरों की जनसंख्या में तुलनात्मक दशक अंतर (%)			
			बालाघाट	छिंदवाड़ा	सिवनी	पांढुर्ना
1	2	3	4	5	6	7
1.	1911	7400	18.91	32.21	16.65	20.73
2.	1921	7300	1.35	3.97	7.71	22.00
3.	1931	9605	31.50	7.62	22.91	34.36
4.	1941	11482	19.54	28.31	21.85	18.02
5.	1951	16291	41.88	26.17	21,65	7.33
6.	1961	18990	16.57	34.69	20.98	26.86
7.	1971	33346	46.77	43.63	26.83	26.65
8.	1981	53183	59.64	40.50	40.63	26.08
9.	1991	62178	16.88	28.83	10.04	23.00
10.	2001	75061	17.11	58.62	39.15	38.72

स्रोत : भारतीय जनगणना पुस्तिका.

अत: उपरोक्त सारणी से पता चलता है कि विगत पांच दशकों में नगर की जनसंख्या में तेजी से वृद्धि हुई है. वर्ष 1961 में नगर की जनसंख्या 18990 थी, जो 2001 में बढ़कर 75061 हो गई हैं.

1.9 नगर की आर्थिक रूपरेखा

नगर का प्रस्तावित स्वरूप निश्चित करने में उसकी सामाजिक सांस्कृतिक तथा आर्थिक पृष्ठभूमि का अध्ययन बहुत महत्वपूर्ण है. राजमार्ग क्रमांक 26 पर स्थित होने से एक महत्वपूर्ण उपक्षेत्रीय, व्यापार, औद्योगिक एवं शिक्षा नगर के रूप में उभर रहा है. यह नगर राज्य के सिवनी, जबलपुर एवं महाराष्ट्र के गोंदिया नगर से जोड़ने हेतु एक महत्वपूर्ण कड़ी है.

1.9.1 नगर की व्यवसायिक संरचना

किसी भी नगर की आर्थिक स्थिति का आंकलन वहां के व्यावसायिक ढांचे एवं सहभागिता दर से किया जा सकता है.

बालाघाट : व्यवसायिक संरचना 2001

1-सा-5

क्र.	प्रकार/वर्गीकरण	कार्यरत जनसंख्या	प्रतिशत	सहभागिता दर
1	2	3	4	5
(1)	कृषक/खेतिहर मजदूर	1157	5.14	15
(2)	गृह उद्योग/उत्पादन निर्माण	616	2.73	8
(3)	सेवाएं, व्यावसायिक इत्यादि	20755	92.13	273
	योग	**22528**	**100.00**	**296**

स्त्रोत : भारत जनगणना पुस्तक 1971.

1.9.2 कृषि उपज एवं थोक व्यापार

बालाघाट उद्योग-सह-वाणिज्यिक स्वरूप का व्यापारिक केन्द्र है जिसमें कृषि उपज का थोक व्यापार प्रमुख है. यह उपजे मुख्यत: कृषकों तथा व्यापारियों द्वारा पार्श्व भूमि के प्राथमिक बाजारों से विक्रय हेतु लाई जाती है. वस्तुओं के आयात तथा निर्यात से व्यापार में क्षेत्र में निरंतर प्रगति तथा सुदृढ़ता परिलक्षित होती है. यहां प्रमुखत: उपज अनाज, धान, उड़द, अलसी, चना, जगनी एवं सरसी आदि है.

बालाघाट : मंडी में कृषि उपज की आवक

1-सा-6

क्र.	उपज का नाम	आवक क्विंटल में				
		वर्ष 1998-99	1999-2000	2000-01	2001-02	2002-03
1	2	3	4	5	6	7
(1)	धान	259238	399529	461028	487520	498753
(2)	उड़द	39	2727	1085	1468	6749
(3)	लखोड़ी	83	3864	2670	2659	2610
(4)	चना	36	3520	1757	1308	1077
(5)	गेहूं	33	2095	2556	35781	95222
(6)	पोपट	1435	1726	2025	1308	1388
(7)	बटाना	723	25	196	-	66
(8)	सरसी	146	152	184	-	8
(9)	सोयाबीन	86	7	132	58	-
(10)	कुलथा	446	276	781	26	12
(11)	पौपट	4524	1216	1406	163	1435
	योग	**266789**	**415137**	**473820**	**530291**	**607320**

स्त्रोत : कृषि उपज मंडी बालाघाट.

1.9.3 नगरपालिका की वित्तीय स्थिति

नगरपालिका के आय-व्यय के आंकड़ों से स्पष्ट होता है कि पिछले कुछ वर्षों से आय में गिरावट तथा व्यय में वृद्धि हो रही है. वर्ष 2000-2001 में नगरपालिका की कुल आय रु. 3,18,84,788 तथा व्यय रु. 2,54,56,840 रहा जो कि प्रति व्यक्ति आय 424 तथा व्यय 339 रहा. अत: नगरपालिका को अपनी आय के संसाधनों में वृद्धि करना नितांत आवश्यक है जिससे नगरवासियों को पर्याप्त सेवा सुविधाएं प्राप्त हो सके.

1.10. नगर के मुख्य कार्यकलाप

बालाघाट नगर, जिला मुख्यालय होने के साथ ही सेवा-सह-औद्योगिक, व्यापारिक एवं वाणिज्यिक नगर है. बालाघाट नगर के विकास क्रम में निम्नलिखित मुख्य कार्यकलापों की पहचान की गई है जिन्हें नियोजन के स्वरूप निर्धारण में

यथोचित स्थान उपलब्ध कराना होगा.

1.10.1 उपक्षेत्रीय नगर

क्षेत्रीय बसाहट तथा महत्वपूर्ण राज्यमार्ग पर स्थित होने एवं क्षेत्र की आर्थिक गतिविधियों का महत्वपूर्ण केन्द्र होने के कारण नगर उप–क्षेत्रीय नगर का स्वरूप धारण किये हुये हैं. बालाघाट नगर क्षेत्र के विभिन्न उत्पादनों का संग्रहण तथा वितरण केन्द्र भी बनता जा रहा है. गोंदिया और सिवनी नेरोगेज रेल्वे लाईन से जुड़ा होने के कारण इसके एक व्यापारिक केन्द्र के रूप में उभरने की प्रबल संभावनायें है. इसके अतिरिक्त बालाघाट नगर आसपास के ग्रामों हेतु प्रमुख व्यापारिक केन्द्र के रूप मैं कार्यरत हैं.

1.10.2 जिला मुख्यालय केन्द्र

जिला मुख्यालय होने के कारण यहां जिला स्तरीय कार्यालयों के साथ ही केन्द्र सरकार के क्षेत्रीय व उपक्षेत्रीय कार्यालय भी कार्यरत हैं. इसके अतिरिक्त अन्य व्यवसायिक तथा अर्द्ध शासकीय कार्यालय नगर में स्थित है.

1.10.3 शिक्षा एवं सांस्कृतिक केन्द्र

बालाघाट नगर के प्रमुख शिक्षण केन्द्र के रूप में भी कार्यरत रहा है. नगर में व्यवसायिक तथा तकनीकी शिक्षा भी उपलब्ध है. नगर में दो शासकीय कालेज, एक स्नातकोत्तर महाविद्यालय, आई.टी.आई., बी.टी.आई., पॉलिटेकनीक एवं वन महाविद्यालय स्थित है.

1.10.4 वाणिज्यिक तथा औद्योगिक केन्द्र

बालाघाट नगर अपने आसपास के क्षेत्र के लिये व्यापारिक एवं औद्योगिक केन्द्र के रूप में कार्य कर रहा है. बालाघाट नगर का विभिन्न क्षेत्रों से आर्थिक संबंध होने के कारण औद्योगिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों में निरंतर वृद्धि हो रही है. नगर में स्थित सॉ मिल, खांडसारी, राइस मिल, आईल मिल आदि उद्योग उपक्षेत्र के नगरों तथा ग्रामों से कच्चे माल के लिए निर्भर है.

अध्याय–2

वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

किसी भी नगर का स्वरूप एवं आकार उसके भौतिक विकास की प्रक्रिया पर निर्भर करता है. बालाघाट नगर का उत्तर, दक्षिण एवं पूर्व दिशा में विकास हुआ है जबकि पश्चिम दिशा में रिजर्व फारेस्ट एवं वैनगंगा नदी के अवरोध के कारण विकास नहीं हो पाया है वर्तमान में मुख्यत गोंदिया एवं वैहर मार्ग पर नगर विकास की संभावनाएं हैं.

2.1 भूमि की उपलब्धता

बालाघाट निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 19483 हेक्टेयर है जिसके अंतर्गत 4 ग्राम शामिल हैं. जिसमें से 3 ग्राम म.प्र. शासन का ज्ञाप क्र. 786/18/2/79, दिनांक 23-6-1979 के द्वारा नगरपालिका सीमा में शामिल किये गये है, सिर्फ एक ग्राम ही नगरपालिका सीमा के बाहर स्थित है. निवेश क्षेत्र में जलाशय, नदियों एवं कटाव वाली भूमि को छोड़कर लगभग 1773.00 हेक्टेयर भूमि भावी नगरीय विकास हेतु उपलब्ध है :—

बालाघाट : भूमि संसाधन

2-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्रतिशत
1	2	3	4
1.	विकसित क्षेत्र	682.0	3.50
2.	अनुपयुक्त भूमि	85.00	0.43
	अ. जलाशय	60.00	0.30
	ब. कटाववाली भूमि	25.00	0.12
3.	उपयुक्त भूमि	109.00	0.65
4.	कृषि भूमि	18522.00	95.00
	योग	19483.00	100.00

2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

भूमि उपयोग समस्याओं को समझने के लिए विभिन्न उपयोग के अंतर्गत भूमि का परिमाप, तथा उनके सह-संबंध का अध्ययन करना आवश्यक है. अतः भूमि के विभिन्न उपयोगों को निम्नलिखित 10 वर्गों में विभक्त किया गया है.

1. आवासीय
2. वाणिज्यिक
3. औद्योगिक
4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक
5. सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं
6. आमोद-प्रमोद

7. यातायात एवं परिवहन
8. रिक्त भूमि
9. कृषि भूमि
10. जलाशय

उपरोक्त वर्गीकरण का मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत नगर के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र को तैयार करने में यथास्वरूप उपयोग किया गया है. बालाघाट निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र अधिनियम की धारा 15 (1) के अंतर्गत प्रकाशित कर अन्य वैधानिक प्रक्रिया पूर्ण कर दिनांक 6-4-77 को सम्यक् रूप से अंगीकृत किया गया है.

2.3 वर्तमान भूमि उपयोग एवं भूमि उपयोगिता

नगर के भावी सुनियोजित विकास हेतु विकास योजना के प्रस्ताव तैयार करने के लिये नगर के वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण का अध्ययन आवश्यक है. वर्ष 1977 में अंगीकृत किए गए वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों को वर्तमान 2002 की स्थल स्थिति के अनुरूप अद्यतित किया गया है:—

बालाघाट : वर्तमान भूमि उपयोग-2002

2-सा-2

क्रमांक	भूमि उपयोग प्रकार	विकसित क्षेत्र (हेक्ट. में)	विकसित क्षेत्रफल (प्रतिशत)	भू-उपयोग दर
1	2	3	4	5
1.	आवासीय	349.00	51.20	3.95
2.	वाणिज्यिक	28.00	4.10	0.40
3.	औद्योगिक	19.00	2.80	0.20
4.	सार्वजनिक अर्द्ध-सार्व.	108.00	5.85	1.21
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें	05.00	0.75	0.58
6.	आमोद-प्रमोद	13.00	1.90	0.14
7.	यातायात एवं परिवहन	160.00	23.40	1.80
	योग . .	682.00	100.00	8.28

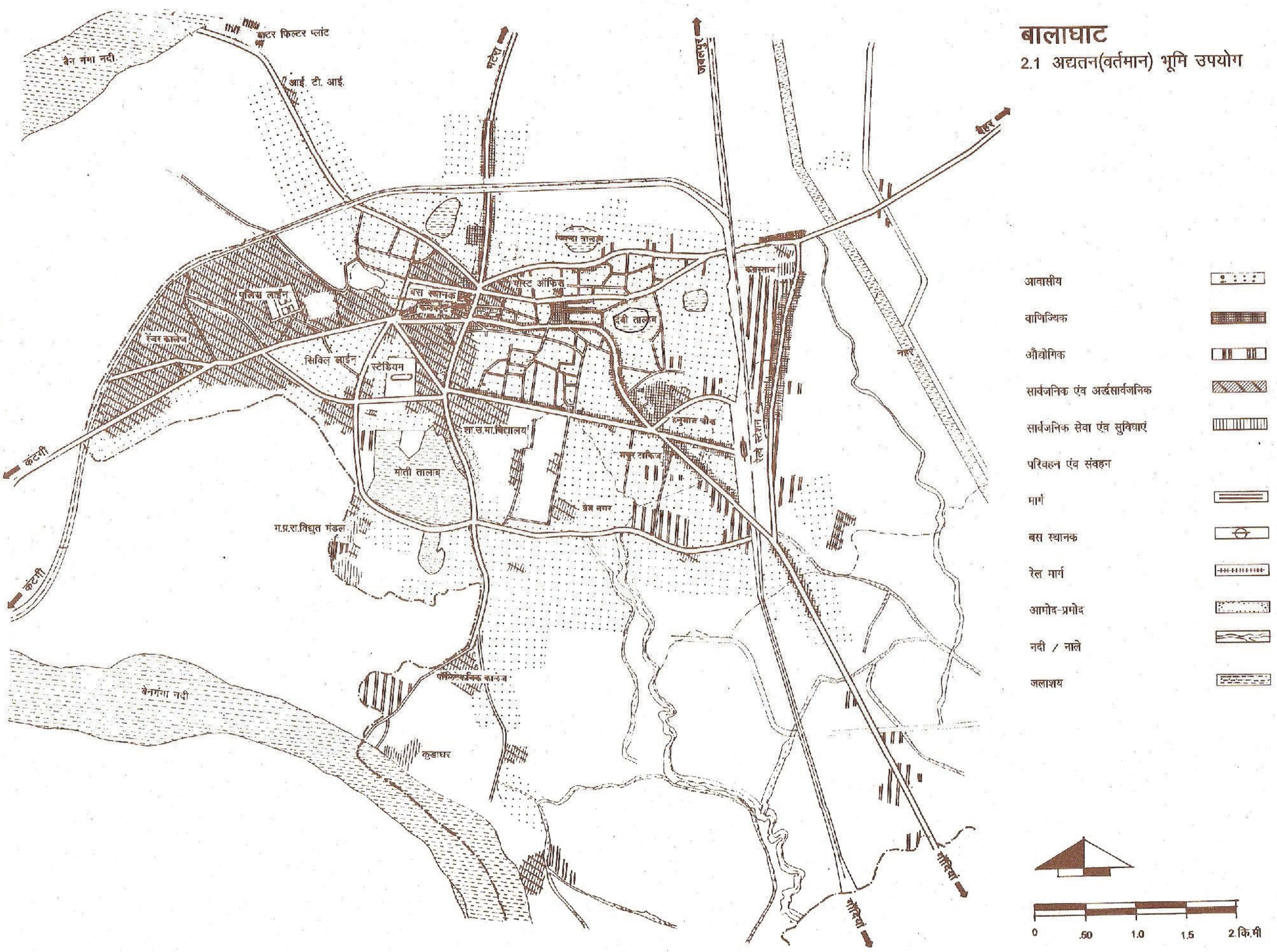
टीप.— भूमि उपयोग दर हैक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या में दी गई है. वर्ष 2002 की अनुमानित जनसंख्या 88,000 पर आधारित है.

स्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा सर्वेक्षण पर आधारित.

2.3.1 आवासीय

नगर में कुल 349.00 हेक्टर आवासीय क्षेत्र है, जो कि कुल विकसित क्षेत्र का लगभग 51.20 प्रतिशत है. इसके आधार पर आवासीय घनता 252 व्यक्ति प्रति हेक्टर आती है. जबकि नगरपालिका सीमा में कई क्षेत्रों की आवासीय घनता 1000 से

बालाघाट
2.1 अद्यतन(वर्तमान) भूमि उपयोग



2000 व्यक्ति प्रति हेक्टर है यह औसत घनता से बहुत अधिक है, इसका मुख्य कारण नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र में संकीर्ण गलियों में आवासों का पास-पास स्थित होना है. अतः विकास योजना में अधिक आवासीय धनता वाले क्षेत्रों की घनता कम करने के प्रस्ताव किया जाना आवश्यक है.

2.3.2 वाणिज्यिक

नगर में टाउन हाल, गुजरी चौक एवं इतवारी बाजार प्रमुख व्यवसायिक केन्द्र है, जबकि फुटकर व्यापार नगर के प्रमुख मार्गों के किनारे संचालित होता है. नगर में वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत 28.00 हेक्टर भूमि आती है. जो कुल विकसित क्षेत्र का 4.10 प्रतिशत है.

(क) **थोक एवं फुटकर बाजार**

हार्डवेयर, लोहा, भवन सामग्री, आटो पार्टस तथा कृषि उपकरण आदि की थोक एवं फुटकर दुकानें मेनरोड, गंज बाजार गोंदिया रोड एवं बैहर रोड पर है. जिसका विवरण सारणी 2.-सा-3 में दिया गया है.

बालाघाट : थोक एवं फुटकर बाजार

2-सा-3

क्रमांक	प्रकार	बाजार
1	2	3
1.	सूखा मेवा, किराना, खाद्यान्न	गुजरी चौक, मेनरोड, महावीर चौक, सुभाष चौक
2.	लोहा सामग्री, हार्डवेयर, भवन सामग्री, आटो पार्टस, तथा कृषि उपकरण आदि.	रामघाट चौक, सुभाष चौक
3.	साईकल शॉप एवं साईकिल पार्टस	मेनरोड, गुजरी चौक, इतवारी बाजार
4.	कपड़ा, रेडीमेड वस्त्र, होजरी दुकानें	स्टेट बैंक से हनुमान चौक तक
5.	सोने चांदी के आभूषण	राजघाट से महावीर चौक, श्याम टाकीज तक
6.	अग्रेषण अभिकरण एवं व्यवसायिक कार्यालय	बस स्टेंड के पास, काली पुतली से जय स्तंभ तक
7.	सब्जी एवं फल विक्रय	गुजरी चौक, इतवारी बाजार, सरेखा
8.	पुस्तकें एवं स्टेशनरी	महाराष्ट्र बैंक के सामने, रामगली
9.	टिम्बर मार्केट, लकड़ी का सामान तथा लकड़ी डिपो.	हनुमान चौक
10.	बर्तन बाजार	राजघाट चौक से महावीर चौक, हनुमान चौक, सर्किट हाऊस रोड.
11.	विद्युत् उपकरण	—तदैव—
12.	मेडिकल स्टोर्स	राजघाट चौक से महावीर चौक, गोली मोहल्ला
13.	कवेलू	गर्रा, कौसमी, नवेगांव.
14.	सोडा मिल	गर्रा, कौसमी, नवेगांव.

स्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश म. प्र. का स्थल सर्वेक्षण.

(ख) दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

सन् 1985-86 में नगर में कुल 1489 दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान थे, जिनमें निरन्तर वृद्धि होते हुए वर्ष 1999-2000 में 2485 हो गये हैं. नगर में केवल 3 छविगृह हैं. इस प्रकार नगर में वाणिज्यिक प्रतिष्ठान एवं दुकानों की संख्या में वृद्धि हुई है.

(ग) फुटपाथ एवं गुमठी दुकानें

यह भी देखा गया है कि नई दुकानों हेतु उपयुक्त स्थल के अभाव में नगर में गुमठी एवं फुटपाथ दुकानों की संख्या बढ़ रही है. जिससे मार्गाधिकार एवं वाहन विराम स्थलों का अभाव होकर सामान्य यातायात में व्यवधान उत्पन्न होता है. इस प्रकार की गतिविधियां सकारी मोहल्ला, पावर हाऊस रोड पर मोती तालाब के नीचे, गंगा नगर एवं बस स्टेंड के पास स्थित है. अतः इस समस्या के समाधान हेतु नगर संगठित बाजार केन्द्र विकसित करना आवश्यक है.

(घ) यातायात नगर

वर्तमान में नगर में कोई यातायात नगर कार्यरत नहीं है. अतः संबंधित समस्त गतिविधियां नगर के विभिन्न मार्गों पर कार्यरत हैं जिससे यातायात में व्यवधान उत्पन्न होता है.

2.3.3 औद्योगिक क्षेत्र

नगर में औद्योगिक उपयोग के अन्तर्गत कुल 19.00 हेक्टेयर क्षेत्र है. जो विकसित क्षेत्र का 2.60 % है. औद्योगिक क्षेत्र गोंदिया मार्ग, बैहर मार्ग, एवं सिवनी मार्ग पर ग्राम गर्रा में स्थित है. नगर में कृषि उपज धान की बाहुल्यता है जिसके कारण कृषि आधारित उद्योग एवं कवेलू व टाईल्स उद्योगों के विकास की प्रबल संभावनाएं है. नेरोगेज रेल लाईन होने के कारण यहां औद्योगिक विकास की दर कम है. संभवतः इसका मुख्य कारण नेरोगेज से ब्राडगेज हेतु समुचित एवं पर्याप्त सुविधाओं का अभाव है जबकि नगर में औद्योगिक विकास हेतु जल, विद्युत, श्रम-शक्ति, कृषि सम्पदा तथा यातायात के पर्याप्त साधन उपलब्ध है.

(क) रोजगार के अनुसार औद्योगिक वर्गीकरण

जिला उद्योग केन्द्र बालाघाट से प्राप्त जानकारी के अनुसार नगर में कुल 24 औद्योगिक इकाइयों में से केवल एक इकाई में 100 या 100 से अधिक श्रमिक कार्यरत पाये गये.

(ख) औद्योगिक अधो-संरचना

किसी भी नगर के औद्योगिक विकास हेतु भूमि, कच्चेमाल, विद्युत, जल प्रदाय, उपयुक्त संचार एवं यातायात व्यवस्था आवश्यक होती है, जो कि नगर में पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध है. वर्तमान नगर में पर्याप्त मात्रा में खुली भूमि, नगर से लगकर उपलब्ध है, नगर में कृषि आधारित उद्योग एवं कवेलू, टाईल्स संबंधी उद्योगों की स्थापना की प्रबल संभावनाएं हैं.

नगर में विविध शिल्पकला मंदिर एवं औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, तकनीकी शिक्षा के लिए उपलब्ध है. जहां से स्थानीय स्तर पर तकनीकी प्रशिक्षित कुशल श्रमिक उपलब्ध हो सकेंगे.

2.3.4. सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक

नगर में इस उपयोग के अन्तर्गत 108.00 हेक्टर भूमि आती है जो कुल विकसित क्षेत्र का 5.85% है. उक्त आधार पर 0.31 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की भू-उपयोगिता दर आंकी गई है. इस उपयोग के अंतर्गत स्वास्थ्य, शैक्षणिक शासकीय एवं अन्य कार्यालय एवं सामाजिक सांस्कृतिक गतिविधियां आती हैं.

(क) स्वास्थ्य

नगर में एक जिलास्तर का मुख्य चिकित्सालय है जिसमें सामान्य कक्ष, स्त्री रोग कक्ष एवं क्षय रोग कक्ष समाविष्ट है. इसके अतिरिक्त 12 निजी नर्सिंग होम हैं. नगर में संक्रमण रोगों एवं विशिष्ट चिकित्सा हेतु अलग से कोई सुविधा उपलब्ध नहीं है, इसके लिए निवासी नागपुर (महाराष्ट्र) नगर में उपलब्ध चिकित्सा सेवाओं पर आश्रित है. निम्न सारणी में शासकीय एवं निजी चिकित्सालय में चिकित्सा शय्याओं की संख्या दर्शाई गई है.

