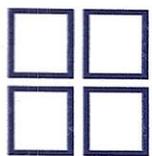
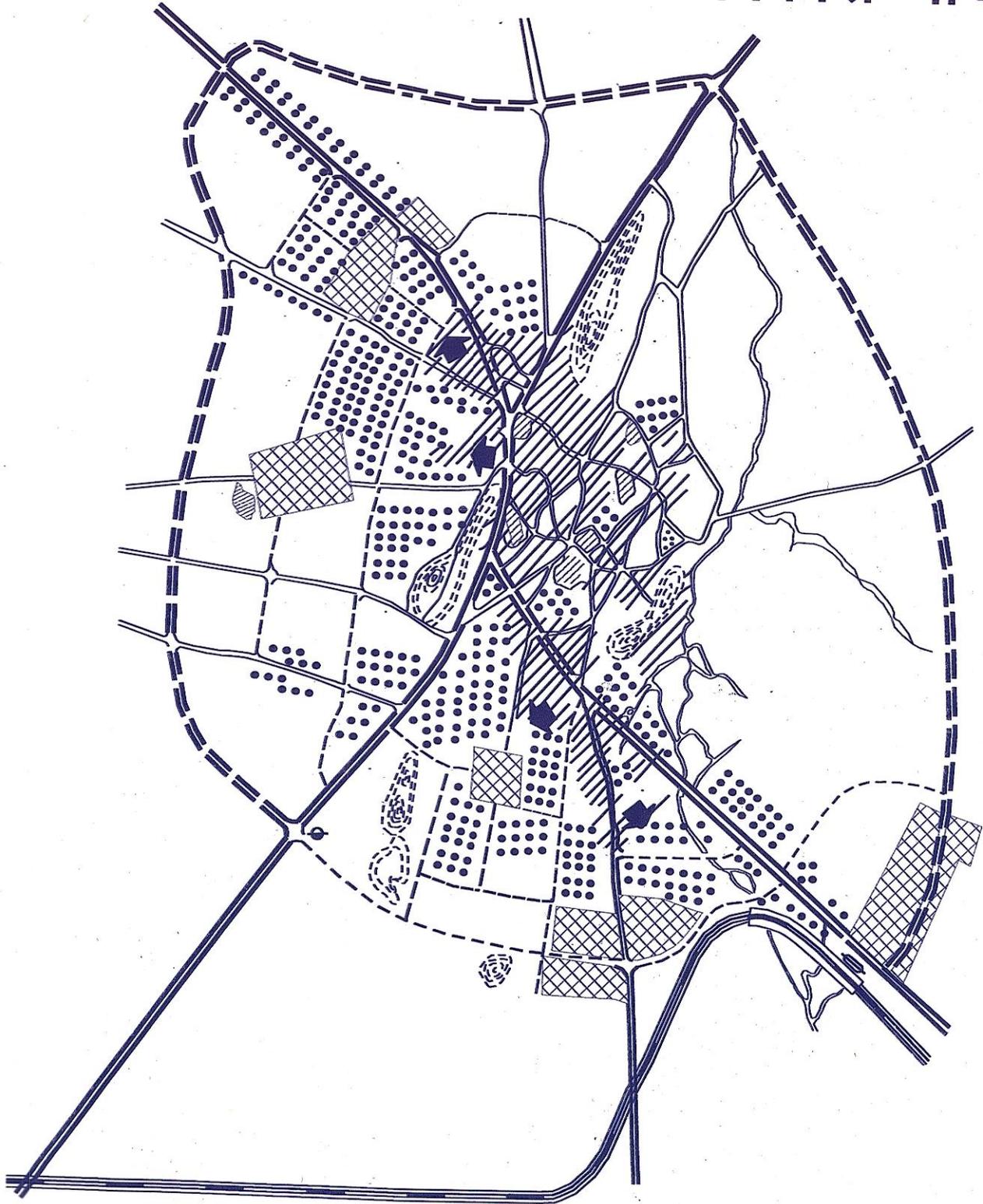


छतरपुर विकास योजना

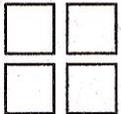


संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

छतरपुर

विकास योजना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम,
1973 के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

प्रस्तावना

छतरपुर नगर, बुन्देलखण्ड क्षेत्र का एक महत्वपूर्ण नगर है । यह नगर बुन्देलखण्ड क्षेत्र के मध्य में स्थित है । छतरपुर जिला मुख्यालय होने के साथ ही जिला स्तरीय गतिविधियों का शैक्षणिक केन्द्र भी है । यह नगर महत्वपूर्ण व्यवसायिक गतिविधियों के कारण वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में उभर रहा है । विश्वविख्यात पर्यटन स्थल खजुराहो इसके समीप होने से नगर की महत्वपूर्ण गतिविधियां भी इससे प्रभावित होती हैं ।