बालाघाट : चिकित्सा शय्यायें

2-सा-4

क्रमांक	चिकित्सालय का नाम	शय्याओं की संख्या
1	2	3
1.	शासकीय जिला चिकित्सालय	200
2.	बालाघाट हास्पिटल, भटेरा रोड	100
3.	डॉ. शर्मा नर्सिंग होम, भटेरा रोड	25
4.	निजी नर्सिंग होम एवं प्रसूति गृह (8)	135
	योग	460

स्रोत.—जिला चिकित्सालय, बालाघाट एवं नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय का सर्वेक्षण.

नगर में विभिन्न चिकित्सालयों में केवल 460 चिकित्सा शय्यायें उपलब्ध है. जिसका अनुपात 1000 जनसंख्या के पीछे 5.41 है, आसपास के ग्रामीण क्षेत्रों एवं नगरों की जनसंख्या में हो रही वृद्धि को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में स्वास्थ्य सेवाओं के विकास हेतु उचित प्रावधान करना आवश्यक है.

(ख) शैक्षणिक

नगर शिक्षा के क्षेत्र में आत्मनिर्भर नहीं है. यहां सामान्य महाविद्यालय 4, विशिष्ट शैक्षणिक संस्थाएं 9, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय 5 एवं माध्यमिक विद्यालय 8, प्राथमिक एवं नर्सरी शालाएं 30 है.

1. सामान्य महाविद्यालय

नगर में 4 महाविद्यालय स्थित है, जिनमें कला वाणिज्यिक, विज्ञान, विधि एवं कृषि विज्ञान विषयों के अध्ययन की व्यवस्था है.

बालाघाट : महाविद्यालय

2-सा-5

क्र.	महाविद्यालय	स्थान	क्षेत्रफल लगभग	खेल मैदान	भवन स्वामित्व	भवन की दशा	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	जटाशंकर त्रिवेदी शा.स्नात. महा.	हनुमान मंदिर के पास.	2.0	हां	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त
2.	कमला नेहरू कन्या महाविद्यालय.	इतवारी बाजार के पास.	1.5	हां	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त
3.	सरदार पटेल महा-विद्यालय.	अम्बेडकर चौक	0.5	नहीं	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त
4.	बालाघाट महा-विद्यालय.	पंकज लाज के पास.	1.0	हां	अर्ध शास.	अच्छी	अनुपयोगी

स्त्रोत: नगर तथा ग्राम निवेश विभाग का सर्वेक्षण.

(2) विशिष्ट शैक्षणिक संस्थाएं

नगर में 9 विशिष्ट शिक्षण संस्थाएं है, जिनमें योगा प्रशिक्षण, विविध तकनीकी एवं औद्योगिक प्रशिक्षण संबंधी शिक्षा की व्यवस्था उपलब्ध है. उक्त संस्थाओं का विवरण निम्न सारणी में दर्शित है.

बालाघाट : विशिष्ट शैक्षणिक संस्थाएं

2-सा-6

क्र.	विशिष्ट शैक्षणिक संस्था	खेल का मैदान	भवन का स्वामित्व	भवन की दशा	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1	2	3	4	5	6
1.	आई.टी.आई.	है	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त
2.	डाईट (बी.टी.आई.)	है	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त
3.	फारेस्ट प्रशि. महाविद्यालय	है	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त
4.	वन विद्यालय,, सिवनी रोड	है	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त
5.	पालिटेकनिक जागपुर भ्धार रोड	है	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त
6.	सतपुड़ा आई.टी.आई. गर्रा	है	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त
7.	बी.एड. महाविद्यालय दीनदयालपुर नगर.	है	शासकीय	अच्छी	उपयुक्त

1	2	3	4	5	6
8.	राजेन्द्र कला संगीत महाविद्यालय	नहीं	निजी	अच्छी	उपयुक्त
9.	महर्षि महेश योगी वैदिक विश्वविद्यालय.	नहीं	निजी	अच्छी	उपयुक्त

स्रोतः शिक्षा विभाग एवं नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सर्वेक्षण.

(3) **उच्चतर माध्यमिक एवं माध्यमिक विद्यालय**

नगर में 04 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय तथा 08 माध्यमिक विद्यालय संचालित है, इसमें अधिकांश में खेल मैदान है. नर्सरी एवं प्राथमिक विद्यालयों की संख्या 30 है उनमें से अधिकांश विद्यालय स्वयं के भवन में संचालित है.

(ग) कार्यालय

बालाघाट नगर, जिला मुख्यालय होने के कारण यहां राज्य एवं केन्द्र शासन के अधिकांश जिला स्तरीय कार्यालय है, उक्त के अलावा स्वायत एवं स्थानीय संस्थाऐं एवं बैंक भी है. जिला कार्यालय न्यायालय एवं अन्य कार्यालय बस स्टैंड के पास जिला मुख्यालय भवन में स्थित हैं. सभी शासकीय कार्यालयों के लिये इस भवन में स्थान उपलब्ध न होने के कारण नगर के विभिन्न भागों के बहुत से कार्यालय आवासीय एवं वाणिज्यिक भवनों में कार्यरत है जिससे उनकी कार्य क्षमता में कमी आने के साथ-साथ जनता को एक कार्यालय से दूसरे कार्यालय आने जाने में असुविधा का सामना करना पड़ता है साथ ही साथ काफी समय भी व्यर्थ होता है.

निम्न सारणी में कार्यालय एवं कर्मचारियों की संख्या का विवरण दर्शाया गया है:—

बालाघाट : कार्यालय

2-सा-7

क्रमांक	प्रकार	कार्यालयों की संख्या	कर्मचारी
1	2	3	4
1.	केन्द्र शासन	6	419
2.	राज्य शासन	138	14548
3.	अर्द्ध-शासकीय केन्द्रीय	61	6203
4.	अर्द्ध-शासकीय राज्य	22	661
5.	अन्य संस्थाऐं	13	1242
	योग . .	240	23073

स्रोतः जिला रोजगार कार्यालय बालाघाट.

की परिस्थितियां, नगर में स्थित आवासों की स्थिति, आवास के प्रकार एवं सेवा-सुविधाओं की उपलब्धता के साथ-साथ आवासीय क्षेत्रों का कार्य केन्द्रों से सह-संबंध तथा उनसे उपलब्ध होने वाले पयावरण पर नगरवासियों का जीवन निर्भर करता है. इसलिए आवासीय क्षेत्र में स्थित निवास योग्य आवासों की वर्तमान परिस्थितियों के अन्तर्गत अधिवासी दर, आवासीय घनत्व एवं भवनों की दशा, आवासों की कमी आदि महत्वपूर्ण पहलुओं का अध्ययन किया जाता है.

2.4.1 आवासीय घनता

आवासीय घनता से प्रमुखतः आवासीय क्षेत्र में प्रति हेक्टर भूमि में निवासित जनसंख्या की जानकारी मिलती है. अन्य सामान्य नगरों की तरह बालाघाट नगर की पुरानी बस्ती क्षेत्रों में अधिकतम आवासीय घनत्व पाया गया है, जबकि वाह्य क्षेत्रों में आवासीय घनत्व कम है.

नगर के मुख्य मार्गों पर भवनों के अग्रभाग का मिश्रित उपयोग किया जाता है, नगर का सकल आवासीय घनत्व 215 व्यक्ति प्रति हेक्टर है. वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है:—

बालाघाट : वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व

2-सा-8

वार्ड क्रमांक	वार्ड का नाम	आवासीय क्षेत्र (हेक्टर में)	जनसंख्या (2001)	आवासीय घनत्व (व्यक्ति प्रति हे.)
	1	2	3	4
1.	राय दुर्गा प्रसाद	24.0	4362	182
2.	शिवाजी वार्ड	14.0	3247	232
3.	अम्बेडकर वार्ड	10.0	2372	237
4.	विवेकानंद वार्ड	4.0	2418	604
5.	संजय वार्ड	8.0	2305	288
6.	डा. राजेन्द्र प्रसाद	9.0	2274	252
7.	देशमुख वार्ड	8.0	1719	214
8.	कन्हैयालाल वार्ड	6.0	1590	265
9.	अब्दुल जब्बार	7.0	1618	231
10.	मौलाना अब्दुल कलाम आजाद	10.0	2823	282
11.	जवाहर लाल नेहरू वार्ड	15.0	2772	184
12.	राय शारदा प्रसाद	6.0	1760	293
13.	महाराणा प्रताप वार्ड	9.0	4000	444
14.	दीवान बहादुर वार्ड	18.0	1713	95
15.	इंदिरा गांधी वार्ड	8.0	1628	203
16.	केलकर वार्ड	9.0	1568	174
17.	सुभाष वार्ड	8.0	1663	207
18.	तिलक वार्ड	7.0	1514	216
19.	बिल्थरे वार्ड	8.0	1802	225

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि बालाघाट नगर में कुल 240 कार्यालय हैं, जिसमें 23073 कर्मचारी कार्यरत है. इनमें से अधिकांश किराये के भवनों में संचालित है. अत: विकास योजना में संबंधित प्रशासनिक क्षेत्र हेतु प्रस्ताव किया जाना आवश्यक है. नगर के विभिन्न क्षेत्रों में संचालित बैंक किराये के भवनों में कार्यरत है.

(घ) सामाजिक एवं सांस्कृतिक

नगर में परम्परागत सामाजिक एवं सांस्कृति गतिविधियां सम्पन्न होती रहती है. नगर में 1 वाचनालय, 5 धर्मशाला, 3 सभागृह है. नगर में आयोजित होने वाले प्रमुख मेले निम्न है:—

1. नगर का काली मंदिर जहां ऐतिहासिक प्रतिमाएं है, प्राचीन शिव मंदिर एवं देवी मंदिर है. जहां पर शिवरात्रि के समय मेला लगता है.

2. मोती तालाब के पास नवरात्रों में जवारों का विर्सजन एवं भुजरियों का मेला लगता हैं.

2.3.5. सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं

इस उपयोग के अन्तर्गत नगर में कुल 0.5 हेक्टर भूमि है, जो कि कुल विकसित क्षेत्र का 0.75% है, इस वर्ग के अंतर्गत विद्युत् केन्द्र, जलाशय, जल-मल निकासी, उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान, श्मशान घाट इत्यादि की भूमि आती है.

2.3.6 आमोद-प्रमोद

इस उपयोग के अन्तर्गत 1300 हेक्टर क्षेत्र सम्मिलित है. जो विकसित क्षेत्र का 2.50 है. नगर में दो पिकनिक स्थल है एवं छोटे-बड़े 5 उद्यान है, परन्तु इसमें से केवल नगरपालिका परिषद् उद्यान ही आमोद-प्रमोद के लिए उपयुक्त है. कुछ खेल के मैदान विद्यालयों तथा महाविद्यालयों के साथ संलग्न है. नगर में एक स्टेडियम गोंदिया रोड पर स्थित है. आवश्यकता के अनुरूप नगर में आमोद-प्रमोद गतिविधियों का अभाव है.

2.3.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अंतर्गत नगर में 160.00 हेक्टर भूमि उपलब्ध है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 23.40 है. भू-उपयोगिता दर 1.80 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या आंकी गई है, इसके अंतर्गत राज्य मार्ग, नगरीय मार्ग, बस स्टेंड, डिपो एवं वाहन विराम स्थल, इत्यादि आते है. वर्तमान बस स्टेंड मध्य-क्षेत्र में स्थित है स्थल की कमी के साथ-साथ यह सुगम यातायात व्यवस्था में भी अवरोध का कारण बन गया है. अत: इसे अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है.

2.4 आवास

आवास मानव की मूलभूत आवश्यकता है. मानव बसाहट में आवास निर्माण एक निरंतर प्रक्रिया है, किन्तु कभी-कभी ही यह जनसंख्या वृद्धि तथा आवश्यकता के अनुरूप गतिमान नहीं रह पाती है परिणाम स्वरूप आवास में कमी अतिसकुलता झुग्गी-झोपड़ी एवं गंदी बस्तियों का विकास होता है. किसी भी नगर की सीमा में विद्यमान भूमि उपयोगों में आवासीय उपयोगों के अन्तर्गत सर्वाधिक क्षेत्र होता है जिसके अनुरूप ही नगर का स्वरूप निर्धारित होता है और नगर के सामाजिक एवं सांस्कृतिक जीवन को प्रभावित करता है. नगर में आवासीय क्षेत्रों का स्तर एवं भवनों की संख्या, निवास

1		2	3	4
20.	महात्मा गांधी वार्ड	7.0	1503	214
21.	रविन्द्रनाथ टैगोर	8.0	1828	228
22.	हनुमान मंदिर वार्ड	7.0	1811	258
23.	जटाशंकर त्रिवेदी	13.0	2456	189
24.	भगत सिंह वार्ड	6.0	2791	465
25.	चन्द्रशेखर आजाद वार्ड	17.0	1876	110
26.	वल्लभ भाई पटेल	23.0	2062	89
27.	मदन मोहन मालवीय	19.0	1718	90
28.	सूरज प्रसाद तिवारी	18.0	2638	146
29.	लाल बहादुर शास्त्री	10.0	1883	188
30.	वीर सांवरकर वार्ड	7.0	2076	296
31.	जय प्रकाश नारायण वार्ड	11.0	3776	343
32.	रानी दुर्गावती वार्ड	8.0	2288	286
33.	महारानी लक्ष्मीबाई वार्ड	7.0	3207	458
	कुल योग	349.0	75,061	215

स्रोत : नगरपालिका बालाघाट एवं नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा.

उपरोक्त सारणी से यह ज्ञात होता है कि वार्ड क्र. 4, 13, 24, 32, 30, की धनता सर्वाधिक 462 व्यक्ति प्रति हेक्टर तथा वार्ड क्र. 14, 16, 26, 27, 28, की घनता सबसे कम 118 व्यक्ति प्रति हेक्टर है. वार्ड क्र. 12, 19, 20, 24 अधिक घनता वाले क्षेत्र है, ये वार्ड झुग्गी-झोपड़ी निवासियों के कारण तथा पुरानी बस्ती के बसाहट क्षेत्र होने के कारण समस्याग्रस्त है. वार्ड क्र. 29 रेल्वे के आवासीय क्षेत्र में अव्यवस्थित है, जिसमें लगभग 1883 जनसंख्या निवासित है. उपरोक्त आवासीय घनत्व के आधार पर नगर आबादी को निम्न श्रेणी में बांटा गया है.

बालाघाट : आवासीय घनत्व का स्वरूप

2-सा-9

वर्ग	व्यक्ति प्रति (हेक्टर में)	जनसंख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
उच्च घनत्व	40% से अधिक	12,416	16.55
मध्यम घनत्व	250 से 400	20,703	27.58
निम्न घनत्व	250 तथा कम	41,942	55.87
योग		75,061	100%

वर्तमान में नगर में 16.55 जनसंख्या उच्च घनत्व वाले क्षेत्र में निवास करती है, जिसका मूल कारण मध्य क्षेत्र में स्थित मिश्रित भू-उपयोग तथा संलग्न पुरानी सघन बसाहट है जिसमें झुग्गी-झोपड़ी एवं गंदी बस्ती क्षेत्र भी स्थित है. जबकि मध्यम श्रेणी में 27.58% तथा शेष 55.87 जनसंख्या निम्न घनत्वीय क्षेत्र में निवास करती है.

2.5 गंदी बस्तियां

ऐसे क्षेत्र जहां मानव बसाहट के लिए आवश्यक मूलभूत सेवा-सुविधाओं के अभाव के साथ-साथ उपयुक्त पर्यावरण न होकर मकानों की दशा दयनीय स्थिति में हो गंदी बस्ती क्षेत्र के अंतर्गत आते है. कलेक्टर बालाघाट ने नगरपालिका बालाघाट के निम्न वार्डों को गंदी बस्ती घोषित किया है.

बालाघाट : गंदी बस्ती क्षेत्र

2-सा-10

क्रमांक	वार्ड का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	आवासीय इकाईयों की संख्या	जनसंख्या
1	2	3	4	5
1.	राय दुर्गा प्रसाद	3	872	4362
2.	महाराणाप्रताप वार्ड	6	799	3999
3.	मौलाना अब्दुल कलाम आजाद	18	564	2224
4.	डा. राजेन्द्र प्रसाद	4	454	2274
5.	चन्द्रशेखर आजाद	5	558	2792
6.	महारानी लक्ष्मीबाई	2.5	642	3211
	योग	**38.5**	**3889**	**18862**

स्त्रोत : नगरपालिका बालाघाट.

उपरोक्त गंदी बस्ती, मध्यप्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम 1976 क्रमांक 39 सन् 1976 की धारा-3 के उपधारा (1) के अन्तर्गत मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 11800/32/34, दिनांक 18-4-84 के अनुसार नगरपालिका परिषद् बालाघाट के संकल्प क्रमांक 100, दिनांक 22-3-94 के पालन में घोषित की गई.

जनगणना 1991 के अनुसार उपरोक्त वार्डों में 1532 आवास है. वर्तमान में इनमें 9196 जनसंख्या निवास करती है नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा किये गये सर्वेक्षण अनुसार उक्त आवासों का लगभग 25% अर्थात् 2300 आवास गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी अन्तर्गत आते है उपरोक्त के अलावा नगर में 500 आवास जीर्ण-शीर्ण अवस्था में पाये गये.

2.6 आवासों की कमी

प्राय: सभी नगरों में आवासों की कमी एक ज्वलंत समस्या है. क्योंकि जनसंख्या वृद्धि के अनुपात में आवासों का निर्माण नहीं हो पाता है, जनगणना 1991 के अनुसार बालाघाट नगर में 12435 आवासीय इकाईयां है जिनमें 12617 परिवार निवासित है, इस प्रकार औसत प्रति आवास 5239 व्यक्ति निवासित पाये गये जबकि परिवारों का औसत आकार 5.32

व्यक्ति आता है प्रत्येक परिवार के लिए एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से वर्ष 1991 में कुल 182 आवासों की कमी आती है. गंदी बस्ती तथा शीर्ण आवासों का 2% मिलाकर कुल 2274 आवासीय इकाईयों की कमी आंकलित की गई है.

बालाघाट : आवासों की कमी

2-सा-11

क्रमांक	विवरण	कुल संख्या	पुर्नस्थापना की दर	आवास इकाईयों की संख्या
1	2	3	4	5
1.	1991 तक की कमी	-	-	182
2.	गंदी बस्ती आवासों की पुर्नस्थापना	2300	80%	1840
3.	जीर्ण-शीर्ण मकानों की पुर्नस्थापना	12617	2%	252
	योग . .	-	..	2274

2.7 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर में कुछ भू-उपयोगों/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल की कमी आस-पास की गतिविधियों से असमाजयस्ता रखने पर्यावरण तथा यातायात संबंधी समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोग के रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु चयन किया गया है, इसी तरह कुछ भू-उपयोग गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर उनके भावी विकास एवं वृद्धि के लिये स्थल की कमी एवं पूर्ण दक्षता के साथ संचालित न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग के अंतर्गत चयन किया गया है. निम्न सारणी में असंगत एवं अकार्यक्षम भू-उपयोग गतिविधियों का विवरण दिया गया है:--

बालाघाट : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

2-सा-12

क्रमांक	विवरण	वर्तमान स्थिति	समस्या
1	2	3	4
असंगत भूमि उपयोग :			
1.	चौर घर	दूरदर्शन के बाजू में	प्रदूषित होने के कारण
2.	जिला जेल	जिला पंचायत के सामने	यातायात अवरोध
3.	देशी शराब दुकान	बूढ़ी, मोतीनगर, सरेखा	यातायात अवरोध
4.	मटन मार्केट	बैहर रोड पर	प्रदूषित होने के कारण
5.	मछली मार्केट	भटेरा रोड पर	गंदगी एवं अव्यवस्था
6.	कृषि उपज मंडी	इतवारी बाजार	स्थान की कमी
7.	मेसर्स राजेन्द्र कुमार वैध (कवेलू)	वर्तमान में बायपास मार्ग पर	प्रदूषित
8.	प्राग इन्डस्ट्रीज	वर्तमान में बायपास मार्ग पर	प्रदूषित
9.	भाटिया टाइल्स (बंद)	बायपास मार्ग पर	प्रदूषित

1	2	3	4
10.	महावीर टाईल्स	बायपास मार्ग पर	प्रदूषित
11.	भारत टाईल्स	बायपास मार्ग पर	प्रदूषित
12.	कृष्णा टाईल्स	बायपास मार्ग पर	प्रदूषित
13.	बेगड़ एन्ड कं. इण्डस्ट्रीज	मयूर टाकीज के पास	प्रदूषित
14.	कुन्दन भाई राठौर टाईल्स फैक्ट्री	हनुमान चौक के पास	प्रदूषित
15.	बैल बाजार	इतवारीगंज	स्थान की कमी
16.	स्कूल (नगरपालिका)	गुजरी क्षेत्र	स्थान की कमी
अकार्यक्षम भूमि उपयोग :			
1.	सब्जी बाजार	गुजरी चौक	स्थान का अभाव
2.	बस डिपो	जिला चिकित्सालय के समीप	स्थान की कमी एवं यातायात अवरोध
3.	पेट्रोल पंप	बस स्टेण्ड	स्थान का अभाव
4.	देवी तालाब	ग्राम बालाघाट	प्रदूषण

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश का स्थल सर्वेक्षण.

2.8 तालाब (जलाशय)

बालाघाट निवेश क्षेत्र में वर्तमान में कुल 10 तालाब/जलाशय है, जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

तालाब का नाम	क्षेत्र (हेक्टर में)	तालाबों की वर्तमान स्थिति
1	2	3
1. डिपो के पास स्थित तालाब	2.33	तालाब के अधिकांश भाग का भराव हो चुका है।
2. दरी तालाब	1.00	शासन द्वारा इस स्थल पर कम आय वर्ग के लिये पट्टे वितरित किये गये है, जिस पर मकान निर्मित होने से तालाब का स्वरूप समाप्त हो गया है।
3. मोती तालाब	22.00	इस क्षेत्र में म.प्र.गृ.नि.मं. एवं पुलिस विभाग को 4.0 हेक्टेयर भूमि आवंटित की गई है, जिस पर आवासीय कालोनी सिटी कोतवाली निर्मित है। 18.00 हेक्टर पानी तथा अंश क्षेत्र सूखा है।
4. धोबी तालाब	2.37	तालाब के पास 38 पट्टे वितरित किये गये है,जिस पर आवासीय भवन निर्मित है, तथा शेष भाग सूखा होकर रिक्त है।
5. आमा तालाब (आई.टी.आई. के पास)	4.60	वर्तमान में इस तालाब का उपयोग सिंचाई एवं अन्य कार्यो हेतु किया जा रहा है।

1	2	3
6. बालाघाट हास्पिटल के पीछे स्थित तालाब	2.60	उक्त तालाब सूखे मैदान के रूप में रिक्त है, जिसके 1.3 हेक्टर भाग में डब्ल्यू.बी.एम. मार्ग का निर्माण किया गया है. साथ ही इस क्षेत्र को तालाब से विलोपित किये जाने हेतु मान. न्यायालय अनु. वि.अधि. बालाघाट के आदेश क्रमांक 1/अ/64/00-01/बालाघाट, दिनांक 18-8-04 द्वारा कार्यवाही की गई. तथा शेष भाग में कुछ मकान निर्मित पाये जाने के साथ ही ढालू भूमि के रूप में रिक्त है.
7. पिपला तालाब	1.20	वर्तमान में तालाब के कुछ भाग में आवासीय मकान निर्मित है तथा कुछ भाग रिक्त है.
8. देवी तालाब	6.48	उक्त तालाब वर्तमान में 1.8 हेक्टर क्षेत्र में पानी भरा हुआ एवं लगभग 3.00 हेक्टर भाग का भराव किये जाने के साथ ही शेष भाग पर तीनों ओर निर्मित क्षेत्र होने से इस निर्मित क्षेत्र का पानी तालाब में एकत्रित होता है.
9. ग्राम सरेखा स्थित तालाब	3.00	वर्तमान में तालाब में पानी भरा है, जिसका उपयोग मत्स्य पालन हेतु किया जा रहा है.
10. ग्राम बालाघाट स्थित तालाब	0.80	तालाब में वर्तमान में पानी भरा है, तथा आसपास का क्षेत्र आबादी क्षेत्र है.