छतरपुर मझौले नगरों की श्रेणी में आता है । वर्तमान में बड़े नगरों की तरह यहां जटिल समस्याएं निर्मित नहीं हुई हैं, परन्तु पुराना नगरीय आबादी क्षेत्र काफी घना बसा है। अतः छतरपुर विकास योजना के प्रस्ताव वर्ष 2021 की जनसंख्या एवं भावी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए तैयार किये गये हैं ।

नगर का भौतिक स्वरूप एवं आकार, नगर में स्थित पहाड़ियों एवं तालाबों की स्थिति से प्रभावित है । विकास योजना में विद्यमान पहाड़ियों पर सघन वृक्षारोपण, भू-दृश्यीकरण, पर्यावरण संरक्षण तथा तालाबों के जल ग्रहण क्षेत्र का संरक्षण एवं विकास, यातायात संरचना का उन्नयन एवं अधोसंरचना विकास के प्रस्ताव भी योजना में दिये गये हैं, जिससे कि वर्तमान जनसंख्या के साथ-साथ भावी पीढ़ी को भी स्वच्छ वातावरण तथा सामंजस्य स्थापित करने वाली अधोसंरचना उपलब्ध हो सके ।

छतरपुर विकास योजना 2021 म.प्र.शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-16-32/2007 दिनांक 17.9.2008 के द्वारा अनुमोदित होकर प्रभावशील की गयी है ।

मुझे आशा है कि इस विकास योजना के क्रियान्वयन से निःसंदेह नगर का समानुपातिक विकास होगा । अतः योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु स्थानीय संस्थाओं के योगदान के साथ-साथ नगरवासियों का भी योगदान अपेक्षित है ।



(अरुण कोचर)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश,

म.प्र. भोपाल

छतरपुर विकास योजना

योजना दल

अपर संचालक

पी.एन.मिश्रा

संयुक्त संचालक

व्ही.पी.कुलश्रेष्ठ

सहायक संचालक

के.सी.पॉल

अमित गजभिए

कर्मचारीगण

एम.एस.खान

लीलम्मा सी

पी.एस.बातव

इन्दु त्रिपाठी

अरूण वराडपाण्डे

सैयद अंसार हुसैन

नसीम इनाम

समय-समय पर योजना दल से संबद्ध कर्मचारीगण

कल्याण सिंह पंवार

अजय कुमार अग्रवाल

विषय-सूची

पृष्ठ संख्या

प्रस्तावना	
नियोजन दल	
विषय सूची	(v)
सारणी-सूची	(viii)
मानचित्र सूची	(x)

भाग एक : समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय 1 नगर परिचय	1-7
1.1 स्थिति	1
1.2 निवेश क्षेत्र	1
1.3 नगरपालिका परिषद का गठन	2
1.4 क्षेत्रीय महत्व	2
1.5 भौतिक स्वरूप	3
1.6 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि	3
1.7 जलवायु	4
1.8 जनसंख्या परिवर्तन	5
1.9 थोक व्यापार एवं कृषि उपज	7
1.10 नगर के प्रमुख कार्यकलाप	7
अध्याय 2 वर्तमान भूमि उपयोग	9-21
2.1 भूमि उपयोग वर्गीकरण	9
2.2 आवासीय उपयोग	10
2.3 आवासों की कमी	13
2.4 वाणिज्यिक	13
2.5 औद्योगिक	15
2.6 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक सेवा सुविधाएं	15
2.7 आमोद-प्रमोद उपयोग एवं यातायात/परिवहन	20
2.8 असंगत भूमि उपयोग एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	20
अध्याय 3 वर्तमान यातायात संरचना	23-27
3.1 यातायात एवं परिवहन	23
3.2 नगर परिवहन संरचना	24
3.3 यातायात समस्याएं	26

6.8	ईंधन भराव सह सेवा केन्द्र	66
6.9	छविगृहों के लिये मापदण्ड	66
6.10	होटल हेतु मापदण्ड	67
6.11	औद्योगिक विकास मानक	67
6.12	सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक	69
6.13	यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक	71
6.14	कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक	72
6.15	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	73
6.16	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	74
6.17	उपयोग परिक्षेत्र में उपयोग परिसरों की अनुमति	74
6.18	उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग/गतिविधियां	76
6.19	विकास/नियोजन अनुज्ञा प्राप्ति प्रक्रिया	80
6.20	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू-उपयोग)	82

अध्याय 7 विकास योजना क्रियान्वयन

83-88

7.1	योजना क्रियान्वयन की नीति	83
7.2	नगरीय अधोसंरचना सेवा सुविधाएं	83
7.3	विकास योजना का क्रियान्वयन	84
7.4	प्रथम चरण कार्यक्रम	84
7.5	योजना पर्यवेक्षण	86
7.6	पर्यवेक्षण समिति का गठन	87
7.7	योजना की व्याख्या	88

परिशिष्ट

89-98

सारणी सूची

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1-सा-1	निवेश क्षेत्र	1
1-सा-2	जनसंख्या परिवर्तन	5
1-सा-3	व्यावसायिक संरचना - 2001	6
1-सा-4	कृषि उपज	7
2-सा-1	वर्तमान भूमि उपयोग - 2005	10
2-सा-2	आवासीय घनत्व वार्ड अनुसार	11
2-सा-3	मकानों की कमी	13
2-सा-4	दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान	14
2-सा-5	औद्योगिक इकाइयां	15
2-सा-6	वर्तमान कार्यालय	16
2-सा-7	मेले एवं उर्स	17
2-सा-8	वर्तमान सेवाएं एवं सुविधाएं	18
2-सा-9	विद्युत खपत	19
2-सा-10	असंगत भूमि उपयोग	21
3-सा-1	क्षेत्रीय यातायात (यात्री)	24
3-सा-2	क्षेत्रीय यातायात (माल)	24
3-सा-3	यातायात अवसान केन्द्र	25
3-सा-4	यातायात दुर्घटना	27
3-सा-5	पंजीकृत वाहनों की संख्या	27
4-सा-1	अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता	35
4-सा-2	भूमि आवंटन 2021	36
4-सा-3	निवेश इकाईवार भूमि उपयोग वितरण	41
4-सा-4	निवेश इकाईवार जनसंख्या एवं आवासीय घनत्व	42
4-सा-5	असंगत भूमि उपयोग की पुर्नस्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास	44

विषय—सूची

पृष्ठ संख्या

प्रस्तावना	
नियोजन दल	
विषय सूची	(v)
सारणी—सूची	(viii)
मानचित्र सूची	(x)
भाग एक : समस्याओं का विश्लेषण	
अध्याय 1 नगर परिचय	1-7
1.1 स्थिति	1
1.2 निवेश क्षेत्र	1
1.3 नगरपालिका परिषद का गठन	2
1.4 क्षेत्रीय महत्त्व	2
1.5 भौतिक स्वरूप	3
1.6 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि	3
1.7 जलवायु	4
1.8 जनसंख्या परिवर्तन	5
1.9 थोक व्यापार एवं कृषि उपज	7
1.10 नगर के प्रमुख कार्यकलाप	7
अध्याय 2 वर्तमान भूमि उपयोग	9-21
2.1 भूमि उपयोग वर्गीकरण	9
2.2 आवासीय उपयोग	10
2.3 आवासों की कमी	13
2.4 वाणिज्यिक	13
2.5 औद्योगिक	15
2.6 सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक सेवा सुविधाएं	15
2.7 आमोद—प्रमोद उपयोग एवं यातायात/परिवहन	20
2.8 असंगत भूमि उपयोग एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	20
अध्याय 3 वर्तमान यातायात संरचना	23-27
3.1 यातायात एवं परिवहन	23
3.2 नगर परिवहन संरचना	24
3.3 यातायात समस्याएं	26

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
5-सा-1	मार्गों की चौड़ाई	47
5-सा-2	वर्तमान मार्गों हेतु प्रस्तावित चौड़ाई	51
6-सा-1	आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड	59
6-सा-2	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड	64
6-सा-3	थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	65
6-सा-4	औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास नियमन	68
6-सा-5	सेवा सुविधाओं हेतु विकास नियमन	69
6-सा-6	सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड	70
6-सा-7	खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	71
6-सा-8	यातायात नगर, मैकेनिक नगर के मानक	71
6-सा-9	यातायात नगर में सुविधाओं के मानक	72
6-सा-10	सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार	73
6-सा-11	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	74
7-सा-1	योजना क्रियान्वयन की लागत	84
7-सा-2	प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत	86

मानचित्रों की सूची

क्रमांक	मानचित्र क्र.	शीर्षक	पृष्ठ क्र.
1	2	3	4
1.	1.1	निवेश क्षेत्र	2 अ
2.	1.2	क्षेत्रीय बसाहट	2 अ
3.	1.3	नैसर्गिक जल विसर्जन प्रणाली	2 अ
4.	2.1	वर्तमान भूमि उपयोग	10 अ
5.	3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	26 अ
6.	4.1	प्रस्तावित भूमि उपयोग (2021)	36 अ
7.	4.2	निवेश इकाईयां	42 अ
8.	5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	50 अ
9.	5.2	मार्गों का तिर्यक छेदन	50 अ
10.	7.1	प्रथम चरण कार्यक्रम	86 अ

भाग—एक
नगर परिचय
एवं समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-एक
नगर परिचय