अध्याय-3

वर्तमान यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसरंचना

किसी भी नगर की परिभ्रमण संरचना नगर की आर्थिक एवं सामाजिक विकास की घोतक होती है. नगर के बढ़ते हुए आकार के कारण यातायात एवं परिवहन की सक्षम व्यवस्था की नितांत आवश्यक है नगर में चलित यातायात, प्रमुख कार्य केन्द्रों तथा भूमि उपयोग पर निर्भर करता है. इस प्रकार दोनों एक दूसरे के पूरक है. नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात का स्वरूप, यातायात की मात्रा, मार्ग क्षमता समय, गति, दूरी आदि को निर्धारित करती है.

3.1 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

नगर के प्रमुख यातायात के साधन के रूप में सड़क एवं रेल मार्ग उपलब्ध है. जबलपुर-गोंदिया छोटी रेल्वे लाईन से जुड़ा होने के साथ-साथ राज्य मार्ग क्र. 26 तथा अन्य क्षेत्रीय मार्गों द्वारा भोपाल, जबलपुर, रायपुर, सिवनी, छिन्दवाड़ा, नागपुर, नगरों से जुड़ा है. राज्य मार्ग क्र. 26 रायपुर-सिवनी नगर के मध्य से गुजरता है. यहां पर स्थाई हवाई पट्टी नहीं है. किन्तु बिरसी (महाराष्ट्र), जिला गोंदिया क्षेत्र पर निर्मित अस्थाई हवाई पट्टी का उपयोग आकस्मिक एवं विशेष अवसर पर किया जाता है. नियमित हवाई सेवा यहां से 220 कि.मी. दूर नागपुर नगर में उपलब्ध है.

3.1.1 क्षेत्रीय यातायात (यात्री)

प्रदेश एवं देश के विभिन्न नगरों से सड़क एवं रेल मार्ग से सीधे जुड़े न होने के कारण यहां यात्री यातायात सुविधाजनक नहीं रहता है. मध्यप्रदेश राज्य परिवहन तथा निजी बस सेवा से प्राप्त जानकारी अनुसार वर्तमान में विभिन्न मार्गों से नगर में प्रवेश एवं बहिर्गमन करने वाली बसों की संख्या 46 हैं जिनका विवरण 3 -सा-1 में दिया गया है.

बालाघाट : क्षेत्रीय यातायात (बस)

3-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	प्रतिदिन आगमन	प्रतिदिन बहिर्गमन
1	2	3	4
1.	बालाघाट-सिवनी	4	4
2.	बालाघाट-छिन्दवाड़ा	6	6
3.	बालाघाट-गोंदिया	12	12
4.	बालाघाट-जबलपुर	2	2
5.	बालाघाट-नागपुर	8	8
6.	बालाघाट-सागर	2	2
7.	बालाघाट-मलाजखण्ड	2	2
8.	बालाघाट-अन्य स्थान	10	10
	योग	46	46

स्रोत.—मध्यप्रदेश सड़क परिवहन निगम, बालाघाट.

उपरोक्त के अलावा क्षेत्रीय यातायात हेतु निजी मिनी बसे तथा जीप, कारें, टैक्सियों के रूप में संचालित हैं. उपलब्ध जानकारी के अनुसार लगभग 30 मिनी बसें तथा 50 जीप-कार क्षेत्रीय यातायात के रूप में प्रतिदिन आवक-जावक करती हैं, किन्तु नगर में इसके अवसान हेतु कोई व्यवस्थित स्थान उपलब्ध नहीं है.

3.1.2 क्षेत्रीय यातायात माल (ट्रक)

क्षेत्रीय माल यातायात का परिमाण नगर की सुदृढ़ आर्थिक स्थिति का परिचायक है. यह क्षेत्र कृषि एवं खनिज सम्पदा की दृष्टि से समृद्ध है, नगर धान एवं खनिज उर्वरक का व्यवसायिक केन्द्र है. यहां से चावल महाराष्ट्र एवं अन्य प्रदेशों मे निर्यात किया जाता है. अतः नगर में सड़क यातायात का अपना एक विशिष्ट स्थान है. नगर मे बिना अवसान ट्रक की भी बाहुल्यता रही है. अधिकतम ट्रक यातायात रायपुर, गोंदिया, बैहर एवं सिवनी मार्ग पर रहता है.

3.1.3 रेल यातायात (माल एवं यात्री)

नगर से प्रतिदिन गोंदिया, जबलपुर नगरों के लिए यात्री रेल गाड़ियां आती-जाती हैं. नेरोगेज रेल लाईन होने के कारण यात्रा में समय अधिक लगता है. इसके साथ ही यहां से रेल यातायात, द्वारा चांवल, पोपट, उड़द, लाखोडी कवेलू, टाईल्स, मेग्नीज, बाक्साईट, आदि सामग्री निर्यात की जाती है तथा पेट्रोल, सीमेंट, गेहूं, शक्कर, मिट्टी का तेल व खाद्य तेल आयात किया जाता है.

3.2 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर के मध्य से गुजरने वाला राज्य मार्ग क्र.-26 नगर की परिभ्रमण संरचना निर्धारित करता है शिवाजी चौक पर यह टी आकार का मार्ग संगम बनाते हुए मिला है. नगर में बस स्टैण्ड के निकट सात रास्तों का मार्ग संगम बनता है, नगर की वर्तमान वाणिज्यिक गतिविधियां गोंदिया मार्ग पर एवं मुख्य बाजार मार्ग पर कार्यरत हैं. उक्त मार्ग नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र में है.

नगर का प्रमुख यातायात निम्न मार्गों पर रहता है :—

1. गोंदिया मार्ग
2. बैहर मार्ग
3. सिवनी मार्ग
4. भटेरा मार्ग

3.2.1 यातायात उदित केन्द्र

सामान्यतः मुख्य कार्य केन्द्र एवं आमोद-प्रमोद स्थल यातायात अवसान केन्द्र के साथ-साथ यातायात उदित केन्द्र भी होते हैं. इसके अतिरिक्त विशिष्ट गतिविधियों के कारण भी अस्थायी रूप से नगर में यातायात उदित होता है, नगर के निम्न स्थानों पर अधिकांश यातायात उदित होता है :—

1. बस स्टेण्ड
2. रेल्वे स्टेशन
3. अस्पताल चौक
4. गल्ला मण्डी
5. हनुमान चौक
6. इतवारी बाजार

3.3 यातायात अवसान केन्द्र

नगर में वर्तमान बस स्टैन्ड, बस डिपो, रेल्वे स्टेशन, गुड्स यार्ड आदि प्रमुख यातायात अवसान केन्द्र हैं.

(अ) **बस स्टेण्ड.**—नगर के मध्य ही बस स्टेण्ड स्थित है, इसके निकट शासकीय कार्यालय जैसे कलेक्टर कार्यालय, नगरपालिका परिषद, सिविल कोर्ट, तहसील कार्यालय, पोस्ट आफिस आदि हैं. नियोजन की दृष्टि से बस स्टेण्ड रेल्वे स्टेशन के पास होना चाहिए परन्तु भावी यातायात की मात्रा को देखते हुए पर्याप्त क्षेत्रफल एवं सुगम पहुंच वाले क्षेत्र में एक अतिरिक्त बस स्टेण्ड हेतु विकास योजना में प्रावधान किया जाना आवश्यक है.

(ब) **बस डिपो.**—वर्तमान बस डिपो जिला चिकित्सालय के निकट स्थित है. डिपो स्थल के आसपास आवासीय एवं सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक गतिविधियां संचालित है. अतः इस गतिविधि को असंगत भूमि उपयोग मानते हुए अन्यत्र स्थल पर स्थानांतरित करने का प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है.

(स) **रेल्वे स्टेशन.**—नेरो गेज रेल लाईन का रेल्वे स्टेशन शहर के एक छोर पर स्थित है. जो यात्रियों को आने-जाने के लिए असुविधाजनक है एवं माल यार्ड भी स्टेशन से लगा हुआ अव्यवस्थित है, जिसका विकास एवं विस्तार किया जाना आवश्यक है.

3.3.1 यातायात नगर

वर्तमान में नगर में यातायात/मैकेनिक नगर नहीं है. परन्तु नगर के मध्य में जगह-जगह माल चढ़ाने-उतारने की गतिविधियां एवं अग्रेषण अभिकरण कार्यरत है. माल वाहन, मुख्यतः मण्डी प्रांगण के आसपास गोंदिया रोड, बैहर रोड, सिवनी रोड, हनुमान चौक, भटेरा रोड, वेयर हाऊसिंग एवं खाद्य निगम के भंडार गृह प्रक्षेत्र में खड़े किये जाते हैं. यातायात की भावी आवश्यकता को देखते हुए विकास योजना में यातायात/मैकेनिक नगर का प्रस्ताव किया जाना आवश्यक है.

3.4 परिवहन के साधन

नगर के यात्री वाहन के रूप में आटो रिक्शा, सायकल, स्कूटर, टेम्पो, कार तथा बस आदि का उपयोग कियाजाता है तथा सामान ढोने के लिए मुख्यतः हाथ ठेला एवं बैलगाड़ी का उपयोग किया जाता है. नगर में मंदगति के वाहनों का उपयोग किया जाता है. हाथ ठेला माल ढोने का मुख्य साधन होने से इनकी संख्या अधिक है. नगर यातायात संरचना निर्धारित करते समय मंदगति वाहनों का विशेष ध्यान रखना होगा. नगर में पंजीकृत तीव्रगति वाहनों का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है :—

बालाघाट : तीव्र गति वाहनों की संख्या

3-सा-2

वर्ष	स्कूटर/मोटर सायकल	ट्रक	कार/जीप/टैक्सी	बस	अन्य	योग
1	2	3	4	5	6	7
1999-2000	3478	695	113	149	215	4650

स्रोत.—अतिरिक्त परिवहन अधिकारी, बालाघाट

3.5 यातायात समस्याएं

नगर की जनसंख्या एवं व्यापारिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियां बढ़ने से यातायात एवं परिवहन गतिविधियां भी तेजी से बढ़ी हैं. नगर में उपलब्ध परिभ्रमण तंत्र पर क्षमता से अधिक यातायात के दबाव के कारण यातायात की अनेक समस्याएं

उभर कर आई हैं, जो निम्नानुसार हैं :—

3.5.1 यातायात संकुलता

नगर के मध्य क्षेत्र में वर्तमान में सबसे अधिक यातायात संकुलता है. इसका प्रमुख कारण वाणिज्यिक गतिविधियां, मार्गों की क्षमता से अधिक यातायात, सड़कों के किनारे वाहन पार्किंग इत्यादि है. इसके अलावा नगर के गुजरी चौक, मेनरोड, गोंदिया रोड, बैहर रोड, एवं नगर मार्गों की क्षमता सुधार कर उचित स्थानों पर वाहन विराम का प्रावधान किया जाना आवश्यक है.

3.5.2 यातायात दुर्घटनाएं

पुलिस अधीक्षक कार्यालय से प्राप्त वाहन दुर्घटना संबंधी आंकड़ों के अध्ययन से ज्ञात हुआ है कि नगर में कुछ स्थान ऐसे हैं जहां सामान्यतः दुर्घटनाएं होती रहती हैं. एक ही स्थान पर बार बार दुर्घटना होना इस बात का संकेत है कि नगर में कतिपय मार्गों पर असुविधाजनक मार्ग संगम, मार्गों की संकीर्णता, यातायात आधिक्य नियंत्रण का अभाव इत्यादि कारणों में दुर्घटनाओं की संभावना बनी रहती है. नगर में गोंदिया रोड एवं अम्बेडकर चौक से काली पुतली चौराहा प्रमुख दुर्घटना स्थल हैं.

3.5.3 अगम्य पहुंच क्षेत्र

मध्यवर्ती क्षेत्र में गुजरी बाजार, देवी तालाब, डॉ. शुक्ला नर्सिंग होम के पास मार्ग अत्यंत सकरे होने के कारण मंदगति वाहनों तक के लिए यह क्षेत्र अगम्य है. ऐसे स्थानों पर आपातकालीन स्थिति में पहुंच दुर्लभ हो जाती है. अतः विकास योजना में इन प्रस्तावों व समस्याओं के निदान हेतु सुगम पहुंच मार्गों का प्रावधान किया जाना आवश्यक है.

3.5.4 असुविधाजनक मार्ग संगम

नगर में यातायात संवहन की दृष्टि से कई असुवधाजनक चौराहे एवं तिराहे विद्यमान हैं. इनके कारण यातायात संचालन में असुविधा एवं दुर्घटनाओं की संभावनाएं बनी रहती हैं. चौराहे पर उचित खुली भूमि का अभाव, निम्नतम धूर्णी रूपांकन, अंधे मोड़ एवं तिराहे पर अतिक्रमण असुविधाजनक मार्ग संगम का मुख्य कारण है. नगर में निम्न चौराहों एवं तिराहों का सुगम यातायात संचालन एवं दुर्घटनाओं को रोके जाने हेतु विकसित किया जाना आवश्यक है :—

1. काली पुतली चौराहा
2. जिला चिकित्सालय
3. अम्बेडकर चौक
4. हनुमान चौक

3.5.5 वाहन विराम स्थल

नगर में यातायात उदित एवं अवसान केन्द्रों के आसपास वाहन विराम स्थलों का होना अत्यंत आवश्यक है, परन्तु नगर के वाणिज्यिक केन्द्रों के आसपास नियत वाहन विराम स्थलों का अभाव है. इस कारण सभी प्रकार के वाहन मार्गों पर खड़े रहते हैं, जिससे मार्गों की वास्तविक यातायात वहन क्षमता पर विपरीत प्रभाव पड़ता है. सामान्यतः नगर में निम्न स्थलों पर वाहन विराम किये जाते हैं.

नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा किये गये नगर भ्रमण के समय नगर में जनसामान्य द्वारा जिन स्थानों पर वाहन खड़े किये जाते हैं, वे स्थल निम्नानुसार हैं :—

1. बस स्टैण्ड के सामने
2. रेल्वे स्टेशन के सामने
3. जिला चिकित्सालय के सामने
4. हनुमान चौक के पास.

बालाघाट : वर्तमान प्रमुख मार्गों की चौड़ाई

3-सा-3

क्र.	मार्ग का नाम	मार्ग की वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
1	शिवाजी मार्ग	9 से 12
2	लक्ष्मीबाई मार्ग	9 से 12
3	जनपद मार्ग	9 से 12
4	सरदार वल्लभभाई मार्ग	9 से 12
5	देशमुख मार्ग	9 से 12
6	मोहन मार्ग	9 से 12
7	छाबड़ा मार्ग	15 से 18
8	शुक्ला मार्ग	15 से 18
9	मोती तालाब से पुलिस लाईन	21 से 24
10	बस स्टेण्ड से सिवनी नाका, तिलक मार्ग	21 से 24
11	बस स्टेण्ड से बैहर नाके तक	21 से 24
12	बस स्टेण्ड से भटेरा नाके तक, सुभाष मार्ग	21 से 24
13	बस स्टेण्ड से गोंदिया नाके तक	21 से 24
14	बस स्टेण्ड से सिवनी नाके के बाद	30
15	बस स्टेण्ड से बैहर नाके के बाद	36
16	बस स्टेण्ड से भटेरा नाके के बाद	36
17	बस स्टेण्ड से गोंदिया नाके के बाद	36

स्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा सर्वेक्षण.

3.6 नगरीय अधोसंरचना

3.6.1 जल प्रदाय

वर्तमान में नगरपालिका द्वारा नगर में स्थित विभिन्न जल स्रोतों से जलपूर्ति की जाती है. जिसमें प्रमुख स्रोत बैनगंगा नदी है. इसके अतिरिक्त कुओं एवं नलकूपों से भी जल प्रदाय किया जाता है.

3.6.2 जलमल निकास :

नगर में भूमिगत जल-मल प्रवाह की व्यवस्था नहीं है. नगर के मध्य क्षेत्र के पुराने आवासों में बनी बस्तियों में कच्चे शौचालय होने के कारण नगर में प्रवाहित होने वाले नालों में यह जल-मल प्रवाह किया जाता है. जिससे प्रदूषण उत्पन्न

होता है. नगर में जल-मल निकासी का प्रमुख साधन ठेला एवं मोटर गाड़ी है, नवीन विकसित आबादी क्षेत्रों में फ्लश पद्धति वाले शौचालय हैं. नगरपालिका एवं सुलभ इन्टरनेशनल के सहयोग से नगर में सफाई कर्मचारी रहित शौचालय उपलब्ध हैं. अतः नगर में प्रदूषित जल-मल निकासी हेतु उपयुक्त प्रणाली विकसित किये जाने की आवश्यकता है.

3.6.3 वर्षा जल निकासी

नगर के मध्य से पूर्व-पश्चिम की ओर प्रवाहित होने वाले नालों से वर्षा जल दक्षिण में वैनगंगा नदी में विसर्जित होता है. नगर के नये क्षेत्रों में विकसित हो रही कालोनियों में जल निकासी व्यवस्था की कमी है, जिसमें सुधार की आवश्यकता है.

3.6.4 विद्युत् व्यवस्था

वर्तमान में राज्य विद्युत् ग्रिड से विद्युत् प्रदाय की जाती है, जो राष्ट्रीय विद्युत् ग्रिड से सम्बद्ध है. नगर में विद्युत् उपकेन्द्र तथा उच्च क्षमता वाले विद्युत् केन्द्र विद्यमान हैं, जिनमें प्रत्येक की विद्युत् क्षमता 132 के.व्ही है. नगर में विद्युत् के वोल्टेज में प्रतिदिन उच्च एवं निम्न दबाव के कारण विद्युत् प्रदाय में समस्या बनी रही है, जिसके कारण उपभोक्ताओं तथा उद्योगों को अत्यंत कठिनाई का सामना करना पड़ता है.

वर्ष 2000 में 15748479 यूनिट खपत थी जो वर्ष 2003-04 में बढ़कर 19125032 यूनिट हो गई है.

3.7 सेवा सुविधाएं

(अ) **डाक तार घर.**—नगर में एक केन्द्रीय डाक एवं तार-घर तथा चार उप डाकघर हैं. दो दूरभाष केन्द्र भी कार्यरत हैं. भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु विकास योजना में नये डाकघर एवं दूरभाष केन्द्रों हेतु प्रस्ताव किया जाना आवश्यक है.

(ब) **पुलिस थाना (आरक्षी केन्द्र).**—नगर में एक पुलिस थाना है जो सुभाष मार्ग एवं दूसरा नवेगांव पर स्थित है. इसके अलावा मेन रोड पर पुलिस कन्ट्रोल रूम, सिटी कोतवाली, मोतीनगर रोड पर है. जन सामान्य की सुरक्षा की दृष्टि से इनकी संख्या में वृद्धि किया जाना आवश्यक है.

(स) **अग्निशमन केन्द्र.**—नगर में एक अग्निशमन केन्द्र है जो नगरपालिका परिषद के अधीन कार्यरत है.

(द) **धोबीघाट.**—नगर में कोई संगठित धोबीघाट नहीं है. मोती तालाब धोबीघाट के रूप में उपयोग में लाया जाता है. अतः धोबीघाट के विकास का प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना चाहिए.

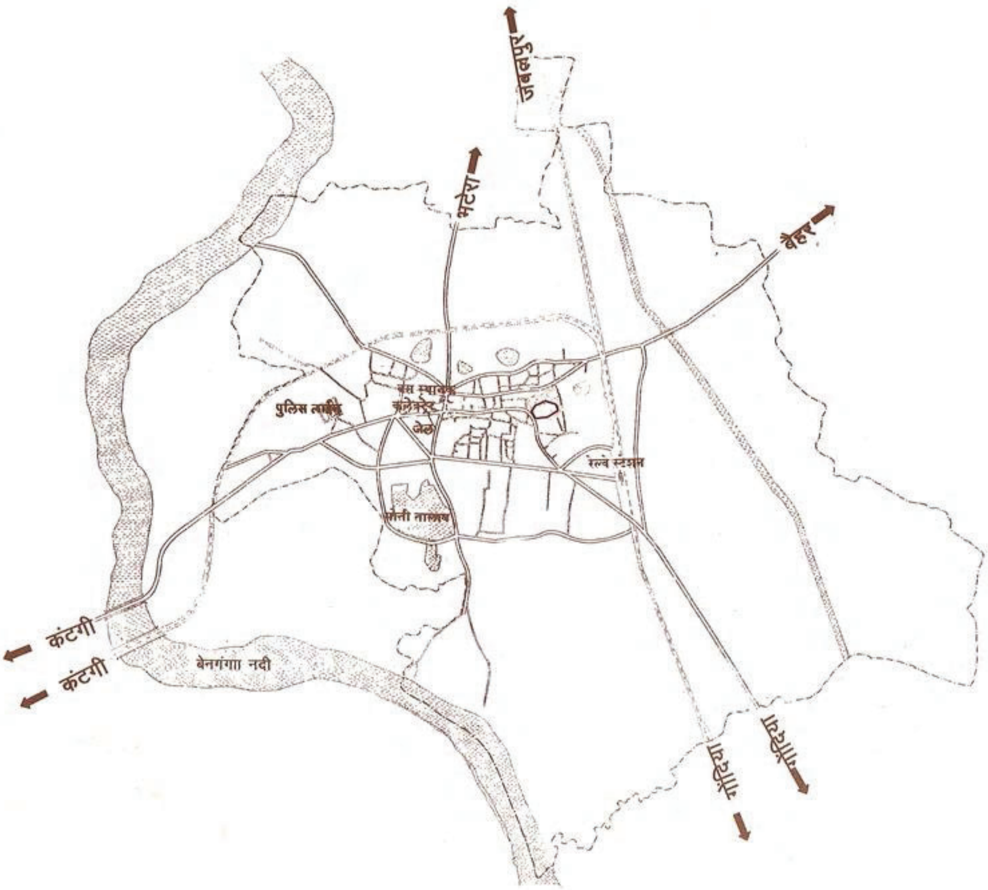
(ड) **कब्रिस्तान एवं शमशान घाट.**—नगर में वर्तमान में एक कब्रिस्तान तथा एक शमशान घाट हैं, इसके अलावा मुस्लिम बाहुल्य क्षेत्र में यत्र-तत्र दरगाहें भी पाई जाती हैं.