1.1 स्थिति

- छतरपुर, बुन्देलखण्ड क्षेत्र का प्रमुख नगर है तथा जिला मुख्यालय के रूप में स्थित है. छतरपुर नगर की स्थापना महाराजा छत्रसाल ने सन 1707 में की थी और उन्हीं के नाम पर इस नगर का नाम छतरपुर रखा गया.
- छतरपुर, सागर संभाग की उत्तरी दिशा में बुन्देलखण्ड पठार के मध्य में स्थित है. यह नगर उत्तरी अक्षांश 24°6' से 25° 20' तथा पूर्वी देशांश 80° 26' के नीचे समानांतर फैला हुआ है. यह नगर समुद्री तल से 182 मीटर की ऊंचाई पर स्थित है.
- छतरपुर नगर की सीमा उत्तर प्रदेश की सीमा से लगी हुई है. यह नगर 205 किलोमीटर की दूरी पर व्यापारिक नगर कानपुर राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 86 द्वारा कानपुर नगर से जुड़ा हुआ है. इसी प्रकार 131 किलोमीटर की दूरी पर झांसी, 138 किलोमीटर की दूरी पर सतना एवं 160 किलोमीटर की दूरी पर सागर जैसे नगरों से सड़क मार्ग द्वारा सीधा सम्पर्क है.
- छतरपुर नगर में रेल यातायात सुविधा उपलब्ध नहीं है किन्तु निकटतम रेलवे स्टेशन हरपालपुर 54 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है.

1.2 निवेश क्षेत्र

छतरपुर नगर के भावी सुनियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुए, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13 (1) के अन्तर्गत मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 512/एफ-1-29/बत्तीस/72, भोपाल, दिनांक 13-2-1974 के द्वारा छतरपुर निवेश क्षेत्र का गठन किया गया. निवेश क्षेत्र में छतरपुर नगरपालिका क्षेत्र के अलावा नगरपालिका से लगे हुए अन्य 14 ग्रामों को शामिल किया गया है. निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 115.17 वर्ग कि.मी. या 11517.50 हेक्टेयर है. विस्तृत विवरण सारणी क्रमांक 1.1 में प्रस्तुत है.

छतरपुर-निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्र.	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	जनसंख्या (2001)
1	2	3	4
1.	हमा	645.59	1878
2.	सौरा	1231.79	1815
3.	मुवासी	118.18	294

1	2	3	4
4.	रगोलिया	77.8	51
5.	नारायणपुरा	301.33	1554
6.	पठापुर	809.86	1860
7.	अमानगंज	226.54	71
8.	ललौनी	356.05	1324
9.	ढड़ारी	751.51	2013
10.	बगौता	2180.48	3466
11.	गंगवारा (चन्द्रपुरा)	903.10	627
12.	पलौथा	538.28	785
13.	सरानी	1739.27	1715
14.	टडेरा	188.21	87
	योग . .	10068.05	17540
	नगरपालिका क्षेत्र बाह्य वृद्धि सहित (हेक्टेयर)	1449.00	109021
	महायोग . .	11517.05	126561

स्त्रोत : भारत की जनगणना 2001

1.3 नगरपालिका परिषद का गठन :

छतरपुर नगरपालिका परिषद का गठन नगरपालिका अधिनियम, 1961 के प्रावधानों के तहत किया गया है। वर्तमान में स्थानीय शासन विभाग की अधिसूचना क्रमांक 273/अठारह/3/94 भोपाल, दिनांक 12 अगस्त 1994 के द्वारा छतरपुर नगर को 33 वार्डों में विभाजित किया गया है। नगरपालिका परिषद का क्षेत्रफल 14.49 वर्ग कि.मी. तथा वर्ष 2001 की जनगणना अनुसार जनसंख्या 1,09,021 है।

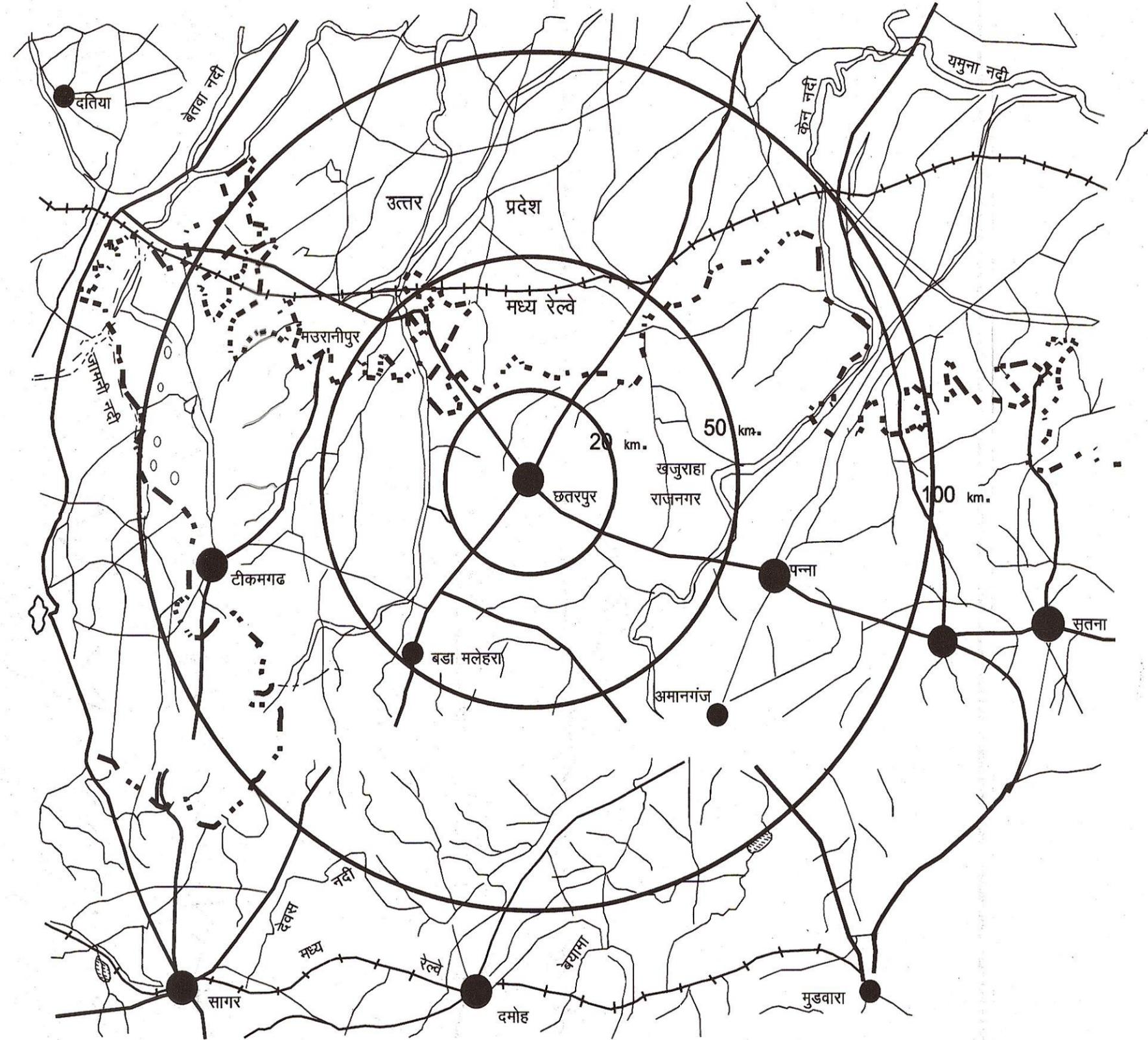
1.4 क्षेत्रीय महत्व :

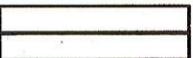
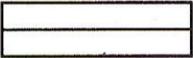
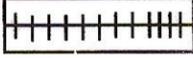
मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के द्वारा प्रदेश को आठ रीजन में विभक्त किया गया है, छतरपुर, बुंदेलखंड, बघेलखंड रीजन का एक प्रमुख नगर है।

यह नगर राष्ट्रीय राजमार्ग से विभिन्न नगरों से जुड़ा होने से एक व्यापारिक केन्द्र है। साथ ही यह 48 कि.मी. दूरी पर पूर्व दिशा में विश्वविख्यात पर्यटन-स्थल खजुराहो स्थित है। खजुराहो जाने वाले देश-विदेश के पर्यटक इस नगर से होकर आते जाते हैं।