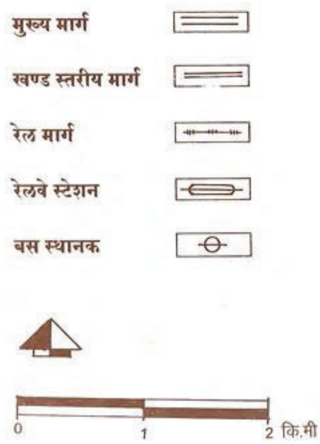
(फ) **पशु चिकित्सालय.**—नगर में एक पशु चिकित्सालय स्थित है, जिससे स्थानीय एवं समीपवर्ती ग्रामीण क्षेत्रों को पशु चिकित्सा सेवाएं उपलब्ध होती हैं.

(प) **ट्रेंचिंग ग्राउण्ड.**—नगर में कोई नियोजित ट्रेंचिंग ग्राउण्ड नहीं है. नगरपालिका द्वारा मल विसर्जन पावर हाऊस रोड पर किया जाता है.

बालाघाट

3.1 वर्तमान परिभ्रमण संरचना





बालाघाट : वर्तमान सेवा सुविधाएं

3-सा-4

क्र.	सेवा एवं सुविधा का प्रकार	इकाई
1	2	3
(अ)	**स्वास्थ्य**	
1.	जिला चिकित्सालय	01
2.	प्रसूति गृह	10
3.	चिकित्स बिस्तरों की संख्या	460
(ब)	**शैक्षणिक**	
1.	नर्सरी एवं प्राथमिक शालाएं	30
2.	माध्यमिक विद्यालय	08
3.	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	05
4.	महाविद्यालय	04
5.	तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थाएं	09
(स)	**सामाजिक एवं सांस्कृतिक**	
1.	सभा गृह	03
2.	क्लब	02
3.	धर्मशालाएं	05
4.	वाचनालय/अध्ययन केन्द्र	01
5.	टाऊन हाल	01
(द)	**आमोद-प्रमोद**	
1.	पिकनिक स्थल	01
2.	उद्यान	04
3.	स्टेडियम	01
4.	छविगृह	03
(इ)	**अन्य सुविधाएं**	
1.	डाक तार कार्यालय	02
2.	दूरभाष केन्द्र	01
3.	विद्युत् उपकेन्द्र	01
4.	पुलिस थाना	01
5.	पुलिस चौकी	02
6.	अग्निशमन केन्द्र	01
7.	आकाशवाणी केन्द्र	01
8.	कब्रिस्तान	01
9.	श्मशान घाट	01
10.	पेट्रोल पम्प	04
11.	पशु चिकित्सालय	01

स्त्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सर्वेक्षण.

भाग-दो
नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4
भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

विकास योजना का उद्देश्य क्रमबद्ध रूप से नगर का नियोजित विकास करना है. विकास योजना तैयार करने के लिए नगर की वर्तमान समस्याएं एंव आवश्यकताओं, सेवा सुविधाओं में कमी तथा भविष्य की आवश्यकताओं का आंकलन, अत्यंत आवश्यक होता है. अतः इसको दृष्टिगत रखते हुए नगर के सुविधायुक्त विकास, नागरिकों के कल्याण एवं स्वास्थ्य तथा अनुकूल पर्यावरण के उद्देश्य से यह विकास योजना तैयार की गई है. विकास योजना तैयार करते समय नगर की कार्य निष्पादन की क्षमता हेतु सघन एवं व्यवस्थित विकास, विभिन्न कार्यकलापों में परस्पर संबंध, नगर के अनियंत्रित विकास को रोकना एवं नगर को सुंदरता प्रदान करना आदि को ध्यान में रखा गया है. मूलतः नगर की आवश्यकताओं का आंकलन निम्न बिन्दुओं के आधार पर किया जाना है :—

1. जनसंख्या का भावी अनुमान तथा नगर की विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन.
2. आर्थिक गतिविधियों के संचालन हेतु आवश्यक अधो-संरचना विकास.
3. उद्योग एवं अन्य कार्य केन्द्रों के लिए भूमि की आवश्यकता का मूल्यांकन.
4. सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं का पूर्वानुमान.
5. यात्री एवं माल यातायात के लिए अवसान केन्द्र एवं उपयुक्त परिवहन व्यवस्था.

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान होता है. नगर के भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में यह प्रभावी भूमिका निभाते हैं. अतः नगर को मूल रूप में निम्नलिखित कार्यकलापों के आधार पर विकसित किया जाना प्रस्तावित है :—

(अ) वाणिज्यिक, व्यापारिक केन्द्र सह-संग्रहण एवं वितरण केन्द्र.

(ब) कृषि एवं खनिज आधारित सामान्य औद्योगिक केन्द्र.

(स) माल यातायात केन्द्र.

(द) शैक्षणिक, स्वास्थ्य एवं चिकित्सा केन्द्र.

(य) प्रशासनिक केन्द्र.

4.2 योजना उद्देश्य एवं लक्ष्य

इस योजना का उद्देश्य नगर के विकास हेतु मार्गदर्शन कर नगरवासियों हेतु समुचित रूप से सामाजिक एवं आर्थिक दृष्टि से बेहतर सुविधाएं उपलब्ध कराना है. बालाघाट नगर में बढ़ते नगरीयकरण के कराण नगर का पर्यावरण दिनों-दिन अपने प्राकृतिक एवं सामान्य स्वरूप को खोता जा रहा है. नगर में द्रुतगति से हो रही जनसंख्या वृद्धि एवं इसके कारण नगर के पर्यावरण पर पड़ने वाले दुष्प्रभावों को नियंत्रित करने के लिए नगर की भावी विकास योजना तैयार की गई है. साथ ही वर्तमान में नगर के कार्यकेन्द्रों/स्थलों का विकास प्रारंभिक अवस्था में है, जिसे नियोजन के द्वारा नियंत्रित किया जा सकता

है. बालाघाट विकास योजना बनाते समय निम्न उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया है :—

(1) भूमि का समुचित एवं उपयुक्त उपयोग.

(2) वर्तमान अच्छे आवासीय क्षेत्रों को अतिक्रमण एवं अवांछित भूमि उपयोग से मुक्त रखते हुए संरक्षित करना.

(3) गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं उन्नयन करना.

(4) नागरिकों एवं माल के सुरक्षित एवं शीघ्र आवागमन हेतु सुगम परिवहन प्रणाली की व्यवस्था.

(5) असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का स्थानान्तरण करना तथा रिक्त भूमि का उपयुक्त विकास प्रस्ताव.

(6) प्राकृतिक स्थलों का भू-दृश्यीकरण एवं विकास.

(7) निरन्तर बढ़ती वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु भूमि का युक्तियुक्त प्रावधान.

(8) औद्योगिक उपयोग हेतु पर्याप्त भूमि का प्रावधान करना.

(9) जल प्रदाय, जल-मल निकास, शैक्षणिक, स्वास्थ्य एवं अन्य मूलभूत सेवा सुविधाओं हेतु समुचित प्रावधान.

4.3 योजना कालावधि

नगर विकास एक सतत् प्रक्रिया है. फिर भी विकास योजना बनाने के लिए समयावधि निर्धारित करना आवश्यक है, समयावधि के निर्धारण से इस अवधि के लिए विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन करने में सुगमता रहती है. बालाघाट नगर की विकास योजना सन् 2021 तक के लिए तैयार की गई है. विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव केवल विकास योजना की अवधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते. क्योंकि नगरीय कार्यकलाप योजना काल के उपरांत भी सतत् जारी रहते हैं. इसके अतिरिक्त अनेक अन्य पहलू जैसे नगरीय अधोसंरचना, सार्वजनिक सुविधाएं, आमोद-प्रमोद आदि के संबंध में योजना अवधि के उपरांत के लिए भी विचार करना आवश्यक है. इस विकास योजना के प्रस्ताव योजना कालावधि के उपरांत भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपांतरण अथवा प्रस्तावित विकास योजना के संतृप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे.

4.4 भावी जनसंख्या

नगर की भावी आवश्यकताओं का आंकलन मुख्यतः भावी अनुमानित जनसंख्या के आधारपर किया जाता है. नगर की जनसंख्या अनुमानित करने में विभिन्न घटक जैसे नगर की जनसंख्या वृद्धि दर, आर्थिक रूपरेखा, शासन की औद्योगिक नीति आदि को विशेष महत्व दिया जाना आवश्यक है. बालाघाट नगर की जनसंख्या का अनुमान उपरोक्त बिन्दुओं तथा क्षेत्रीय महत्व को दृष्टिगत रखते हुए किया गया है. जिसके आधार पर वर्ष 2011 की जनसंख्या 1.15 लाख तथा वर्ष 2021 की जनसंख्या 1.50 लाख आंकलित करते हुए विकास योजना के प्रस्ताव तैयार किये गये हैं.

4.4.1 अनुमानित व्यवसायिक संरचना

जनगणना 1991 के अनुसार नगर में 18518 श्रमिकों मे 18.06 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र, 17.33 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र तथा 64.61 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र अंतर्गत कार्यरत पाए गए. नगर के भावी कार्यकलाप एवं नगर के स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए अनुमानित है कि वर्ष 2021 में नगर में श्रमिकों की सहभागिता दर 300 तथा श्रमिकों की आंकलित कुल संख्या 45,000 का 15 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र में, 20 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र में तथा 65 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र में कार्यरत होंगे.

4.5 योजना अवधारणा

नगर का नैसर्गिक आकार नदी, नाले, पहाड़ तथा आकृति एवं वृद्वि नगर के मध्य से गुजरने वाले क्षेत्रीय मार्गो पर निर्भर करता है। बालाघाट नगर का वर्तमान विकास मुख्यतः केवल क्षेत्रीय मार्गों के किनारे-किनारे है। नगर का विकास तथा मुख्य गतिविधयां भी इन्हीं क्षेत्रीय मार्गों के आस-पास स्थित है,

वर्तमान में गुजरी चौक, हनुमान चौक एवं सब्जी बाजार नगर स्तरीय कार्यकलापों का केन्द्र है। नगर का आकार एवं विकास एकल नगर केन्द्र के रूप में जिसे 2021 को अनुमानित जनसंख्या 1.50 लाख वाले बालाघाट नगर के लिए यथावत रखा गया है। मिश्रित भू-उपयोग के वर्तमान स्वरूप को भी विकास योजना में यथावत रखा जाना प्रस्तावित है। यात्रियों की सुविधा हेतु वर्तमान निजी एवं मध्यप्रदेश राज्य परिवहन बसों का संयुक्त बस स्थानक बनाना तथा भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए नवीन बस स्थानक का विकास प्रस्तावित किया गया है। नगर की पुरानी बस्ती क्षेत्र की समस्याओं का अलग से अध्ययन कर यथासंभव निराकरण करने का प्रस्ताव किया गया है। क्षेत्रीय यातायात हेतु बायपास मार्ग का प्रस्ताव तथा ओव्हर ब्रिज का प्रस्ताव विकास योजना के प्रमुख प्रस्तावों में शामिल है.

4.6 निवेश इकाईयां

विकास योजना का मूल स्वरूप स्वसक्षम एवं आत्मनिर्भर निवेश इकाईयो के रूप में रखा गया है। निवेश इकाई की सीमा निर्धारित करते समय जनसंख्या, क्षेत्रफल, वर्तमान सुविधाएं, प्राकृतिक तथा मानव निर्मित सीमाओं को ध्यान में रखा गया है। प्रस्तावित निवेश इकाईयों को प्रमुख कार्य केन्द्र, वाणिज्यिक केन्द्र, यातायात एवं सेवा-केन्द्रों से जोड़ा गया है। सम्पूर्ण निवेश क्षेत्र को दो निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है।

क्षेत्रीय मार्ग को निवेश इकाई सीमा माना गया है, इस मार्ग से निवेश क्षेत्र सीमा तक का उत्तरी भाग निवेश इकाई क्रमांक-1 तथा मार्ग की दक्षिणी दिशा का निवेश सीमा तक का भाग निवेश इकाई क्रमांक-2 के अंतर्गत लिया गया है। निवेश इकाईवार निवेश क्षेत्र का विभाजन निम्न सारणी में दर्शित है :-

बालाघाटः निवेश इकाईवार भूमि विभाजन

4-सा-1

निवेश इकाई क्रमांक	वर्तमान	विकसित क्षेत्र अतिरिक्त प्रस्तावित	योग (2+3)	कृषि एवं अन्य भूमि	निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल
1	2	3	4	5	6
1.	359	509	868	9524	10392
2.	323	316	639	8452	9094
योग:	**682**	**825**	**1507**	**17976**	**19483**

4.7 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन

विकास योजना के उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को दृष्टिगत रखते हुए भूमि के विवेकपूर्ण एवं सक्षम उपयोग हेतु विकास योजना तैयार की गई है। वर्तमान में नगर में 682 हेक्टेयर भूमि 8.28 हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकसित है। विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत भूमि की कमी तथा भविष्य की गतिविधियों हेतु आवश्यकता के आधार पर नगरीय क्षेत्र की

भावी जनसंख्या को समाहित करने के लिए 10.0 हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या की दर से 825 हेक्टेयर अतिरिक्त भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है, जिसके अनुसार विकास योजना में कुल 1507 हेक्टेयर क्षेत्र को वर्तमान एवं भावी विकास हेतु समाहित किया गया है, वर्तमान भू-उपयोग अनुसार नगर की सकल धनता 129 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है, जिसे विकास योजना में कम कर 100 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर किया जाना प्रस्तावित है:-

बालाघाटः प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन (2021)

4-सा-2

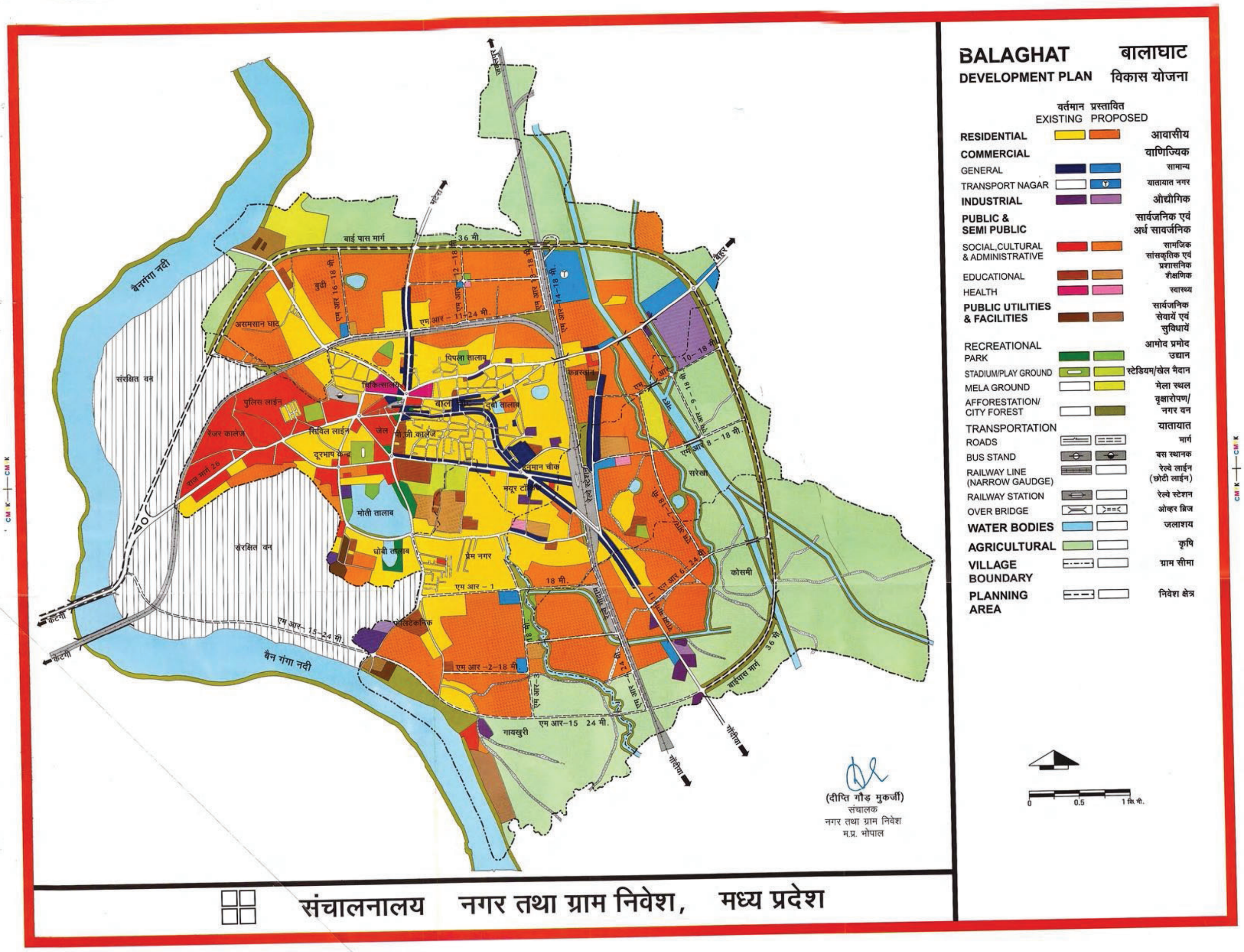
क्र	भूमि उपयोग प्रकार	वर्तमान 2002			प्रस्तावित		
		क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	प्रतिशत	भूमि आवंटन दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	349.00	51.20	3.95	680.5	45.00	4.50
2.	वाणिज्यिक	28.00	4.10	0.40	76.00	5.00	0.50
3.	औद्योगिक	19.00	2.80	0.20	60.00	4.00	0.48
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	108.00	5.85	1.21	120.00	8.00	0.80
5.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	05.00	0.75	0.58	45.00	3.00	0.30
6.	आमोद-प्रमोद	13.00	1.90	0.14	150.5	10.00	1.00
7.	यातायात एवं परिवहन	160.00	23.40	1.80	375.00	25.00	2.50
	योग	682.00	100.00	8.28	1507	100.00	10.00

टीप- भूमि उपयोग दर एवं भूमि आवंटन दर हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या में दिया गया है,

- वर्ष 2011 की 1.15 लाख जनसंख्या आंकलित की गई है,
- वर्ष 2021 की 1.50 लाख जनसंख्या आंकलित की गई है,

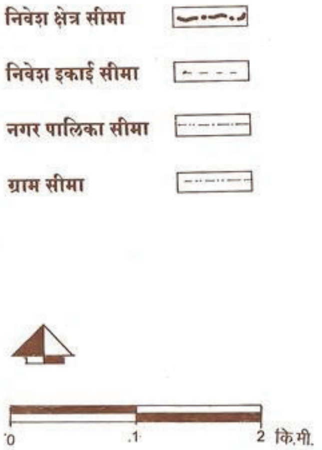
4.7.1 निवेश इकाईवार भूमि उपयोग वितरण

संपूर्ण निवेश क्षेत्र को दो निवेश इकाइयों में विभक्त कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किए गए है, जिसमें प्रत्येक निवेश इकाई की वर्तमान परिस्थिति, अन्य निवेश इकाई सह-संबंध तथा वहां के वर्तमान भूमि उपयोग आदि को ध्यान


BALAGHAT
बालाघाट
DEVELOPMENT PLAN
विकास योजना
वर्तमान EXISTING
प्रस्तावित PROPOSED
RESIDENTIAL आवासीय
COMMERCIAL वाणिज्यिक
GENERAL सामान्य
TRANSPORT NAGAR यातायात नगर
INDUSTRIAL औद्योगिक
PUBLIC & SEMI PUBLIC सार्वजनिक एवं अर्ध सावर्जनिक
SOCIAL,CULTURAL & ADMINISTRATIVE सामजिक सांसकृतिक एवं प्रशासनिक
EDUCATIONAL शैक्षणिक
HEALTH स्वास्थ्य
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES सार्वजनिक सेवायें एवं सुविधायें
RECREATIONAL आमोद प्रमोद
PARK उद्यान
STADIUM/PLAY GROUND स्टेडियम/खेल मैदान
MELA GROUND मेला स्थल
AFFORESTATION/ CITY FOREST वृक्षारोपण/ नगर वन
TRANSPORTATION यातायात
ROADS मार्ग
BUS STAND बस स्थानक
RAILWAY LINE (NARROW GAUDGE) रेल्वे लाईन (छोटी लाईन)
RAILWAY STATION रेल्वे स्टेशन
OVER BRIDGE ओव्हर ब्रिज
WATER BODIES जलाशय
AGRICULTURAL कृषि
VILLAGE BOUNDARY ग्राम सीमा
PLANNING AREA निवेश क्षेत्र
बैनगंगा नदी
बैन गंगा नदी
संरक्षित वन
पुलिस लाईन
सिविल लाईन
मोती तालाब
पिपला तालाब
बाई पास मार्ग
कोसमी
गायखुरी
(दीप्ति गौड़ मुकर्जी)
संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
म.प्र. भोपाल
0
0.5
1 कि.मी.
संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्य प्रदेश

बालाघाट

4.2 निवेश–ईकाई –विभाजन



में रखा गया है. निवेश इकाईवार वर्तमान एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग का संयुक्त वर्गीकरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है:—

बालाघाट : निवेश इकाईवार भू-उपयोग वितरण
(हेक्टेयर में)

4-सा-3

निवेश इकाई क्र.	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्व. एवं अर्द्ध. सार्वजनिक	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	आमोद-प्रमोद	यातायात एवं परिवहन	योग
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	324	21	9	72	21	82	146	675
2.	351	54	51	48	24	68	229	825
योग . .	675	75	60	120	45	150	375	1500

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

विकास योजना प्रस्तावों को अधिदर्शित करने में देश के अन्य नगरों की ही तरह मिश्रित भूमि उपयोग संस्कृति को बालाघाट नगर हेतु भी अपनाया गया है ताकि नगर में वर्तमान भूमि उपयोग को कम से कम परिवर्तित करना पड़े, अपितु असंगत भूमि उपयोगों को अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है. प्रस्तावित भूमि उपयोग, विकास योजना के उद्देश्यों व अवधारणा को ध्यान में रखकर निर्धारित किया गया है. प्रस्तावित भूमि उपयोग के प्रस्तावों में कार्य केन्द्रों की अंतर्सम्बद्धता, वर्तमान विकसित क्षेत्र का प्रस्तावित विकास के साथ समन्वय तथा कार्य केन्द्रों का विकेन्द्रीकरण है. नगर की भावी सामाजिक, आर्थिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों को भी ध्यान में रखा गया है.

4.8.1 आवासीय

विकास योजना में नए आवासीय क्षेत्रों को प्रस्तावित करते समय यह प्रयत्न किया गया है कि क्षेत्र में सार्वजनिक सेवा-सुविधाओं का प्रावधान, कार्य केन्द्रों से उचित निकटता, प्रदूषण मुक्त वातावरण तथा सामाजिक गतिविधियों में उचित सामंजस्यता प्राप्त हो सके. वर्तमान व प्रस्तावित जनसंख्या के आधार पर कुल 675 हे. का क्षेत्र जिसमें वर्तमान विकसित क्षेत्र 349 हेक्टेयर भी शामिल है, आवासीय उपयोग हेतु रखा गया है जो कि कुल विकसित क्षेत्र का 45.0 प्रतिशत है. यह 222 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर की आवासीय घनता दर्शाता है, जबकि नगर की वर्तमान आवासीय घनता 252 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है. इसी प्रकार वर्तमान भू-उपयोग दर 4.50 प्रति 1000 जनसंख्या की दर से प्रस्ताव उपदर्शित किए गए हैं. आवासीय भू-उपयोग हेतु वर्तमान दर से अधिक भू-आवंटन का कारण कुछ सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों की घनता कम करना तथा कुछ गंदी बस्तियों की पुनर्स्थापना है. अत: पुनर्स्थापना अथवा पर्यावरण सुधार हेतु इन बस्तियों का चयन स्थल स्थिति के आधार पर स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय निकाय द्वारा किया जाकर योजना तैयार कर तद्नुसार क्रियान्वयन किया जाना प्रस्तावित है.