छतरपुर

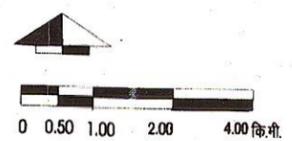
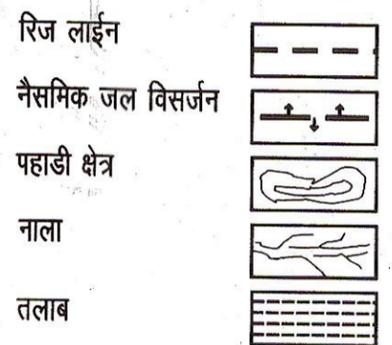
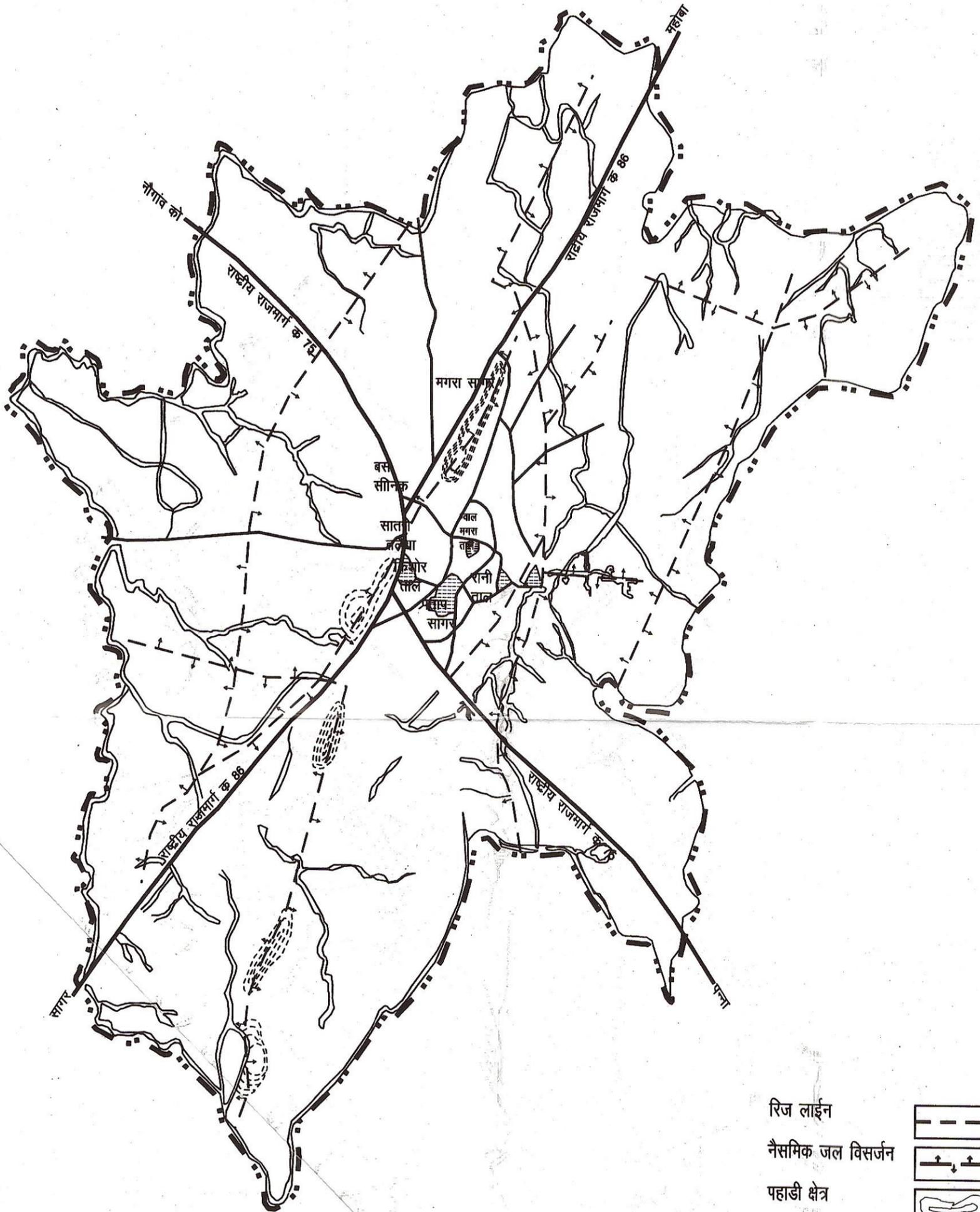
1.2 क्षेत्रीय बसाहट



- नगरीय केन्द्र 
- राष्ट्रीय राज मार्ग 
- अन्य मार्ग 
- रेल्वे लाईन 
- नदी नाले 

छतरपुर

1.3 नैसर्गिक जल विसर्जन प्रणाली



प्राचीन समय से छतरपुर सारभूत वाणिज्यिक महत्व वाले नगर के रूप में जाना जाता है। टाई पेंथलर नाम प्रसिद्ध चीनी यात्री ने जो यहां सन् 1765 में चीन से आया था, उसने इस नगर के वाणिज्यिक महत्व का उल्लेख किया है। वस्तुतः यह नगर बुन्देलखण्ड के प्रमुख वाणिज्यिक केन्द्रों में से एक था।

वर्तमान परिप्रेक्ष्य में प्रस्तावित ललितपुर-सिंगरौली उत्तर-दक्षिण रेल्वे लाईन से जुड़ जाने पर इस क्षेत्र में व्यापारिक एवं पर्यटन गतिविधियां तीव्र गति से बढ़ने की संभावना है। यहां जूते, लकड़ी के फर्नीचर तथा तांबे के बर्तन आदि का कारोबार विशेष अग्रणीय है। कृषि क्षेत्र में भी छतरपुर नगर का महत्वपूर्ण स्थान है। यहां से गेहूं, अरहर, चना, जूते, लकी का फर्नीचर तथा तांबे-पतल के बर्तन का निर्यात किया जाता है।

1.5 भौतिक स्वरूप :

1.5.1 भू-आकृति :

इस क्षेत्र का अधिकांश भाग बुन्देलखण्ड पठार के नीचले भाग में स्थित है। यह पठार उत्तर में विशेष रूप से केन तथा धसान नदियों के किनारे-किनारे पठारी मैदान के रूप में परिलक्षित हो जाता है। यह पठार मुख्यतः बुन्देलखण्ड ग्रेनाइट पर स्थित है और मध्य अधो तल विभाजक का निर्माण करता है। इस कारण सहायक नदियों के बीच थोड़े-थोड़े अंतर पर हर जगह छोटी-छोटी पहाड़ियां और पर्वत श्रेणियां बन गई हैं।

जिले का सामान्य ढाल केन और धसान नदियों के कारण उत्तर की ओर है। वर्षाकालीन जल केन नदी में मिलता है। जो अपवाद तंत्र के अंतर्गत आता है ।

1.6 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि :

छतरपुर एक ऐतिहासिक धार्मिक एवं व्यापारिक नगर है। इस नगर का विकास पन्ना के राजा छत्रसाल ने वर्ष 1707 में औरंगजेब की मृत्यु हो जाने के पश्चात् किया। छतरपुर जिले में कुछ स्थानों पर इस शताब्दी के छठे और सातवें दशक में पुरा-पाषाण युगीन औजार मिले हैं, जिनसे इस क्षेत्र में प्राचीन मानव के अस्तित्व की पुष्टि होती है दृ मध्य तथा अंतिम पाषाण युगों के औजार राजनगर तथा खजुराहो में प्राप्त हुए हैं। कनवार सोन शाह जो पन्ना नरेश हिन्दुपाल के प्रति द्योतक थे। इसने जहांगीर को 1785 में अधिग्रहित किया तथा उसके बाद 1800 में न्यायाधिकरण भवन बने अंग्रेजों के समय सन् 1806 में छतरपुर जिले को 6 तहसीलों में बांटा गया जो निम्नानुसार हैं- छतरपुर, राजनगर, नौगांव, लौड़ी, गौरिहार एवं बिजावर।

1.6.1 नगर के प्रसिद्ध मंदिर एवं उनका महत्व :

छतरपुर नगर में अनेक पुराने तथा नये मंदिर हैं। पहाड़ियों पर नगर के चार पार्श्वों पर निर्मित हनुमानजी का मंदिर छतरपुर के दृश्य पर छाया हुआ है। पूर्व में अनगढ़ की टौरिया है, पश्चिम में सोनासिंगार मंदिर है, उत्तर में जानराय की टौरिया तथा दक्षिण में मोटे का महावीर मंदिर है जिसके निकट शरीर बाबा नामक एक संत की समाधि है। हनुमानजी का एक मंदिर फिरंगी पछाड़ पहाड़ पर है जो महावीर मंदिर कहलाता है। फिरंगी पछाड़ नाम संभवतया इसलिए पड़ा है क्योंकि इस स्थान के आसपास ब्रिटिशों की सेना की हार हुई थी।

संकट मोचन महादेव मंदिर का निर्माण हिम्मतराव कायस्थ द्वारा रावसागर तालाब के तट पर सन् 1736 में किया गया था। बसंत पंचमी, संक्रांति तथा शिवरात्रि के अवसर पर इस शिवालय में अनेक भक्तजन दर्शनार्थ आते हैं।

धनुषधारी मंदिर का निर्माण महंत नाहरदास द्वारा सन् 1763 में किया गया था. नगर के एक पहाड़ी पर सन् 1603 में एक प्रसिद्ध परमानन्द जी ने जानराव जी के मंदिर का निर्माण करवाया था.

महावीर का मंदिर भी नगर के पश्चिम में एक पहाड़ी पर निर्मित किया गया था. राजा प्रजापति ने सन् 1846 में प्रताप सागर तालाब के तट पर नर्बदेश्वर महादेव मंदिर का निर्माण कराया था. महल के पास स्थित गौरीशंकर महादेव का मंदिर लगभग सन् 1867 में बंदा हजरत द्वारा निर्मित करवाया गया था. चित्रगुप्त जी का मंदिर तथा बुद्धेलाल और अमर सिंह चौधरी के जैन मंदिर इस नगर के अन्य उल्लेखनीय धार्मिक भवन हैं.

1.6.2 आसपास के दर्शनीय स्थल

(1) खजुराहो :

अन्तर्राष्ट्रीय पर्यटन स्थल खजुराहो यहां से लगभग 48 कि.मी. की दूरी पर है, यहां पर चंदेल राजाओं द्वारा 12वीं सदी में बनाये गये मंदिर दर्शनीय हैं.

(2) भीमकुण्ड :

यह स्थल छतरपुर से लगभग 83 कि.मी. की दूरी पर एक बहुत प्रसिद्ध कुण्ड है. जो कि एक टीले में बने हुए एक चौड़े छिद्र में से देखा जा सकता है. भूमिगत सुरंग से जल आता है और इस कुण्ड में एकत्रित होकर बहता है. स्थानीय रूप से यह कहावत प्रचलित है कि जब पाण्डव वनवास व्यतीत कर रहे थे तो उन्होंने उस स्थान के निकट पहुंच कर भीम ने भूमि पर अपनी गदा से भीषण प्रहार किया और वह टीले में धंस गई और एक कुंडनुमा जगह बनकर उसमें जल भर गया तभी से इसे भीमकुण्ड कहा जाता है.