4.8.2 अनुमानित आवास आवश्यकता

वर्ष 1991 की जनगणना अनुसार नगर में 182 आवासीय इकाइयों की कमी पाई गई है. गंदी बस्ती, झुग्गी-झोपड़ी एवं दो प्रतिशत निकृष्ट वर्तमान आवासों के पुनर्निर्माण को शामिल करते हुए 2274 आवासीय इकाइयों की कमी पाई गई

है. योजनाकाल के अंत में वर्तमान कमी को मिलाकर औसत परिवार आकार 5.00 व्यक्ति मानते हुए 19122 आवासों की आवश्यकता आंकलित की गई है. विस्तृत विवरण निम्न सारणी में दर्शित है:—

बालाघाट : अनुमानित परिवार एवं आवासों की आवश्यकता

4-सा-4

क्रमांक	विवरण	वर्ष		
		1991	2011	2021
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या लाख में	0.62	1.10	1.50
2.	अतिरिक्त जनसंख्या		0.48	0.40
3.	परिवार का औसत आकार	5.40	5.25	5.00
4.	अतिरिक्त परिवार	–	9142	8000
5.	2011 में 85 प्रतिशत तथा 2021 में 90 प्रतिशत की दर से आवासीय इकाइयों की आवश्यकता.	–	7770	7200
6.	1991 की कमी सहित आवासीय इकाइयों की आवश्यकता.	2274	10192	17392
7.	वर्तमान आवासों का एक प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से पुनर्स्थापना.		1000	1730
	योग . .	2274	11192	19122

उपरोक्त में अनुमानित आवासों की आवश्यकता में समाज के सभी आय वर्ग के परिवार शामिल हैं. आय वर्गों में विभाजन के संबंध में वर्गीकरण अनुसार आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग तथा उच्च आय वर्ग हेतु क्रमशः 40 प्रतिशत, 35 प्रतिशत, 20 प्रतिशत एवं 5 प्रतिशत मानकर किया गया है.

4.8.3 वाणिज्यिक

इस उपयोग हेतु कुल 75 हेक्टेयर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गई है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 5 प्रतिशत है. उक्त में वर्तमान 28 हेक्टेयर क्षेत्र भी शामिल है.

(1) कृषि उपज मण्डी

वर्तमान में कृषि उपज मंडी निवेश क्षेत्र के निकट ग्राम गोगलोई में कार्यरत है, जहां पर इन गतिविधियां हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध है.

(2) यातायात नगर/मैकेनिक नगर

वर्तमान में नगर में यातायात नगर नहीं है. अतः इससे संबंध गतिविधियां नगर में यत्र-तंत्र मुख्य मार्गों पर अग्रेषण अभिकरण, दुकानों के निकट संचालित होती है. विकास योजना में निवेश इकाई क्रमांक-1 में वर्तमान बैहर मार्ग पर 20 हेक्टेयर भूमि यातायात नगर सह मैकेनिक नगर हेतु प्रस्तावित की गई है. उक्त क्षेत्र में सामान्य वाणिज्यिक गतिविधियां भी स्थापित हो सकेंगी.

(3) निवेश इकाई स्तर बाजार केन्द्र

वर्तमान में निवेश इकाई क्रमांक-1 एवं 2 की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु वर्तमान वाणिज्यिक केन्द्र, पुराने बाजार केन्द्रों के रूप में यथावत कार्यरत रहेंगे, जो नगर स्तरीय एवं निवेश इकाई स्तरीय बाजार केन्द्र की पूर्ति करते हैं.

(4) वृत्त खंड स्तरीय बाजार केन्द्र

आवासीय वृत्त खण्डों को परिपूर्ण इकाइयों के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है. प्रत्येक आवासीय वृत्त खण्ड में 15-20 हजार की जनसंख्या रहेगी. निवासियों की आवश्यकताओं के अनुरूप दुकानों एवं अन्य सुविधाओं की दृष्टि से यह आवासीय वृत्त खण्ड इकाई के रूप में रहेंगे. वृत्त खण्डों में प्रस्तावित गतिविधि केन्द्रों (दुकान एवं अन्य सुविधाओं) से यहां के रहवासियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हो सकेगी.

(5) तेल एवं पेट्रोल डिपो

वर्तमान में ज्वलनशील पदार्थों के संग्रहण हेतु नगर में कोई व्यवस्था नहीं है. अतः भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में एवं प्रस्तावित आबादी क्षेत्र से उपयुक्त दूरी पर कृषि भूमि में ऐसी गतिविधियों के भंडारण हेतु डिपो स्थापित किये जा सकेंगे. इनके स्थल का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जाएगा. इसी प्रकार पेट्रोलियम गैस भण्डारण केन्द्र भी कृषि क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त कर स्थापित किये जा सकते हैं.

(6) माल गोदाम

रेलवे क्षेत्र के अन्तर्गत सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए गोंदिया मार्ग एवं नहर के मध्य माल गोदाम हेतु क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है.

4.8.4 औद्योगिक

नगर की औद्योगिक विकास की संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए बैहर मार्ग पर निवेश इकाई क्रमांक 1 में 40 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक परिक्षेत्र के रूप में प्रस्तावित की गई है. इस प्रकार वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र को मिलाकर कुल 60 हेक्टेयर भूमि 0.40 हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकास योजना में इस उपयोग अंतर्गत उपदर्शित की गई है.

वर्तमान में अर्द्ध-नगरीय औद्योगिक प्रक्षेत्र में मुख्यतः कृषि उपज पर आधारित उद्योग स्थापित हैं. अतः औद्योगिक विकास हेतु योजना में नये क्षेत्र का प्रस्ताव किया जा रहा है. इस क्षेत्र में सभी प्रकार के गैर प्रदूषणकारी लघु एवं मध्यम उद्योगों की स्थापना की जा सकेगी. असंगत औद्योगिक इकाईयां भी इसी प्रक्षेत्र में स्थानांतरित की जायेंगी. नगर से 5 कि.मी. की दूरी पर स्थित गर्रा औद्योगिक प्रक्षेत्र में समूचे क्षेत्र की औद्योगिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु एवं नवीन औद्योगिक इकाइयों की स्थापना हेतु पर्याप्त भूमि एवं सुविधाएं उपलब्ध हैं.

घरेलू एवं सेवा उद्योग

घरेलू एवं सेवा उद्योगों से नगरवासियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति होती है. ऐसी औद्योगिक इकाइयों को नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों एवं आवासीय क्षेत्रों में सुगम यातायात एवं आवागमन की सुविधा प्राप्त होना आवश्यक है. इन उद्योगों को व्यवसायिक क्षेत्रों में बहुमंजिले भवनों में स्थापित किया जा सकता है.

4.8.5 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सेवा-सुविधायें

इस भूमि 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 अर्द्ध-सार्वजनिक गतिविधियों हेतु भूमि का प्रावधान किया गया है. स्थानीय आवश्यकता की पूर्ति हेतु निवेश इकाई स्तर पर, वृत्त खण्ड स्तर पर भी सार्वजनिक, अर्द्ध-सार्वजनिक तथा सेवा-सुविधाओं का प्रावधान किया गया है. जलप्रदाय एवं भूमिगत जल-मल निकासी हेतु अतिरिक्त भूमि का प्रावधान नहीं रखा गया है, क्योंकि इनका क्षेत्र नगर की परिभ्रमण संरचना में ही सम्मिलित रहता है. इस उपयोग के अंतर्गत कुल 120 हेक्टेयर भूमि उपदर्शित की गई है, जो कुल प्रस्तावित विकसित क्षेत्र का 8 प्रतिशत है. सभी प्रशासनिक कार्यालय एवं अर्द्ध-शासकीय एवं शासकीय कार्यालय/संस्थाओं को एक ही परिसर में स्थापित करना प्रस्तावित है.

सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधा वर्ग के अंतर्गत विकास योजना में कुल 45 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है. प्रत्येक निवेश इकाई में उक्त क्षेत्र को आवश्यकतानुसार विकास योजना में उपदर्शित किया गया है.

4.8.6 आमोद-प्रमोद

विकास योजना में आमोद-प्रमोद उपयोग अंतर्गत कुल 150 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 10 प्रतिशत है. नगर उद्यानों, खेल मैदान, खुले स्थान, पिकनिक स्थल इत्यादि के विभिन्न स्तरों के प्रस्ताव विकास योजना में उपदर्शित हैं. सिवनी मार्ग पर पूर्वी दिशा में नदी के तटीय क्षेत्र को उद्यान के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है. इसका उपयोग भविष्य में पिकनिक स्थल के रूप में भी किया जा सकता है.

उपरोक्त के अलावा निवेश क्षेत्र में स्थित पहाड़ियों, जल स्त्रोतों, नदियों, तालाबों के किनारे सघन वृक्षारोपण एवं भू-दृष्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है. समस्त जल स्त्रोतों की सीमा से 9 मीटर तक का क्षेत्र संरक्षित रखते हुए वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है. नगर स्थित समस्त तालाबों का पार्यावरण सुधार संरक्षण किया जाना भी प्रस्तावित है.

4.8.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अंतर्गत कुल 375 हेक्टेयर भूमि, विकास योजना में प्रस्तावित की गई है. जो कुल विकसित क्षेत्र का 25 प्रतिशत है. इसके अंतर्गत निजी बस स्थानक सह-टेक्सी अवसान केन्द्र को मध्यप्रदेश राज्य परिवहन बस स्थानक परिसर में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है.

4.9 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग की पुनर्स्थापना

नगर में स्थित कई गतिविधियों को उनके आसपास के भूमि उपयोग से सामंजस्यता न रखने के कारण तथा नियोजन व पर्यावरण संबंधी समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए असंगत भूमि उपयोग की श्रेणियों में शामिल किया गया है. इसी तरह कुछ गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर आवश्यक क्षमता के अनुकूल न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग की श्रेणी में रखा गया है. अतः इन गतिविधियों के संबंध में अध्याय-2 में किये गये अध्ययन अनुरूप तत्काल उपयुक्त स्थान पर स्थानांतरित करना प्रस्तावित है. अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का तत्काल स्थानांतरण आवश्यक नहीं होगा, किन्तु इन्हें वर्तमान स्थल पर वर्तमान परिस्थितियों के रहते क्षमता बढ़ाने अथवा विस्तार की अनुमति नहीं दी जाएगी, किन्तु भविष्य में भूमि की उपलब्धता एवं विस्तार की आवश्यकता के आधार पर इन्हें विकास योजना प्रस्ताव अनुसार स्थानांतरित किया जाएगा. किन्तु ऐसी असंगत एवं अकार्यक्षम गतिविधियों को मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा

25 के प्रावधानांतर्गत युक्तियुक्त समयावधि दी जावेगी, तत्संबंधी भू-उपयोगवार प्रस्ताव निम्न सारणी मे वर्णित है :-

बालाघाट : भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

4-सा-5

क्र.	भूमि उपयोग	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4
असंगत भूमि उपयोग			
1.	चीर घर	चिकित्सालय परिसर	सार्व/अर्द्ध सार्वजनिक (पशु चिकित्सालय)
2.	जिला जेल	बैहर मार्ग पर	सार्व./अर्द्ध सार्व. एवं वाणिज्यिक
3.	देशी शराब दुकान	नगर सीमा के बाद	वाणिज्यिक
4.	मटन मार्केट	बैहर मार्ग पर	यातायात तथा वाणिज्यिक
5.	मछली मार्केट	ग्राम गोमलई (निवेश क्षेत्र के बाहर)	यातायात तथा वाणिज्यिक
6.	कृषि उपज मंडी		वाणिज्यिक (थोक सब्जी मण्डी/फल बाजार)
7.	मेसर्स राजेन्द्र कुमार वैध (कवेलू)	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	मार्ग/आवासीय/वाणिज्यिक
8.	प्राग इण्डस्ट्रीज	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	मार्ग/आवासीय
9.	भाटिया टाइल्स (बंद)	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	मार्ग/आवासीय
10.	महावीर टाइल्स	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	मार्ग/आवासीय
11.	भारत टाइल्स	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	मार्ग/आवासीय/नगर वानिकी
12.	कृष्णा टाइल्स	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	मार्ग/आवासीय/नगर वानिकी
13.	बेगड़ एण्ड कं. इण्डस्ट्रीज	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	शैक्षणिक/स्वास्थ्य/वाणिज्यिक
14.	कुन्दनभाई राठौर टाईल्स फैक्ट्री	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	आवासीय/नगर वानिकी
15.	बैल बाजार	ग्राम पंचायत सरेखा	यातायात एवं वाणिज्यिक
16.	स्कूल	शैक्षणिक परिसर	यातायात एवं वाणिज्यिक
अकार्यक्षम भूमि उपयोग :			
1.	सब्जी बाजार		
2.	बस डिपो		
3.	पेट्रोल पंप	निवेश क्षेत्र के अंदर बैहर मार्ग पर	बस स्थानाक
4.	देवी तालाब	निवेश क्षेत्र के अंदर	संस्पर्शी भू-उपयोग अनुरूप शासकीय

4.10 ग्राम विकास

बालाघाट निवेश क्षेत्र मे स्थित ग्राम आबादी, विकास योजना मे प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र मे दर्शाई गई है। उनका विकास, विकास योजना मै दर्शित उपयोग अनुरूप ही किया जा सकेगा, किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र मे शामिल नही हुई है, उनका विस्तार आबादी के आसपास एवं निश्चित परिधि मे किया जा सकेगा। यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप मे ही हो सकेगा। सक्षम प्राधिकारी ग्राम विस्तार हेतु ग्राम सीमा से 200 मीटर की परिधि मे ग्राम विकास से संबंधित कृषक आवास, अल्पघनत्वीय आवासीय विकास, विकास नियमन के प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ही किया जा सकेगा।

4.11 मध्यवर्ती क्षेत्र

अधिकतर नगरों में विभिन्न गतिविधियों का मुख्य केन्द्र सबसे पुराना (मध्य) क्षेत्र होता है. जहां समय के साथ-साथ नगर स्तरीय गतिविधियां आ जाती हैं. ऐसे क्षेत्रों में भौतिक, सामाजिक तथा आर्थिक बदलाव भी सबसे अधिक होते है. अन्य नगरों की ही तरह बालाघाट नगर की इस पुरानी बस्ती क्षेत्र की अपनी अलग समस्याएं एवं आवश्यकताएं हैं. इसी क्षेत्र में ज्यादातर गतिविधियां केन्द्रित है.

अतः कार्य संपादन लक्षण एवं गतिविधियों की एकात्मकता को ध्यान में रखते हुए बालाघाट नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र की सीमा निम्नानुसार निर्धारित की जाती हैं :—

उत्तर—जल स्तम्भ से हनुमान चौक मार्ग दिशा में

पूर्व—हनुमान चौक से देवी तालाब होते हुए वैहर मार्ग पर रेल्वे क्रासिंग तक.

दक्षिण—अम्बेडकर चौक से रेल्वे क्रासिंग तक

पश्चिम—अम्बेडकर चौक से जय स्तम्भ तक

मध्यवर्ती क्षेत्र में बहुत से खुले स्थान हैं तथा यहां स्थित काफी आवास जीर्ण-शीर्ण हैं. भूमि का मूल्य बहुत अधिक होने के कारण यहां स्थित बहुत से मकानों के पुनर्निर्माण की प्रक्रिया चालू है. इन भवनों के भू-तल एवं प्रथम तल पर वाणिज्यिक इकाइयां स्थापित हो रही हैं. इसके फलस्वरूप आवासीय एवं पर्यावरणीय समस्याएं उभर कर सामने आ रही हैं. इसको नियंत्रित करने के लिए विकास योजना में समुचित प्रावधान किया गया है. अतः विकास योजना प्रस्ताव अनुसार भूमि के विकास एवं निर्माण को नियंत्रित किया जाए. इस हेतु मार्ग की अनुशंसित चौड़ाई, कुल निर्मित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात का निर्धारण आवश्यक है. साथ ही यातायात संरचना एवं अधोसंरचना अंतर्गत उन्नयन किया जाना भी प्रस्तावित है.

अतः नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र यथावत रहेगा, किन्तु वाणिज्यिक गतिविधियों को सुनियोजित करने हेतु पुराना बाजार के मध्य नवीन वाणिज्यिक केन्द्र का निर्माण प्रस्तावित किया गया है. इससे मध्यवर्ती क्षेत्र के अंदरूनी सघन क्षेत्रों के वाणिज्यिक दवाव में कमी आएगी. मध्यवर्ती क्षेत्र में यातायात में सुधार एवं विकास के प्रस्ताव सारणी 4-सा-6 में वर्णित हैं.

बालाघाट : मध्यवर्ती क्षेत्र के मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

4-सा-6

क्र.	मार्ग का नाम एवं श्रेणी	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
(अ) वाणिज्यिक मार्ग		
1.	जय स्तम्भ से हनुमान चौक	24.0
2.	काली पुतली चौक से हनुमान चौक	18-24.0
3.	इतवारी बाजार से वैहर मार्ग	12.0
4.	काली पुतली चौक से अम्बेडकर चौक	24.0
5.	बस स्टेंड से इतवारी बाजार	12.0

1	2	3
(ब)	अन्य मार्ग	
1.	अम्बेडकर चौक से रेल्वे क्रासिंग	24.0
2.	रेल्वे क्रासिंग से देवी तालाब	18.0
3.	देवी तालाब से हनुमान चौक	24.0
4.	जय स्तम्भ से काली पुतली चौक	24.0

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 मार्गो के दोनों ओर भवनों के 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 क्षेत्रानुपात का दुगना अनुज्ञेय होगा।

4.12 तालाब (जलाशय)

बालाघाट निवेश क्षेत्र में स्थित तालाब/जलाशयों का विस्तृत विवरण अध्याय-2 अन्तर्गत कंडिका 2.8 में दिया गया है, निवेश क्षेत्र में स्थित 10 तालाबों में से डिपों के पास स्थित तालाब, दरी, तालाब, धोबी तालाब, बालाघाट हास्पिटल के पीछे स्थित तालाब एवं पिपला तालाब अब अस्तित्व मे नही है,

शेष 5 तालाब, मोती तालाब, आमा तालाब, देवी तालाब, ग्राम सरेखा मे स्थित एवं ग्राम बालाघाट में स्थित तालाब वर्तमान में पूर्णतः/अंशतः अस्तित्व में होने से इनका संरक्षण, संवर्धन एवं रख-रखाव किया जाना प्रस्तावित है,

देवी तालाब

विकास योजना के अध्याय 2 के बिंदु क्र. 2.8 नगर में स्थित तालाबों के विवरण सारणी के बिंदु क्र.8 के अनुसार देवी तालाब जिसका कुल रकबा 6.48 हेक्टेयर उल्लेखित है वर्तमान स्थिति में उक्त तालाब मे 1.8 हेक्टेयर क्षेत्र में पानी भरा हुआ एवं लगभग 3.00 हेक्टेयर भाग का भराव किये जाने के साथ ही शेष भाग पर तीनों ओर निर्मित क्षेत्र होने से इस निर्मित क्षेत्र का पानी तालाब में एकत्रित होता है।

यह स्थल/भूमि लो-लाईन क्षेत्र है, जिसमें आसपास का निस्तार जल एकत्रित होता है जो स्थल के पर्यावरण को दूषित करता है। जल निस्तार की व्यवस्था बनाये जाने हेतु आवश्यक विकास की शर्त पर प्रश्नाधीन स्थल निजी स्वामित्व का होने से उसकी स्वामित्व की भू-स्वामी द्वारा निवेश क्षेत्र में प्रश्नाधीन क्षेत्र के क्षेत्रफल के बराबर अन्यत्र विकसित करने की शर्त पर इसे भरा जाकर भूमि का उपयोग संस्पर्शी कण्डिका 4.9 में उल्लेखित असंगत एवं अकार्यक्षम-भूमि उपयोग की तालिका - 4-सा-5 में उल्लेख अनुसार भू-उपयोग मान्य होगा।

अध्याय-5

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

नगर विकास के लिए सक्षम सुरक्षित एवं मितव्ययी यातायात एवं परिवहन प्रणाली की संरचना का रूपांकन नगर के भावी स्वरूप एवं आकार की आवश्यकता के अनुरूप किया जाना आवश्यक है ताकि नगर के लिए यह संरचना योजनाकाल के उपरांत भी सक्षमतापूर्वक उपयोगी साबित हो। बालाघाट नगर की परिभ्रमण संरचना का रूपांकन वर्तमान कमियों एवं समस्याओं के निराकरण के साथ-साथ भावी आवश्यकताओं की पूर्ति को ध्यान में रखकर किया गया है।

विकास योजना में प्रयास किया गया है कि विभिन्न कार्य केन्द्रों, आमोद-प्रमोद स्थल एवं आवासीय क्षेत्रों के मध्य समन्वय स्थापित करते हुए प्रभावी मार्ग संरचना का विकास हो। कार्य केन्द्रों एवं आवासीय क्षेत्रों को सीधे एवं सुविधाजनक मार्ग श्रृंखलाओं द्वारा जोड़ने से समय, धन एवं उर्जा की बचत होगी।

विकास योजना में परिभ्रमण संरचना प्रस्तावित करते समय निम्न उद्देश्यों को ध्यान में रखा गया है :-

(अ) मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना,
(ब) क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण,
(स) वर्तमान नगर तथा प्रस्तावित विकास क्षेत्र के मध्य समुचित मार्ग संरचना,
(द) आवश्यकतानुसार चौराहों एवं तिराहों का विकास,
(इ) सुगम यातायात हेतु ओव्हर ब्रिज एवं समतल पारण का प्रावधान।

5.2 परिभ्रमण योजना अवधारणा

बालाघाट नगर की परिभ्रमण संरचना रेल्वे लाईनों तथा राजमार्ग क्रमांक 26 के रेखांकन एवं स्थिति के परिप्रेक्ष्य में नगर बस्तियों को आपस में जोड़ते हुए नगर को यथासंभव बाधामुक्त, सुगम यातायात उपलब्ध कराने के रूप में की गई है। अतः नगर हेतु उपयुक्त परिभ्रमण संरचना प्रदान कर नगर के मध्य से गुजरने वाले सीधे यातायात के लिए वृत्तीय मार्ग के रूप में क्षेत्रीय बायपास प्रस्तावित कर संपूर्ण नगरीय यातायात को गतिशील एवं सुरक्षित बनाना है। परिभ्रमण संरचना के मुख्य बिन्दु निम्नानुसार है :-

राजमार्ग क्रमांक 26 के क्षेत्रीय यातायात का मार्ग बदलकर स्थानीय यातायात सुगम बनाने की दृष्टि से वृत्तीय बायपास मार्ग का प्रावधान।

- कार्य केन्द्रों हेतु सुलभ पहुंच मार्ग का प्रावधान
- मार्गों की उपयोगिता एवं यातायात प्रवाह अनुकूल रूपांकन एवं युक्तिसंगत विस्तार का प्रावधान।

5.3 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

नगर से गुजरने वाले ट्रक, टैक्सी, बस यातायात का 60 प्रतिशत सीधे नगर से गुजरने वाला यातायात मानते हुए राजमार्ग तथा अन्य मार्गों को बायपास मार्ग वैनगंगा नदी के उत्तर दिशा में आरक्षित वन से बुढ़ीमार्ग, भटेरा मार्ग होते हुए रेल्वे क्रासिंग पार कर प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के समीप बैहर मार्ग पर मिलेगा। साथ ही बैहर मार्ग से ग्राम कोसमी की भीतरी सीमा होते हुए गोंदिया मार्ग पर मिलेगा जिसकी चौड़ाई 36 मीटर रखी गई है।

विकास योजना में प्रस्तावित बाईपास मार्ग के दोनों ओर पर्यावरण वानिकी हेतु 12.0-12.0 मीटर भूमि आरक्षित रखी जावेगी।

5.4 नगरीय परिभ्रमण संरचना

वर्तमान नगर का आबादी क्षेत्र विभिन्न स्थानीय स्तर के मार्गों से आपस में जुड़ा हुआ है. नगर में जो विकास क्षेत्रीय मार्गों के आसपास हुआ है, उन्हें इन क्षेत्रीय मार्गों का लाभ प्राप्त है. प्रस्तावित बायपास मार्ग के अलावा वर्तमान एवं प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र को युक्तियुक्त नवीन मार्ग संरचना द्वारा जोड़ने हेतु प्रस्ताव दिये गये हैं. रेल एवं बस से यात्रा करने वाले यात्रियों को अपेक्षित सेवा-सुविधाएं सुगमता से उपलब्ध हों इस तथ्य का मार्ग संरचना में विशेष ध्यान रखा गया है.

5.4.2 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणी क्रम

नगर में विभिन्न प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार प्रस्तावित है:—

1. बायपास मार्ग
2. क्षेत्रीय मार्ग
3. मुख्य मार्ग
4. खण्ड स्तरीय मार्ग
5. उपखण्ड स्तरीय मार्ग
6. स्थानीय मार्ग
7. सायकिल एवं पादचारी मार्ग

5.4.3 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

क्रियात्मक महत्व, दीर्घकालीन यातायात सघनता, यातायात के प्रकार एवं उनकी विशेषता आदि के आधार पर ही मार्गों की चौड़ाई निर्धारित की जाती है. सारणी 5-सा-1 में नगर के विकास एवं सुगम यातायात हेतु वर्तमान क्षेत्रीय एवं प्रस्तावित मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई एवं सारणी 5-सा-2 में विद्यमान मार्गों की वर्तमान एवं प्रस्तावित चौड़ाई दर्शाई गई है:—

बालाघाट : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित मार्गाधिकार (मीटर में)	उद्देश्य
1	2	3	4
1.	वृत्तीय बायपास मार्ग	36	क्षेत्रीय सीधा यातायात
2.	क्षेत्रीय मार्ग :		
	(अ) गोंदिया मार्ग (नगरपालिका सीमा में)	24-36	क्षेत्रीय यातायात
	(ब) बेहर मार्ग (नगर पालिका सीमा में)	24-36	क्षेत्रीय यातायात
	(स) कटंगी मार्ग (नगर पालिका सीमा में)	24-36	क्षेत्रीय यातायात
	(द) नागपुर मार्ग (नगर पालिका सीमा में)	24-36	क्षेत्रीय यातायात
	(इ) भटेरा मार्ग	24	क्षेत्रीय यातायात
	(फ) गायखुरी मार्ग	18	क्षेत्रीय यातायात

बालाघाट

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

1	2	3	4
3.	**मुख्य मार्ग :**		
	एम.आर.-1 गायखुरी मार्ग से एम.आर.-4	18	नगर यातायात
	एम.आर.-2 गायखुरी मार्ग से एम.आर. 3	18	नगर यातायात
	एम.आर.-3 बायपास मार्ग से मोती नगर	18	नगर यातायात
	एम.आर.-4 बायपास मार्ग से रेल्वे क्रासिंग	24	नगर यातायात
	एम.आर.-5 गायखुरी मार्ग से एम.आर. 4	18	नगर यातायात
	एम.आर.-6 गोंदिया मार्ग से बायपास मार्ग	24	नगर यातायात
	एम.आर.-7 गोंदिया मार्ग से एम.आर.-10	18	नगर यातायात
	एम.आर.-8 वर्तमान बायपास से प्रस्ता. बायपास	18	नगर यातायात
	एम.आर.-9 बैहर मार्ग से एम.आर. 8	18	नगर यातायात
	एम.आर.-10 वर्तमान बायपास से प्रस्ता. बायपास	18	नगर यातायात
	एम.आर.-11 बायपास मार्ग से एम.आर.-13	24	नगर यातायात
	एम.आर.-12 बायपास मार्ग से एम. आर.-11	18	नगर यातायात
	एम.आर.-13 बायपास मार्ग से एम.आर.-11 तक	18	नगर यातायात
	एम.आर.-14 बायपास मार्ग से बैहर मार्ग	18	नगर यातायात
	एम.आर.-15 बायपास मार्ग से गोंदिया रोड	24	नगर यातायात
	एम.आर.-16 बायपास मार्ग से रेल्वे लाईन तक	18	नगर यातायात
4.	खण्ड स्तरीय मार्ग	18	खण्ड यातायात
5.	उपखण्ड स्तरीय मार्ग	12	उपखण्ड यातायात
6.	स्थानीय मार्ग	9	स्थानीय यातायात
7.	साईकल पथ/पादचारी मार्ग/ग्राम मार्ग	6	—

बालाघाट : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-2

क्र.	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1.	शिवाजी मार्ग	9-12	12.0
2.	लक्ष्मीबाई मार्ग	9-12	12.0
3.	जनपद मार्ग	9-12	12.0
4.	सरदार वल्लभ भाई मार्ग	9-12	12.0
5.	देशमुख मार्ग	9-12	12.0
6.	मोहन मार्ग	9-12	12.0
7.	छाबड़ा मार्ग	15-18	18.0
8.	शुक्ला मार्ग	15-18	18.0
9.	मोती तालाब से पुलिस लाईन	21-24	24.0

1	2	3	4
10.	आई.टी.आई.	24	24.0
11.	आर.टी.ओ. कार्यालय के सामने	18	18.0
12.	आकाशवाणी कार्यालय	24	24.0
13.	गायखुरी मार्ग	15	15.0
14.	विवेकानंद कालोनी	24	24.0

नोट.—जहां वर्तमान चौड़ाई, प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक है उसे यथावत रखा जावेगा.

5.5 यातायात प्रणाली में सुधार

नगर में यातायात यांत्रिकी में सुधार की बहुत संभावना है, जिसमें वर्तमान में मार्ग पद्धति की क्षमता को बढ़ाया जा सकता है. इसे बढ़ाने हेतु मार्ग को चौड़ा करना तथा तत्संबंधी प्रस्ताव निम्नानुसार हैं:—

5.5.1 मार्ग संगमों का सुधार

नगर में स्थित निम्न मार्ग संगमों का विकास प्रस्तावित है :—

1. अम्बेडकर चौक
2. हनुमान चौक
3. जयस्तम्भ
4. शिवाजी चौक
5. इतवारी बाजार चौक
6. महारानी लक्ष्मीबाई चौक
7. बायपास तिराहा

5.5.2 यातायात अवसान केन्द्र (माल)

(अ) रेल्वे माल प्रांगण एवं लोको शेड

छोटी रेल्वे लाइन से बायपास मार्ग पर माल प्रांगण यथावत् रहेगा. इसके अलावा लोकोशेड के विस्तार हेतु रेल लाइन के दोनों ओर पर्याप्त स्थान आरक्षित रखा गया है.

(ब) ट्रक स्थानक

कृषि उपज मण्डी, औद्योगिक क्षेत्र, यातायात नगर आदि यातायात निर्मित केन्द्रों पर ट्रकों के अवसान हेतु स्थान प्रावधानित किये गये हैं. वर्तमान में बैहर मार्ग के उत्तर दिशा में यातायात नगर का प्रस्ताव किया गया है.

5.5.3 यातायात अवसान केन्द्र (यात्री)

रेल्वे स्टेशन

वर्तमान में बालाघाट रेलवे स्टेशन नगर के पूर्व में स्थित है, जिसकी पहुंच नगर के मध्य क्षेत्र से उपलब्ध है. रेल्वे स्टेशन में प्रतीक्षालय, उपाहार गृह, वाहन विराम स्थल, टिकिट घर आदि सेवा-सुविधाओं की आवश्यकता है.

(ब) बस स्थानक एवं बस डिपो

मध्यप्रदेश राज्य परिवहन बस स्थानक संयुक्त बस स्थानक के रूप में संचालित होगा. नगर के भावी विकास एवं आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए नये बस स्थानक की आवश्यकता है बस डिपो के पीछे स्थित तालाब जो डबरा के रूप में है, का पुराव कर नया बस स्टेण्ड प्रस्तावित हैं.

5.5.4 वाहन विराम स्थल

नगर के विभिन्न स्थानों पर विशेषकर सघन गतिविधि वाले क्षेत्रों 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. चिकित्सालय परिसर
2. बस स्टेंड क्षेत्र
3. रेल्वे स्टेशन
4. इतबारी बाजार
5. हनुमान चौक
6. बस स्टेंड के सामने
7. तहसील कार्यालय के पास
8. गोंदिया मार्ग पर
9. जिला जेल को आंशिक भूमि पर
10. सभी मुख्य मार्गों पर (हल्के वाहनों हेतु)

इसके अतिरिक्त जीर्ण-शीर्ण आवासीय भवनों, नजूल एवं स्थानीय निकायों की भूमि तथा मार्ग चौड़ीकरण के प्रस्ताव के साथ-साथ वाहन विराम हेतु स्थल उपलब्ध कराये जा सकते है. स्थानीय निकायों को इस संबंध में पहल करना प्रस्तावित है.

5.6 नगरीय अधोसंरचना

5.6.1 जलप्रदाय

बालाघाट नगर को वर्तमान में बैनगंगा नदी एवं नगर में स्थित 110 नलकूपों से जल प्रदाय किया जा रहा है. वर्ष 2021 की अनुमानित जनसंख्या 1.50 लाख के लिए 130 एम.जी.डी. जल की आवश्यकता संभावित है उक्त में घरेलू तथा औद्योगिक आवश्यकता शामिल है.

5.6.2 जल-मल निकास

नगर में वर्तमान में जल-मल निकास की कोई उपयुक्त व्यवस्था नहीं है. विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ-साथ भविष्य में विकसित किए जाने वाले क्षेत्रों के लिए समग्र रूप से संगठित जल-मल निकास व्यवस्था की योजना तैयार कर शीघ्र क्रियान्वयन करना प्रस्तावित है. अतः ग्राम गायखुरी में लगभग 25 हेक्टेयर भूमि सीवेज संयंत्र हेतु प्रस्तावित है.

5.6.3 विद्युत प्रदाय

नगर में घरेलू, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक खपत वर्तमान परिवेश में विद्युत उपकरणों के बढ़ते उपयोग की प्रवृत्ति से निरंतर बढ़ने के अनुमान हैं. विकास योजना में नवीन विद्युत उपकेन्द्र हेतु प्रावधान किया गया है.

5.6.4 वर्षा जल निकास

वर्षा के समय जिन क्षेत्रों में जल निकास नहीं हो पाता है तथा जो क्षेत्र अस्थाई रूप से जलमग्न हो जाते हैं, उनके लिए उपयुक्त नाली तंत्र की स्थापना प्रस्तावित है.

5.6.5 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में नगर में ऐसी कोई व्यवस्था नहीं है, अतः नगरपालिका द्वारा श्मशानघाट मार्ग के निकट की भूमि ट्रेचिंग ग्राउंड के रूप में प्रयुक्त की जाती है. इस हेतु स्थानीय प्रशासन, एवं नगरीय निकाय द्वारा कृषि क्षेत्र में इस उपयोग हेतु ट्रेचिंग ग्राउंड का चयन किया जाना प्रस्तावित है. स्थल का निर्धारण ग्राम गायखुरी में प्रस्तावित सीवेज उपचार संयंत्र के निकट किया जाना श्रेयष्कर होगा. साथ ही साथ नगर की चारों दिशाओं में कृषि क्षेत्र में उपयुक्त स्थल का चयन कर ठोस अवशिष्ट विसर्जन, उपचार एवं पुनर्चक्रीकरण का प्रस्ताव है.

ठोस अवशिष्ट प्रबंधन से संबंधित गतिविधियां एवं कार्यकलाप भारत सरकार के नगरीय ठोस अवशिष्ट (प्रबंधन और हथालन) नियम 1999 के अनुरूप नियंत्रित होंगे.

5.6.6 तालाब

— नगर में स्थित मोती तालाब का गहरीकरण, सौन्दर्यीकरण एवं संरक्षण किया जाना प्रस्तावित है.

— वर्तमान में धोबी तालाब का उपयोग धोबीघाट के रूप में नहीं होने के कारण उसे सिटी पार्क के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है.

5.6.7 अग्नि शमन केन्द्र

वर्तमान में अग्निशमन केन्द्र नगरीय आवश्यकता की पूर्ति नहीं करता है, अतः इसे आधुनिक उपकरणों के साथ-साथ वर्तमान स्थल पर ही विकसित किया जाना प्रस्तावित है.

5.6.8 अन्य सेवायें

1. **दूरभाष केन्द्र**—वर्तमान स्वचलित दूरभाष केन्द्र नगर की वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति करता है. भविष्य में आवश्यकता के अनुरूप वर्तमान स्थल पर ही इसकी क्षमता बढ़ाई जाना प्रस्तावित है.

2. **डाक एवं तार घर**—विकास योजना में खण्डस्तर पर नवीन उप डाक एवं तारघर हेतु प्रावधान किया गया है.

3. **आरक्षी केन्द्र**—नगर विकास के साथ-साथ उप-आरक्षी केन्द्रों की आवश्यकता के अनुरूप इनकी स्थापना की जा सकेगी. इस हेतु विकास योजना में प्रावधान किया गया है.

4. **कब्रिस्तान एवं श्मशान घाट**—वर्तमान में जो कब्रिस्तान एवं श्मशान घाट स्थित है, वे आगे भी कार्य करते रहेंगे जब तक इन्हें जनहित में स्थानांतरित किया जाना आवश्यक न हो. इनके स्थल का चयन जिला प्रशासन एवं नगरपालिका द्वारा जनसामान्य की सहमति से किया जावेगा.

5. **डेयरी एवं पशुपालन**—नगर में यत्र-तत्र डेयरी सह-पशुपालन गतिविधियों को नगर में प्रदूषण एवं पर्यावरण की दृष्टि से निवेश क्षेत्र के बाहर ग्राम गोगलई में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है.

अध्याय-6
विकास नियमन

6.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमनों का उद्देश्य बालाघाट 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.

6.2 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 मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे.

2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जाएगा. यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना 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. झुग्गी-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 का 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 हैं, किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जाएगी.

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

8. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृति दी गई है एवं उसकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा 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 सकती है.

10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना 2021 के प्रस्तावों के परिप्रेक्ष्य में मध्यप्रदेश 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 सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकृत होंगे.

6.3 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 उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हैं.
भूमि उपयोग मानचित्र	:	सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग 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 हो.
नगरीय ग्राम	:	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलाएंगे.

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

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

बालाघाट निवेश क्षेत्र को 7 उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है. प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उपविभाजित किए गए हैं. प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग, गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी. ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का प्रतिबंध विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के भू-उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा.

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

बालाघाट : उपयोग परिक्षेत्र

6-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 तथा सार्वजनिक उपयोगिता.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक परिक्षेत्र
5.	आमोद-प्रमोद	आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र
6.	यातायात एवं परिवहन	यातायात एवं परिवहन परिक्षेत्र
7.	कृषि	कृषि परिक्षेत्र

6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इस नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने के मार्गदर्शन देना है. इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं. ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे—भौतिक संरचनाएं, जलप्रदाय, जल-मल निकास आदि नगर पालिका, उपनियमनों के अनुरूप होंगे.
2. सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1:5 से 1:3 होना चाहिए.
3. भवन निर्माता / वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भू-खण्ड आकार, भू-खण्ड प्रकार, एफ.ए.आर., भू तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाइयों के मानकों की आवश्यकता होती है. सारणी 6-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है. सारणी में दर्शाये भू-खण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्ण विकसित होना चाहिए.

4. एक भू-खण्ड में चार इकाइयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गए अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जाएगी, 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 सेवाएं एवं सुविधाएं प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये. ऐसे भू-खण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जायेंगे.

5. मध्यप्रदेश नगरपालिका कालोनाईजर रजिस्ट्रेशन, निर्बंधन एवं शर्तें अधिनियम, 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि आरक्षित की जाएगी.

6. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट-एम (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषत: अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए.

बालाघाट : आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-2

क्र.	भू-खण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्र अनुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0 X 8.0	32	पंक्ति	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
2.	4.0 X 12.0	48	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
3.	5.0 X 15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
4.	7.0 X 15.0	105	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
5.	9.0 X 15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.50
6.	11.0 X 18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50
7.	12.0 X 18.0	216	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
8.	12.0 X 24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9.	15.0 X 24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
10.	15.0 X 27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
11.	18.0 X 30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
12.	20.0 X 30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
13.	25.0 X 30.0	750	पृथक्कृत	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

टीप :— 1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भू-खण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है.

2. सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भू-खंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भू-खण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है. ऐसे भू-खंडों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे.

3. ऐसे भू-खण्ड जिसका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी में सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जाना चाहिए.

4. समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गयी हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जाये.

5. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी.

6. घनत्वीय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जायेगा.

7. 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधानित होना चाहिए.

8. झुग्गियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भू-खण्ड स्वीकार्य होंगे.

6.5.1 बहु मंजिली इकाई निर्माण

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के मापदंड अनुसार नियंत्रित होंगे.

6.6 वन आवास (फार्म हाउस)

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

1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा.
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा.
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 6.5 मीटर होगी.
4. वन आवास के भूखंड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर में प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण करना होगा. जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा.

5. वन आवास केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा, जिसके लिए सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो.

6. वन आवास में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर सीमांत खुला क्षेत्र होगा.

7. वन आवास से जल स्रोत प्रभावित अथवा प्रदूषित नहीं होना चाहिए.

8. वन आवास में भवन/आच्छादित क्षेत्र / मार्ग आदि की संख्या तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार / अनुमोदित की जावेगी.

9. किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मापदण्डों के अनुरूप वन आवास के रूप में विकसित करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा.

6.7 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 दिये गए मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान किये गए हैं.

बालाघाट : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

6-सा-3

क्रमांक	विवरण	मानक
1	2	3
1.	फुटकर व्यापार —खंड केन्द्र —उपखंड केन्द्र —सुलभ शापिंग	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 परिसर	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	बस विराम स्थल	1 इकाई प्रति 2 बस स्थान
6.	विद्यालय —प्राथमिक —माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक	 3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई
7.	उद्यान —क्षेत्रीय/नगर उद्यान —पासवर्ती उद्यान	 8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार 2 से 3 इकाई
8.	आवासीय	1 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
9.	औद्योगिक	5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
10.	प्रमुख रेल्वे स्टेशन	परियोजना तैयार करते समय किये गये सर्वेक्षण पर निर्भर होगा.

टीप.—प्रत्येक इकाई 2.5 से 5 वर्गमीटर के आकार की नियत होगी.

6.8 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे:—

— फुटकर दुकानें	वाणिज्यिक कार्यालय
— सेवा केन्द्र	सुविधाएं
— संस्कृति परिसर	होटल
— भू-दृश्यीकरण घटक	थोक व्यापार (जहां उपलब्ध कराया गया हो)

कुछ परिस्थिति में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है. अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बिकने, कार्यविधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के इस कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है. सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किए जाने की आवश्यकता हो सकती है. संभवत: 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 कुछ 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 चाहिए.

नगर/निवेश इकाई केन्द्र के चारों ओर आवासीय क्षेत्रों का पादचारी, पहुंच या उपमार्गों द्वारा निर्धारित होना चाहिए.

बालाघाट : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदंड

6-सा-4

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखंड निर्मित क्षेत्र (भू-खण्डीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	मध्य क्षेत्र (मुख्य मार्ग)	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.25
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र.	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.25
3.	वृत्त खण्डस्तर केन्द्र/सामुदायिक.	परिक्षेत्रिक योजना	80 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.00
4.	स्थानीय केन्द्र	परिक्षेत्रिक योजना	80 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.60
5.	गोदाम एवं भंडार	परिक्षेत्रिक योजना	70 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.00
6.	थोक बाजार	—	70 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.00

*परिसरों का प्रतिशत भूमि उप विभाजन से असंबद्ध होगा.

**संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जाएगी.

***निगमित विकास कारपोरेट डेव्हलपमेंट.

टीप— नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 6-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे. अभिन्यास अनुमोदन आदि के लिए सारणी 6-सा-5 के प्रावधान लागू होंगे.

उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा.

किसी भू-खण्ड के स्वामी द्वारा अपने भू-खण्डों में मार्ग, फुटपाथ, पार्किंग इत्यादि 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 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.

बालाघाट : थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

6-सा-5

क्रमांक	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	2	3
1.	भू-खण्डों का क्षेत्र	अधिकतम 50 प्रतिशत
2.	परिभ्रमण एवं वाहन विराम स्थल का क्षेत्र	अधिकतम 40 प्रतिशत
3.	खुले स्थानों को सम्मिलित कर सुविधाओं का क्षेत्र	न्यूनतम 10 प्रतिशत
4.	मार्गों की चौड़ाई	
	—बाजार से गुजरने वाले मुख्य सीधे मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई.	12 मीटर
	—दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई.	18 मीटर
	—दुकानों के सामने पादचारी मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई.	3 मीटर
5.	दुकानों के आकार	मार्ग सर्वेक्षण एवं प्रोजेक्शन के आधार पर.
	—नीलामी चबूतरा	10x30 मीटर (उपयुक्त)
	—खंड लंबाई	100 x 200 मीटर के मध्य
6.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र के.

6.8.1 ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिए निम्न नियमन अनुशंसित हैं:—

1. मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी :

   (अ) 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग — 150 मीटर

   (ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार (चौड़ाई) — 250 मीटर

2. मार्गों के मध्य से पेट्रोल पम्प पेडस्ट्रल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार होना आवश्यक है.

3. न्यूनतम भूखण्ड आकार :

   (अ) केवल ईंधन भराव केन्द्र 30×17 मीटर
   (ब) ईंधन भराव सह-सेवा-केन्द्र न्यूनतम आकार 36×30 मीटर एवं अधिकतम 45×33 मीटर
   (स) भू-खण्ड का अग्र भाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिए.
   (द) भू-खण्ड का अग्र भाग मार्ग से लगा हुआ तथा अग्रभाग होगा.

4. 24 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्गों पर नये पेट्रोल पम्प निषिद्ध होंगे.

6.8.2 छविगृह के लिए मापदण्ड

मार्ग की चौड़ाई	छविगृह का भू-खण्ड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी.
पार्किंग स्पेस वाहन विराम क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई.सी.एस. 100 वर्ग मीटर अथवा ई.सी.एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिए इनमें से जो भी कम हो.
छविगृह क्षमता	2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी को दर से छविगृह क्षमता मान्य होगी.
भूखंड का निर्मित क्षेत्र	— बैठक क्षमता 800 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत.
सीमान्त खुला क्षेत्र	
सामने—	न्यूनतम 15 मीटर
आजू/बाजू—	न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर
पृष्ठ—	न्यूनतम 4.5 मीटर

6.8.3 उपहार 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

— फर्शी क्षेत्र अनुपात 5 प्रतिशत होटल, गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा.

— अधिकतम, तलघर का क्षेत्रफल भूतल स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र के अन्दर ही मान्य होगा.

— यह परिसर किसी भी अन्य भू-उपयोग में लिए जाने की दशा में नियम केवल उपहार गृह हेतु ही लागू होंगे.

— वाहन विराम स्थल 6-सा-12 अनुसार होंगे.

6.8.3 अल्पाहार गृह (रेस्टोरेंट) हेतु मापदण्ड (नगर केन्द्र एवं वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों को छोड़कर)

1.	भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	33 प्रतिशत
2.	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	0.75

यह फर्शी क्षेत्र अनुपात भूखंड का उपयोग केवल अल्पाहार गृह में लागू होगा. वाहन विराम स्थल, 6-सा-12 अनुसार होंगे.

6.9 औद्योगिक विकास के मानक

अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे.

1.	भूखंड का क्षेत्र	अधिकतम 60 प्रतिशत
2.	मार्गों वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र	अधिकतम 30 प्रतिशत
3.	दुकानें एवं अन्य सुविधाएं	न्यूनतम 10 प्रतिशत

बालाघाट : औद्योगिक क्षेत्र हेतु विकास मापदण्ड

6-सा-6

क्र.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र			अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात
			सामने	आजू/बाजू	पीछे	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टेयर	60	3	3/2.5	2.5	1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टेयर तक.	55	5	4/2.5	2.5	0.8
3.	0.1 हेक्टेयर से अधिक 0.2 हेक्टेयर तक.	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4.	0.2 हेक्टेयर से अधिक 1.0 हेक्टेयर तक.	45	10	4.5/6	3.0	0.75
5.	1.0 हेक्टेयर से अधिक 2.0 हेक्टेयर तक.	45	12	6/6	4.5	0.75
6.	20 हेक्टेयर से अधिक	33	15	6/6	4.5	0.75

6.9.1 फ्लेटेड फैक्ट्रियां

- — न्यूनतम भू-खण्ड आकार — 1000 वर्गमीटर
- — निर्मित क्षेत्र — 50 प्रतिशत अधिकतम
- — फर्शी क्षेत्र — 1.50 अधिकतम
- — सीमांत खुला क्षेत्र — स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार

6.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार है:—

बालाघाट : सेवाओं-सुविधाओं हेतु मापदण्ड

6-सा-7

क्र.	प्रकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	**शैक्षणिक**		
	अ. पूर्व माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.00
	ब. प्राथमिक शाला	33 प्रतिशत	1.00
	स. उच्चतर माध्यमिक शाला	30 प्रतिशत	1.00
	द. महाविद्यालय	25 प्रतिशत	1.00
	ई. शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20 प्रतिशत	0.80
2.	स्वास्थ्य		
	अ. स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	33 प्रतिशत	1.00
	ब. प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33 प्रतिशत	1.00
	स. अस्पताल	33 प्रतिशत	1.00
3.	सेवा और सुविधाएं		
	अ. आरक्षी चौकी	35 प्रतिशत	0.70
	ब. आरक्षी केन्द्र (आवास सुविधा सहित)	25 प्रतिशत	1.00
	स. सामुदायिक कक्ष	30 प्रतिशत	1.00
	द. उप अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.75
	इ. अग्नि शमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.75
	फ. डाक एवं तार	30 प्रतिशत	1.00
	ग. विद्युत भवन	30 प्रतिशत	1.00
4.	धार्मिक भवन	30 प्रतिशत	1.00
5.	शासकीय/अर्द्धशासकीय भवन	25 प्रतिशत	1.50

टीप.—उपरोक्त सारणी में जो सुविधाएं सम्मिलित नहीं है, उनका अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00 से अधिक नहीं होगा.

बालाघाट : सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-8

सेवा/सुविधाएं	जनसंख्या (हजार में)	प्रति सुविधा के लिए अनुशंसित क्षेत्र (हेक्टेयर)
1	2	3
शैक्षणिक		
नर्सरी, पूर्व माध्यमिक केन्द्र	2500-3000	0.08-0.1
प्राथमिक शाला	3000-4000	0.40-0.60
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500-10000	1.60-2.00
महाविद्यालय	0.80 लाख	4.0
विविध शिल्प कला मंदिर	1.2 लाख	0.2-0.5
स्वास्थ्य		
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08 से 0.2
नर्सिंग होम	45000	0.2 से 0.5
सामान्य चिकित्सालय	1.0 लाख	1.0 से 3.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक कला वीथिका एवं संग्रहालय.	नगर	0.5 से 1.0
आडीटोरियम	1 से 2 लाख	0.5 से 1.0
क्लब	1 लाख	0.5 से 1.0
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4
धार्मिक भवन	5000	0.04
सुरक्षा		
आरक्षी चौकी	40000 से 50000	0.16
आरक्षी केन्द्र	0.75 से 0.90	1.15 से 1.50
जिला पुलिस कार्यालय	नगरीय	2.0 से 5.0
जिला जेल	नगरीय	8.0 से 10.0
होमगार्ड परिक्षेत्रीय कार्यालय	1.0	1.0
अग्नि शमन केन्द्र	1.0	2.0
अन्य सुविधाऐं		
दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002
दूरभाष केन्द्र	1 लाख	0.8 से 1.0
तार कार्यालय	2 लाख	0.2 से 0.5
मुख्य डाकघर	2 लाख	0.06 से 0.1
तरल पेट्रोलियम/गैस गोदाम	40000 से 50000	0.25 से 0.6
टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	15000	0.05
कब्रिस्तान/श्मशान घाट	1 लाख	2.0
विद्युत उपकेन्द्र (66 कि.वा.)	1 लाख	1.0
विद्युत उपकेन्द्र (11 कि.वा.)	7500 से 10000	0.25

टीप.—निम्न मूल्य स्थलों के लिये उच्च तथा उच्च मूल्यों के लिये निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे.

शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र (आठ हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र के बड़े परिसर)

इन नियमों के अंतर्गत विश्वविद्यालय, चिकित्सा महाविद्यालय, यांत्रिकी महाविद्यालयों एवं अन्य शैक्षणिक एवं अनुसंधान संस्थाओं के बड़े परिसर शामिल किये गये हैं. परिसर को चार भागों में विभक्त किया गया है जिनके नियमन निम्नानुसार होंगे.

(अ) शिक्षा संबंधी प्रशासन सहित — (कुल भूमि का 45 प्रतिशत मार्गों सहित)
अधिकतम आच्छादित क्षेत्र — अकादमी एवं प्रशासकीय क्षेत्र का 20 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात — 0.80

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा. यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अंतर्गत किया जायेगा तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जाएगी.

(ब) आवासीय — कुल भूमि का 25 प्रतिशत मार्गों सहित

यह क्षेत्र 400 व्यक्ति प्रति मीटर की कुल सघनता के साथ विकसित किया जायेगा. आवासीय से सम्बद्ध सुविधाओं हेतु 9.2 वर्ग मीटर प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जायेगी. समूह आवास हेतु उप विभाजन नियमन लागू होंगे.

(स) खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियां — (कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत)
अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र — खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के क्षेत्र का 10 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात — 0.5

(द) उद्यान एवं भू-दृश्यीकरण — (कुल भूमि का 15 प्रतिशत)
क्षेत्र के लिये उपयुक्त भू-दृश्यीकरण योजना तैयार की जायेगी.

(इ) जहां विशेष नियमन नहीं दिये हों, वहां सार्वजनिक, अर्द्ध-सार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिये निम्न मापदण्ड लागू होंगे:—
अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र — 25 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात — 1:00

बालाघाट : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

6-सा-9

सुविधाएं	निम्नतम भूमि/क्षेत्र (हेक्टेयर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम भूमि प्रति इकाई (हेक्टेयर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि.मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30

1	2	3	4	5	6
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवर हुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्त खंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 3 लाख	-
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	-
अन्य*	-	5.00	-	1 से 3 लाख	5.00

टीप.—टाटलाट क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकता शामिल है.

* अन्य सुविधाओं के अंतर्गत परेड मैदान, प्रदर्शनी क्षेत्र आदि शामिल है.

6.11 **अन्य उपयोग गतिविधियों हेतु नियमन**

(अ) **लाजिंग गृह**

— अधिकतम भू-आच्छादन	45 प्रतिशत
— अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
— अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.50
— अन्य नियंत्रण	
— सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)	12.0 मीटर

(ब) **धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह**

— न्यूनतम भू-खण्ड आकार	800 वर्ग मीटर
— अधिकतम भू-आच्छादन	33.33
— अधिकतम ऊंचाई	12.0 मीटर
— अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.00
— अन्य नियंत्रण	
— सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)	12.0 मीटर

(स) **छात्रावास**

— निर्मित क्षेत्र	33.33 प्रतिशत अधिकतम

— फर्शी क्षेत्र अनुपात 1:1.00 अधिकतम

— ऊंचाई 12.0 मीटर अधिकतम

— अन्य नियंत्रण

(1) सामने के सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार) 12.0 मीटर

(2) तलघर अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र के नीचे मान्य किया जाएगा.

(3) अतिथि गृह/बोर्डिंग गृह

—न्यूनतम भूखण्ड आकार 500 वर्गमीटर

—अधिकतम भू-आच्छादन 33.33 प्रतिशत

—अधिकतम ऊंचाई 12.0 मीटर

—अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1:1.0

6.12 **यातायात/मैकेनिक नगर के मानक**

यातायात नगर/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक रहेंगे:—

बालाघाट : यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-10

क्र.	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	29-450
2.	कलपुर्जों की दुकानें	10-15	9-72
3.	यांत्रिक एवं विद्युत वर्कशाप	15-25	7.5-13.5
4.	टायर-ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढाबा	5-7	30-90
6.	चाय-नाश्ता दुकान	8-19	9-14
7.	पान सिगरेट दुकान	10-14	2-5
8.	नाई, सिलाई दुकान	1	10-15

टीप.—सकल क्षेत्र 1:1 से 1.5 हेक्टेयर के लगभग प्रति 100 ट्रक की आवश्यकता होती है.

सुविधाएं

प्रति 100 ट्रकों के लिये विभिन्न सेवा के प्रावधान निम्न मानकों के अनुरूप होंगे:—

बालाघाट : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-11

क्रमांक	सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्ग मीटर)	टिप्पणी
1	2	3	4
1.	बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम एक
2.	डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिन्दु पर एक
3.	पेट्रोल पम्प	800	निर्गम/आगमन बिन्दु पर
4.	होटल, लॉज	600	ऊपरी मंजिल पर
5.	चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
6.	उपचार गृह	200	—
7.	अग्निशमन केन्द्र	200	—
8.	धर्मकांटा	300	निर्गम/आगमन बिन्दु पर

टीप.—1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टेयर प्रति 100 ट्रक (व्यस्तम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र.

2. परिभ्रमण तंत्र

— अभिन्यास में प्रमुख मार्ग	18 मीटर चौड़े
— द्वितीयक मार्ग	9-12 मीटर चौड़े
— खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग	12-18 मीटर चौड़े

3. पार्किंग एवं खुले स्थान

36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग वे या खुले यार्ड के रूप में.

6.13 वाहन विराम स्थल के मापदण्ड

वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्न सारणी अनुसार होंगे:—

बालाघाट : वाहन विराम मापदण्ड

6-सा-12

क्रमांक	उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
1.	**आवासीय**	
	समूह आवासीय, भू-खण्डीय विकास (250 व.मी. से बड़े) एवं मिश्रित उपयोग.	0.50-1.50
2.	**वाणिज्यिक**	
	(अ) थोक व्यापार एवं परिवहन परिसर (लोडिंग, अनलोडिंग वाहन विराम की आवश्यकता सहित)	1.50-2.50
	(ब) नगर केन्द्र, उपनगर केन्द्र, होटल, सिनेमा एवं अन्य	1.00-2.00
	(स) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकानें, सुविधाजनक दुकानें, अल्पाहार गृह	0.50-1.50
3.	**सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं**	
	(अ) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय को छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थाएं, शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय कार्यालय.	0.50-1.50
	(ब) विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	0.25-0.75
4.	**औद्योगिक**	
	छोटे एवं सेवा उद्योग, फ्लेटेड ग्रुप फैक्ट्री, वृहद् उद्योग	0.50-1.00

टीप.—1. कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे:—

(अ) खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18.0 वर्गमीटर प्रति कार.

(ब) भूतल पर आच्छादित वाहन विराम 23.0 वर्गमीटर प्रति कार.

(स) तलघर की वाहन विराम 28.0 वर्गमीटर प्रति कार.

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

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

4. **ई.सी.एस.**—कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेस इक्विलेंट)

स्रोत.—यू.डी.पी.एफ.आई. मार्गदर्शिका.

सड़कों के किनारे कार विराम स्थल

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

बालाघाट : सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार

6-सा-13

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक चौड़ाई (मीटर में)	कर्व लाइन से समानान्तर नापी गई कार के लिये लंबाई की आवश्यकता (मीटर में)
1	2	3
समानान्तर	2.50	5.90
30''	4.66	5.00
45''	5.31	3.54
60''	5.58	2.89
90''	5.00	2.50

6.14 निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

—लूप मार्ग	9 मीटर	अधिकतम लंबाई 500 मीटर
—कल्डी सेक	7.5 मीटर	अधिकतम लंबाई 150 मीटर
		घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर
—गली सामान्य आवासीय क्षेत्र में	6 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
—निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र	3.0 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
—गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5 मीटर	अधिकतम लंबाई 5 मीटर से 20 मीटर
—साईकल पथ	2 से 5 मीटर	
—पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5 मीटर	

मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

आवासीय क्षेत्रों में कल्डी सेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7 से 9 मीटर अनुशंसित है. उच्च आयवर्ग समूह के आवासीय क्षेत्र, जहां निजी वाहनों की संख्या अधिक होती है, में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती है.

6.15 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

वे भूमि उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अंतर्गत है तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किये जाने पर स्वीकार है, वे निम्नानुसार है:—

बालाघाट : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6–सा–14

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लॉजिंग एवं बोर्डिंग हाऊस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोगशालाएं, शिशु सदन, बालविहार, पाठशालाएं, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं टेक्सी व स्कूटर स्टेण्ड, बस स्टाप.	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यावसायिक इकाई नर्सिंगहोम, कार्यालय, होटल, आटाचक्की, पेट्रोल पम्प, हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें, छविगृह, संग्रहालय, पैकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, सामुदायिक भवन तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट—जे भाग-1 एवं भाग-2 में सम्मिलित उद्योग.
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, लॉजिंग तथा बोर्डिंग गृह सुविधा दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवाएं तथा सुविधाएं, छविगृह, थोक बाजार, भण्डारण, सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल, मोटर गैरेज, कबाड़खाना, मण्डी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान/सेवाएं.	धर्मशाला, सभागृह, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय एवं कर्मशाला, आवासीय फ्लेट, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला तथा मध्यप्रदेश, भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38(1) परिशिष्ट-जे में सम्मिलित उद्योग. पेट्रोल पंप सह-सर्विस स्टेशन.
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 पम्प, परिवहन संस्थाएं, कूड़ाकरकट स्थान, (जंक यार्ड) शो रूम, दुकानें, उपाहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग.
ब.	अन्य उद्योग	सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भण्डारण, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग.	आवश्यक श्रमिक आवास, बस डिपो कर्मशाला, गोदाम बस टर्मिनल गृह, रेलवे माल गोदाम, सेवा कर्मशाला, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग.

1	2	3	4
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, शासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हॉल, व्याख्यालय, फुटकर एवं दुरूस्ती की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक, धार्मिक सांस्कृतिक संस्थाएं, विद्यालय, कला प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थाएं, विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं , शोध प्रयोगशालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशाला, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं.	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, आवश्यक आवास गृह, उपाहार गृह एवं खेल मैदान, कला केन्द्र पेट्रोल पंप, सह-सर्विस स्टेशन.
5.	आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे—क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ागण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य.	नर्सरी, स्टडफार्म, आवास, अल्पाहार गृह, योग केन्द्र, मनोरंजन उद्यान, पेट्रोल पंप, सह-सर्विस स्टेशन.
6.	यातायात एवं परिवहन	रेलवे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड, यात्रा समाप्ति केन्द्र, गोदाम.	अग्रेषण अभिकरण, शीतगृह, पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह, भोजनालय, पेट्रोल पंप, सह-सर्विस स्टेशन.
7.	कृषि	ऐसे समस्त एकीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत आते हैं. कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि, फार्म, हेलीपेड, विद्युत, दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो.	पेट्रोल पम्प, सह-सर्विस स्टेशन कब्रिस्तान, श्मशान, मल-शोधन केन्द्र, खंती स्थान, ईंट-भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दूध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम, चारागाह एवं वृक्षारोपण, एल.पी.जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएं, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शीतगृह, ढाबा.

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

(2) परिक्षेत्र में प्रस्तावित विकास योजना उपयोग के तहत सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग के अन्तर्गत जारी की जाने वाली विकास अनुज्ञा देते समय म.प्र. भूमि विकास नियमों का भी यथोचित समावेश किया जावे. किन्तु क्षेत्र के फर्शी क्षेत्र अनुपात विकास योजना में प्रस्तावित मूल भू-उपयोग के अनुरूप ही रखा जावे.

6.16 मध्यवर्ती क्षेत्र हेतु विकास नियमन

यह विकास नियमन, स्थल ऊंचाई, 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 अंदर अथवा केन्द्र में होने वाले विकास के लिए मार्गदर्शक का कार्य करते हैं.

मध्यवर्ती क्षेत्र की सीमाएं अध्याय-4 में वर्णित की गयी हैं. निम्न नियमन एवं मापदंड, मध्य क्षेत्र की सीमा में आने वाले वर्तमान मार्गों के अंदर संपूर्ण क्षेत्र पर लागू होंगे. साथ ही बाहरी ओर भी इन मार्गों के मध्य से 12 मीटर गहराई तक यह नियमन एवं मापदंड लागू होंगे.

(अ) आवासीय क्षेत्र

नगर के अधिक घनत्व वाले निर्मित क्षेत्र के लिए भूखंड का नियमित आकार निर्धारित कर पाना संभव नहीं है. मध्य क्षेत्र में वर्तमान आवास सबसे ज्यादा अनियमित आकार एवं माप के हैं, लेकिन आवश्यक घनत्व प्राप्ति तथा जन स्वास्थ्य की दृष्टि से फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) तथा भूखंड 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)	भूखंड का क्षेत्रफल	90 वर्गमीटर से अधिक तथा 180 वर्गमीटर तक
	निर्मित क्षेत्र	66 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	1.25
(3)	भूखंड का क्षेत्रफल	180 वर्गमीटर से अधिक
	निर्मित क्षेत्र	60 प्रतिशत
	फर्शी क्षेत्रानुपात	1.25 (9.0 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर 1.5)

टीप— इन क्षेत्रों में एकीकरण किए गए भू-खण्डों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ अनुज्ञेय नहीं होंगे.

(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 मापदंडों के अनुरूप हो.

(ख) अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हों, तो आवासीय क्षेत्र, भू-तल 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 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा.

(ङ.) वाणिज्यिक भू-खण्ड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेंटल स्टोर एवं वाणिज्यिक परिसर हेतु आवंटित भू-खंडों 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	1.50

टीप—1. वर्तमान भवन रेखा यथावत् रखी जाएगी.

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 हैं अतः इन मार्गों को उनके उपयोग के अनुसार निम्न तीन श्रेणियों में रखा गया है.

(क) वाणिज्यिक मार्ग
(ख) वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्ग
(ग) अन्य मार्ग

मार्गों का वर्गीकरण सारणी 4-सा-6 में किया गया है. वर्तमान वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्गों पर 30 मीटर गहराई तक फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार अनुज्ञेय होंगे :—

वाणिज्यिक मार्ग	1.50
वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्ग	1.25

टीप—(1) भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र वाहन विराम हेतु खुला छोड़ना होगा.

(2) वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक-सह-आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 2 गुना या 30 मीटर, जो कम हो स्वीकार्य होगा.

वर्तमान वाणिज्यिक मार्गों पर भू-तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र स्वीकार्य होगा. ऊपर के तलों का निर्मित क्षेत्र एवं अन्य मापदंड परिसर के व्यवसाय के आधार पर नियंत्रित होंगे.

निर्मित क्षेत्र—वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जाएगी:—

भूखण्ड का आकार	**भूतल पर निर्मित क्षेत्र (अधिकतम)**
1. भू-खण्ड का क्षेत्रफल अधिकतम 200 वर्गमीटर तक	80 प्रतिशत
2. भू-खण्ड का क्षेत्रफल 200 से अधिक 400 वर्गमीटर तक	70 प्रतिशत
3. 400 वर्गमीटर से अधिक	60 प्रतिशत

6.17 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

भवन की ऊंचाई, अहाते की दीवार की ऊंचाई एवं पार्किंग संबंधी मापदंड नए क्षेत्रों के मापदंडों के अनुरूप ही रहेंगे.

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्र निम्न विकास मापदण्डों से नियंत्रित होगा:—

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

6-सा-15

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 भूखण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा.

(ब) आवासीय विकसित कालोनियों हेतु मापदण्ड

जिन कालोनियों में किसी मार्ग पर 75 प्रतिशत भवन निर्मित हो गए हों, उस क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जायेगा. ऐसे मार्गों पर स्थित रिक्त भूखण्डों पर भवनों के निर्माण हेतु उस मार्ग पर स्थित अन्य भवनों के निर्माण हेतु अपनाए गये मापदण्ड लागू होंगे, जबकि कालोनी के अन्य मार्गों पर विकास/निर्माण के लिए नवीन आवासीय क्षेत्र के लिए निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे.

(स) वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

गंज क्षेत्र वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में वाणिज्यिक विकास, परिवर्तन अथवा पुनर्निर्माण मध्यवर्ती क्षेत्र के लिए निर्धारित मापदंडों के अनुरूप नियंत्रित होंगे.

(द) सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग अंतर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्रानुपात वर्तमान सघन क्षेत्र के लिए निम्न सारणी में दर्शाए गए:—

बालाघाट : सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र हेतु विकास मापदंड

6-सा-16

क्रमांक	विवरण	कवरेज	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1.	महाविद्यालय	40 प्रतिशत	1.5
2.	उच्चतर माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.5

1	2	3	4
3.	प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
4.	पूर्व प्राथमिक शाला	50 प्रतिशत	1.5
5.	चिकित्सालय	40 प्रतिशत	1.5
6.	स्वास्थ्य केन्द्र	50 प्रतिशत	1.5
7.	पुलिस थाना	50 प्रतिशत	1.5
8.	अग्निशमन भवन	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 सायकल स्टेण्ड के लिए अनिवार्य होगा.

6.18 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 एवं म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित की जाना आवश्यक है:—

1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17(1) के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन-पत्र प्रस्तुत करना चाहिये, जिसमें नियम 17 में उल्लेखित जानकारी का समावेश हो.

2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण.

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

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

5. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू-खंड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित.

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

7. 1:500/1000/2000 के स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाड़ियां, वृक्ष, यदि भूमि समतल न हो तो कंटूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत् लाईन, राईट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग. विद्युत् एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हो.

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

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

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

11. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/ निवेश अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये.

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

13. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें.

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

15. मध्यप्रदेश नगरपालिका/ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998, मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1999 के तहत रजिस्ट्रीकरण.

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

2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये.

6.19 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया

1. 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 पाचसाला एवं खसरा खतौनी.

4. आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जायेगा.

5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हो.

अध्याय–7
विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना को कार्यान्वित एवं प्रभावशील करने हेतु यथा संभव पूर्ण प्रयत्न किया 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। इसलिए यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन तकनीकी सलाह देकर किया जाए जिससे कि प्रस्तावित निर्माण, अनुमोदित विकास योजना के उपबंधों के अनुरूप हों। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहें वह शासकीय, अर्द्धशासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जाए। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 एवं नगर तथा ग्राम अधिनियम, 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः बालाघाट नगर तथा ग्राम प्राधिकारी द्वारा किया जाएगा। इसके गठन होने तक यह दायित्व नगर पालिका परिषद्, बालाघाट द्वारा वहन किया जाएगा। इसके अतिरिक्त नगर पालिका, ग्राम पंचायत, मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग द्वारा भी अपने संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है, इससे विकास योजना कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिए यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार का निर्माण/ गतिविधियों को समन्वित करने हेतु अनेक शासकीय/अर्द्धशासकीय निकाय, विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रम पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्तावों को कार्यान्वित करने में रू. 2.33 करोड़ का व्यय वर्तमान लागत अनुसार अनुमानित है। योजना अवधि में विभिन्न उपयोग हेतु 825 हेक्टेयर भूमि का अर्जन तथा 581 हेक्टेयर भूमि का विकास शामिल है। इस व्यय में गंदी बस्तियों का उन्मूलन एवं उसके पर्यावरण सुधार व्यय, वर्तमान निर्मित क्षेत्र में पुर्नविकास एवं मार्गो व पुलों का निर्माण आदि पर व्यय भी शामिल है। विभिन्न उपयोगों के लिये विकास संबंधी लागत निम्न सारणी में दर्शाई गई है :-

बालाघाट : योजना कार्यान्वयन लागत

7–सा–1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)				अर्जित भूमि का 70% पर			विकास व्यय
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि जो अर्जन करना है	भू–अर्जन रू. 3.0 लाख प्रति हेक्टर की दर से	क्षेत्र (हे. में)	दर प्रति हेक्टर (लाख रू. में)	मूल्य (लाख रू.)	कुल लागत (6+9) (लाख रू. में)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	680.5	349	331.5	994.5	232.0	40.0	9280	10274.5
2.	वाणिज्यिक	76	28	48	144.0	33	50.0	1650	1794
3.	औद्योगिक	60	19	41	123	29	50.0	1450	1573
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक	120	108	12	36	9	40.0	360	396

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5.	सार्व. उपयोगिताएं	45	5	40	120	28	40.0	1120	1240
6.	आमोद-प्रमोद	150.5	13	137.5	412.5	96	25.0	2400	2812.5
7.	यातायात एवं परिवहन	375	160	215	645	150	30.0	4500	5145
8.	पर्यावरण सुधार	–	–	–	–	–	एकमुश्त	200	200
9.	जल निकास एवं नाली का सुधार	–	–	–	–	–	एकमुश्त	50	50
	योग	**1507**	**682**	**825**	**2475**	**577**		**21010**	**23485.00**

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

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

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

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

(अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

(ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम

(स) राज्य आवास नीति 1995 के अंतर्गत भूमि विकास

7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन-पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जाएगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।

8. प्रत्येक अभिन्यास में प्रत्येक 100 आवासीय इकाइयों के लिए एक बालवाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20X20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा, जहां से स्थानीय संस्थाएं सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें, जिससे कि पर्यावरण पर दुष्प्रभाव न पड़े।

9. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भू-खण्ड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53 (1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

अन्य पर्यावरण समस्याएं, जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार, निराकरण इसके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिप्रेक्ष्य में जनसंख्या से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है.

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दु के परिप्रेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है:—

1. जल स्त्रोतों में जलमल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावीककरण
2. जल फैलाव क्षेत्रों में स्टापडेम द्वारा भूमिक्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध.
3. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेत्रण सभी जल स्त्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था.

7.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

- नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों की पूर्ति हेतु होगा.
- संस्था का गठन.
- विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन.
- भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं राज्य योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन में अधिकतम सक्षम भूमि उपयोग.
- नगर के वासियों, दर्शनार्थियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तियुक्त प्रावधान.

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व

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

7.4.1 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जाएगा. यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी. सार्वजनिक संस्थाएं, प्रमुख सेवाएं, तंत्र

के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी. परिसीमन विकास, आवास नीति 1995 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जायेगा. इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन, परिसीमन, अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति 1995 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा दिया जाएगा. उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी.

7.4.2 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

7.4.3 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

एकीकृत विकास कार्यक्रम को निम्नलिखित नीतिगत ढांचे के अनुरूप क्रियान्वित एवं तैयार किया जा सकेगा. वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा, जिसमें पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिए जाने वाले क्षेत्रों के लिये विकास कार्यक्रम होगा, जो कंडिका 7.6 के संदर्भ में रहेगा.

नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक कार्यक्रम तैयार किया जायेगा. यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण, लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्त खण्ड एवं उपवृत्त खण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शाएगा. 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 लिए समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा.

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 अन्तर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिये एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा. इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्त्रोतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जाएगा. एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अन्तर्गत किया जाकर लक्ष्य की पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है :—

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

7.4.4 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 हुए यह आवश्यक है कि विकास नियमनों 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 6 में विकास नियमन वर्णित किये गए हैं.

7.5 योजना एवं कार्यक्रम

(अ) समस्या मूलक क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए दो चरणों में प्रावधान है. प्रथम चरण सन् 2011 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय चरण 2021 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा.

(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 लिए नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी. इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगरस्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जाएगा.

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना.
2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना, जो नगर के अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्य रूप दे सके.
3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं को साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी कार्यक्रम की नितियां तैयार करना.
4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ साथ लगभग 1 से 2 हेक्टेयर आकार के अर्द्ध-विकसित भू-खण्डों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना.
5. योजना के दोनों चरणों में आवश्यक जलपूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास.
6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास.
7. भूमि विकास कार्यक्रम, नगरीय विकास परियोजनाएं साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिए.
8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधनों में गतिशीलता लाई जा सके.
9. मुख्य जल स्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना.

7.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

(अ) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशक सिद्धांत निम्नानुसार हैं:—

- यह सुनिश्चित करना की उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरुद्ध न हो.

- उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना.
- बिखरे हुए नगरीय विकास के लिए पहुंच मार्ग उपलब्ध करना.
- अर्द्ध-विकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन.
- भू-स्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना.

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

प्रथम चरण के अंतर्गत सम्मिलित किए गए कार्यक्रम उनके लागत के बाबत् प्राप्त होने के आधार पर रखे गए हैं. तथापि नगर की तुरंत आवश्यकताओं को भी प्रथम चरण में शामिल किया गया है. बालाघाट नगर में कार्यरत विभिन्न शासकीय, अर्द्धशासकीय संस्थाओं को विकास योजना के कार्यों में जोड़ना आवश्यक है तथा जिससे इन विभागों के वार्षिक बजट तथा अन्य संसाधनों को भी उपयोग में लाया जा सके.

प्रथम चरण कार्यान्वित करने हेतु निम्नलिखित कार्य प्रस्तावित हैं :—

1. 263 हेक्टेयर भूमि का अर्जन.
2. 186 हेक्टेयर भूमि का विकास.
3. 5 हेक्टेयर भूमि का विकास.
4. बस स्टेण्ड का विकास
5. वृक्षारोपण.

विकास योजना क्रियान्वन में सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम का परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तन करना.

योजना पर्यवेक्षण के लक्ष्यों की पूर्ति निम्न स्तरों के माध्यम से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है :—

1. स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति का गठन.
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 करना.

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

1. पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व स्थानीय संस्था का होगा. अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे, अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये

राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ. 3/130/32/97, दिनांक 20-1-1998 एवं एफ./3/55/32/98, दिनांक 12-8-1998, द्वारा कलेक्टर, बालाघाट की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञाप क्रमांक 2876, दिनांक 15-5-1998 में उल्लेखित कार्य पद्धति को अपनाते हुए, नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी.

2. वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

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

बालाघाट : प्रथम चरण कार्यक्रम एवं अनुमानित व्यय

7-सा-2

क्र.	भू-उपयोग/कार्य का विवरण	भू-अर्जन		विकास कार्य		कुल व्यय
		भौतिक लक्ष्य (हेक्टर में)	व्यय (लाख रु.)	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर में)	व्यय (लाख रु.)	(4+6) (लाख रु.)
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	115	345.00	81	3240.00	3565
2.	वाणिज्यिक	16	48.00	12	600.00	648.00
3.	औद्योगिक	14	42.00	10	500.00	542.00
4.	सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक.	4	12.00	3	120.00	132.00
5.	सार्व. सेवा एवं उपयोगिता.	14	42.00	10	400.00	442.00
6.	आमोद-प्रमोद	50	150.00	35	875.00	1025.00
7.	यातायात एवं परिवहन (मार्ग, बस स्टेंड यातायात में सुधार इत्यादि).	50	150.00	35	1050.00	1200.00
8.	गंदी बस्ती पुनर्स्थापना एवं पर्यावरण सुधार.	-	-	एक मुश्त	50.00	50.00
	कुल योग . .	263.00	789.00	186	6835.00	7624.00

7.7 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. समस्या मूलक क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण.

3. प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना.

4. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण.

5. समस्या मूलक क्षेत्रों में 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.

7.8 योजना की व्याख्या

बालाघाट विकास योजना मूलत: नीतिगत योजना है. विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत तथा सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं. अत: विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदंड निर्धारित किये गये हैं:—

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

2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय-6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होंगे. नेबरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखंड स्तर तथा खंड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है. अत: उनका रेखांकन नहीं किया गया है.

3. ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (Major Land Use Zone) में परिभाषित नहीं हैं, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जाएंगी, किन्तु जो स्वीकृत-स्वीकार्य भू-उपयोग, भूमि उपयोग तालिका में शामिल हैं, के भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आएंगी.

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

परिशिष्ट

परिशिष्ट

परिशिष्ट-1 (अ)

प्रारूप सात

नियम -17 (1)

प्रेषक

....

....

....

प्रति,

सहायक संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय
छिन्दवाड़ा.

महोदय,

मैं/हम नीचे वर्णित भूमि के विकास को हाथ में लेने/क्रियान्वित करने की अनुज्ञा के लिये आवेदन करता हूं/करते है—

1. (क) भूमि का वर्णन (उन मार्गों के जिन पर/जिनमें कुछ फासले पर उस संपत्ति का छोर है, नाम बतलाते हुए स्थिति)
   (ख) क्षेत्रफल .... वर्गफुट/वर्गमीटर .... एकड़/हेक्टेयर में.

2. मैं/हम एतद्द्वारा निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रतियों में संलग्न करता/करते है, अर्थात्—

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

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

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

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

(पांच) 1:500, 1:1000, 41 1/2 फुट अथवा 82 1/2 फुट=1 इंच के मान से एक सर्वेक्षण रेखांक दिया जाएगा. रेखांक प्रश्नगत भूमि की सीमाएं प्राकृतिक विशिष्टताएं, जैसे नाला, जलाशय, ढलान समाच्च 5 अथवा 10 के अंतर से 200 मीटर तक की दूरी तक भूमि की समीपस्थ भूमि से होकर जाने वाली उच्च वोल्टता लाईन

(हाईटेंशन लाइन) मार्ग अधिकार दर्शाने वाले विद्यमान मार्ग तथा रेल्वे लाइनें उनके विशेष विवरण तथा सीमाओं सहित विद्युत् तथा दूरभाष खंभों की स्थिति और अन्य ऐसी समस्त बातें जिनका कि समीपस्थ क्षेत्रों से समन्वय किये जाने की आवश्यकता हो, दर्शायेगा.

छः प्रश्नगत भूमि के संबंध में समस्त विकास प्रस्थापनाओं को दर्शाते हुए एक रिपोर्ट.

(सात) उपयोगी कार्यों तथा सेवाओं जैसे जलप्रदाय, जल निकास और विद्युत् प्रदाय तथा मलाशय (सेप्टिक टेंक) के ब्यौरे दर्शाते हुए उपबंध किया गया है और उसके साथ मोरी के बीच जल के निवर्तन को भी दर्शाया गया है.

(आठ) वास्तुविद संबंधी अन्य ब्यौरे.

(नौ) प्रस्तावित विकास कार्य का प्रकार अर्थात् आवास विषयक, वाणिज्यिक या औद्योगिक उपदर्शित करने वाला एक टिप्पणी.

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

रजिस्ट्रीकरण क्रमांक . . . .

पता ....

....

....

मैंने विहित किए मान के अनुसार .... रुपए फीस निक्षिप्त कर दी है.

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर एवं पता

परिशिष्ट-1 (ब)

प्रारूप आठ

(नियम -12 देखिए)

प्रेषक :

....

....

....

प्रति,

सहायक संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय
छिन्दवाड़ा.

महोदय,

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

1. मैं/हम निम्नलिखित की प्रतियां प्रस्तुत करता हूं/करते है---

(क) संलग्न अनुसूची में कथित किए गए अनुसार रेखांकों, उन्नतांशी तथा अनुभागों के बाबत् पत्रक.
(ख) प्रस्तावित भवन का विहित प्रारूप में विशेष विवरण.

2. रेखांक .... रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद/सर्वेक्षक का नाम रजिस्ट्रीकरण क्रमांक .... पता .... द्वारा तैयार किये गये है.

3. मैंने अधिनियम की धारा 29 की उपधारा (2) के अधीन बनाए गए नियम में विहित किए गए मान के अनुसार .... रुपए फीस का का निक्षेप कर दिया है.

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर एवं पता

परिशिष्ट-1 (स)

विशेष विवरण पत्रक
प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

1. भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल. . . . . .वर्गफुट/मीटर

2. कुल निर्मित क्षेत्र . . . .

   विद्यमान भू-तल. . . . . वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित. . . . . वर्गफुट/मीटर

   विद्यमान प्रथम मंजिल. . . . . वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित. . . . . वर्गफुट/मीटर

   विद्यमान द्वितीय मंजिल. . . . . .वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित. . . . . वर्गफुट/मीटर

3. उद्देश्य कार्य जिसके लिए भवन का उपयोग प्रस्तावित है.

4. विशेष विवरण जो निम्नलिखित के निर्माण में उपयोग में लाया जायेगा—

   (एक) नींव
   (दो) दीवालें
   (तीन) फर्श
   (चार) छत

5. भवन में अन्तर्विष्ट होने वाली मंजिलों की संख्या . . . .

6. ऐसे व्यक्तियों की लगभग संख्या, जिन्हें कि वास स्थान दिया जाना प्रस्तावित है.

7. उन शौचालयों की संख्या जिनकी कि व्यवस्था की जाएगी.

8. क्या स्थल पर पूर्व में ही निर्माण हुआ है, यदि ऐसा हुआ हो तो पूर्ववर्ती भवन रहने के लिए कब से उपयुक्त नहीं रहा ·················

9. भवन निर्माण के प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले जल का प्रयोग.

आवेदक के हस्ताक्षर

परिशिष्ट–1 (ब)

प्रारूप आठ

(नियम –12 देखिए)

प्रेषक :

....

....

....

प्रति,

सहायक संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय
छिन्दवाड़ा.

महोदय,

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

1. मैं/हम निम्नलिखित की प्रतियां प्रस्तुत करता हूं/करते है—

(क) संलग्न अनुसूची में कथित किए गए अनुसार रेखांकों, उन्नतांशी तथा अनुभागों के बाबत् पत्रक.
(ख) प्रस्तावित भवन का विहित प्रारूप में विशेष विवरण.

2. रेखांक .... रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद/सर्वेक्षक का नाम रजिस्ट्रीकरण क्रमांक .... पता .... द्वारा तैयार किये गये है.

3. मैंने अधिनियम की धारा 29 की उपधारा (2) के अधीन बनाए गए नियम में विहित किए गए मान के अनुसार .... रुपए फीस का का निक्षेप कर दिया है.

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर एवं पता

परिशिष्ट-1 (स)

विशेष विवरण पत्रक
प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

1. भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल............वर्गफुट/मीटर

2. कुल निर्मित क्षेत्र........................

   विद्यमान भू-तल...............वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित...............वर्गफुट/मीटर

   विद्यमान प्रथम मंजिल...........वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित...............वर्गफुट/मीटर

   विद्यमान द्वितीय मंजिल...........वर्गफुट/मीटर/प्रस्तावित...............वर्गफुट/मीटर

3. उद्देश्य कार्य जिसके लिए भवन का उपयोग प्रस्तावित है.

4. विशेष विवरण जो निम्नलिखित के निर्माण में उपयोग में लाया जायेगा—

   (एक) नींव
   (दो) दीवालें
   (तीन) फर्श
   (चार) छत

5. भवन में अन्तर्विष्ट होने वाली मंजिलों की संख्या.................

6. ऐसे व्यक्तियों की लगभग संख्या, जिन्हें कि वास स्थान दिया जाना प्रस्तावित है.

7. उन शौचालयों की संख्या जिनकी कि व्यवस्था की जाएगी.

8. क्या स्थल पर पूर्व में ही निर्माण हुआ है, यदि ऐसा हुआ हो तो पूर्ववर्ती भवन रहने के लिए कब से उपयुक्त नहीं रहा ················

9. भवन निर्माण के प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले जल का प्रयोग.

आवेदक के हस्ताक्षर

परिशिष्ट-1 (द)

[नियम 49 (3) देखिये]

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी ....

....

....

मध्यप्रदेश.

महोदय,

मैं, एतद्द्वारा नगर .... मोहल्ला/ बाजार .... बस्ती/कालोनी/ गली .... भूखण्ड क्रमांक .... खसरा क्रमांक............. की भूमि के विकास/ पुनर्विकास करने का इच्छुक हूं. क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/ परिक्षेत्रिक विकास योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लिखित भूमि के लिए उपखंड आयोजना तैयार करने के लिए उपलब्ध किए जा सकेंगे. विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त करने के लिए आवश्यक भुगतान किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रमाणित प्रति संलग्न है.

भू-स्वामी के हस्ताक्षर

भू-स्वामी का नाम ....
(स्पष्ट अक्षरों में)

भूस्वामी का पता ....

....

स्थान ....

दिनांक ....

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

परिशिष्ट-1

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग (3) दिनांक 24-8-1979 में प्रकाशित

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 29 दिसम्बर 1973

क्रमांक 3403/एफ-1-101/तैंतीस/73.—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत राज्य सरकार, एतद्द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए बालाघाट निवेश क्षेत्र का गठन करती है, जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परि-निश्चित की गई हैं :—

अनुसूची

बालाघाट निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. **उत्तर में**—ग्राम बुढ़ी तथा नगरपालिका परिषद् बालाघाट की उत्तरी सीमा तक.

2. **पश्चिम में**—नगरपालिका परिषद् बालाघाट सरेखा तथा कोसमी की पश्चिमी सीमा तक.

3. **दक्षिण में**—ग्राम कोसमी तथा गायखुरी की दक्षिणी सीमा तक.

4. **पूर्व में**—ग्राम गायखुरी, नगरपालिका परिषद् बालाघाट तथा बुढ़ी ग्राम की पूर्वी सीमा तक.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
हस्ता./-
(नवलचन्द जैन)
उपसचिव, मध्यप्रदेश शासन,
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग.

परिशिष्ट–2

मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 24 अगस्त 1979 पृष्ठ 1377 से भाग 3 (1) के प्रतिलिपि

कार्यालय, संयुक्त संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन, विभाग क्षेत्रीय कार्यालय, जबलपुर

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (3) के अनुसरण में सर्वसाधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग द्वारा निम्नलिखित अनुसूची में विनिर्दिष्ट बालाघाट निवेश क्षेत्र में भूमि का वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्र तद्नुसार सम्यक् रूप से अंगीकृत किया जाता हैं. इस सूचना की प्रति उक्त अधिनियम की धारा 15 (4) के अनुसरण में मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशित की भेजी जा रही है. जो इस बात का निश्चायक साध्य होगा कि मानचित्र सम्यक् रूप से तैयार तथा अंगीकृत कर लिया गया है.

अनुसूची

बालाघाट निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. **उत्तर में**—ग्राम बुढ़ी तथा नगरपालिका परिषद् बालाघाट की उत्तरी सीमा तक.
2. **पश्चिम में**—नगरपालिका परिषद् बालाघाट सरेखा तथा कोसमी की पश्चिमी सीमा तक.
3. **दक्षिण में**—ग्राम कोसमी तथा गायखुरी की दक्षिणी सीमा तक.
4. **दक्षिण में**—ग्राम गायखुरी, नगरपालिका परिषद् बालाघाट तथा बुढ़ी ग्राम की पूर्वी सीमा तक.

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 16 अगस्त 1979 से 22 अगस्त 1979 तक निम्नलिखित स्थान पर सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर उपलब्ध रहेंगे.

निरीक्षण स्थल :

(1) कार्यालय, नगरपालिका परिषद, बालाघाट जिला बालाघाट.

(2) कार्यालय, संयुक्त संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन, 28 साउथ सिविल लाईस, जबलपुर.

हस्ता./–
र. वि.बापट
संयुक्त संचालक.

परिशिष्ट–3

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी 1998

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता./-
(जी. व्ही. उपाध्याय)
उपसचिव,
मध्यप्रदेश शासन,
आवास एवं पर्यावरण विभाग.

परिशिष्ट–4

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय

संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्रमांक एफ–3/130/32/98.—राज्य शासन एतद्द्वारा नगरों की अनुमोदित ''विकास'' योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ 3/130/32/97, दिनांक 20–1–98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित ''नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति'' में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है :—

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

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता./–

उपसचिव,
मध्यप्रदेश शासन,
आवास एवं पर्यावरण विभाग.

परिशिष्ट-5

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

आदेश

क्रमांक 402/जि.यो.स./प्र-अ-1/2001.—बालाघाट दिनांक 16-6-2001 एवं मध्यप्रदेश शासन एवं आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय, भोपाल के पत्र क्र. एफ-3-25/99/बत्तीस/भोपाल, दिनांक 30 मार्च 1999 एवं मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 75 की उपधारा (1) सहपठित मध्यप्रदेश जिला योजना समिति अधिनियम, 1995 (क्रमांक 19 सन् 1995) की धारा 7 (क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा-17 (क) (1) के प्रावधान एवं दिनांक 31-5-2001 की बैठक में जिला योजना समिति के द्वारा दिये गये अनुमोदन के तहत एतद् आदेश द्वारा बालाघाट विकास योजना हेतु समिति का गठन किया गया जाता है. यह समिति अधिनियम की धारा 17 (क) (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेंगे.

अधिनियम की धारा 17 (क)(1) की उपधारा (क से झ)	पद का नाम	संस्था/पता
1	2	3
ग	लोक सभा सदस्य	बालाघाट जिले के सांसद सदस्य
घ	विधायक	183-बालाघाट विधान सभा क्षेत्र
क	अध्यक्ष	नगरपालिका परिषद्, बालाघाट
ख	अध्यक्ष	जिला पंचायत, बालाघाट
ई	कोई नहीं	
च	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, बालाघाट
छ	सरपंच	ग्राम पंचायत, कोसमी
ज	1. प्रतिनिधि	कलेक्टर, जिला बालाघाट
	2. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक स्वा. यांत्रिकी विभाग, बालाघाट.
	3. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण भ/स संभाग क्रमांक-2, बालाघाट.
	4. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, जल संसाधन, संभाग क्रमांक-बालाघाट.
	5. प्रतिनिधि	मेंबर काऊंसिलिंग आफ आर्कीटेक्चर नई दिल्ली.