(3) द्रोणगिरि :

यह छतरपुर से 58 कि.मी. की दूरी पर तथा सेंधपा नामक गांव में स्थित है. इस स्थान पर चैत्र माह के शुक्ल पक्ष में प्रतिवर्ष एक मेला लगता है.

(4) जटाशंकर :

यह छतरपुर से लगभग 53 कि.मी. की दूरी पर शंकर भगवान का प्रसिद्ध मंदिर है. यहां मकर संक्रांति और सोमवती अमावस्या के दिन मेला लगता है.

1.7 जलवायु :

यहां पर दक्षिण-पश्चिम मानसून से वर्षा होती है. ग्रीष्म ऋतु में अत्याधिक गर्मी होती है. ग्रीष्मकाल को छोड़कर प्रायः मौसम शुष्क रहता है. शीत ऋतु नवम्बर से फरवरी तक रहती है और उसके बाद मार्च से जून के अन्त तक ग्रीष्म ऋतु रहती है. जून से सितम्बर के अन्त तक दक्षिण-पश्चिम मानसून वाली वर्षा ऋतु होती है. उसके बाद नवम्बर के माह तक मानसून रहता है.

1.8 जनसंख्या परिवर्तन :

किसी भी नगर की विकास योजना बनाने हेतु जनसंख्या का अध्ययन अति आवश्यक होता है ताकि वर्तमान जनसंख्या के आधार पर भावी जनसंख्या का आंकलन कर विभिन्न भूमि उपयोग की आवश्यकताओं का निर्धारण किया जा सके. नगर की पिछले दशकों की संख्या निम्न सारणी में दर्शायी गयी है.

छतरपुर : जनसंख्या परिवर्तन

1-सा-2

क्र.	वर्ष	जनसंख्या		दशक वृद्धि दर	
		नगरपालिका क्षेत्र	बाह्य वृद्धि क्षेत्र	नगर समूह	प्रतिशत
1.	1901	10029	-	10029	-
2.	1911	10413	-	10413	3.83
3.	1921	10142	-	10142	2.60
4.	1931	10305	-	10305	1.61
5.	1941	13210	-	13210	28.19
6.	1951	14110	-	14110	6.81
7.	1961	22146	-	22146	56.95
8.	1971	32271	-	32271	45.72
9.	1981	51959	-	51959	61.01
10.	1991	72824	2270	75594	45.49
11.	2001	99519	9502	109021	44.22

स्रोत : भारत की जनसंख्या 2001

उपरोक्त सारणी से यह स्पष्ट है कि नगर की जनसंख्या वृद्धि वर्ष 1901 से 1911 तक की अवधि में 3.83 प्रतिशत हुई जो सामान्य थी. अगले दशक में जनसंख्या में लगातार कमी हुई. 1911-1921 का दशक देश के अन्य नगरों के समान विशेष रूप से खराब रहा. इसका मुख्य कारण नगर में प्राकृतिक आपदा का प्रकोप था. 1961 से जनसंख्या में तीव्रगति से वृद्धि हुई और 56.95 प्रतिशत पाई गई.

1991-2001 में वृद्धि दर 44.22 प्रतिशत रही है. इसका प्रमुख कारण औद्योगिक पिछड़ापन एवं रोजगार के अवसरों में कमी होने से अन्यत्र कार्य हेतु आब्रजन की स्थिति के फलस्वरूप रहा है.

1.8.1 स्त्री पुरुष अनुपात :

छतरपुर में स्त्रियों की संख्या पुरुषों से कम पाई गयी है. वर्ष 1971 में प्रति 1000 पुरुषों की संख्या पर स्त्रियों की संख्या 831 थी जो 1981 में बढ़कर 849 तथा 1991 में 851 एवं 2001 में 867 तक पहुँच गई.

1.8.2 व्यावसायिक ढांचा :

नगर की व्यावसायिक संरचना का विभिन्न क्षेत्रों में कार्यरत इकाइयों में अनुपात लगाया जाता है. जनगणना 2001 के अनुसार विभिन्न क्षेत्रों में कार्यशील श्रमिकों की जानकारी निम्न सारणी में दी गई है.

छतरपुर : व्यावसायिक संरचना-2001

1-सा-3

क्र.	वर्ग आकार	कार्यशील व्यक्ति श्रमिक (2001)	1000 श्रमिकों के पीछे विभाजन	प्रति 1000 जनसंस्थापन पर श्रमिक (2001)
1.	2.	3.	4.	5.
(अ) प्राथमिक क्षेत्र				
1.	कृषक	1834	86	18
2.	कृषि श्रमिक	1255	58	13
3.	खदान उत्खनन	305	14	03
योग ..		3394	158	34
(ब) द्वितीयक क्षेत्र				
1.	गृह उद्योग	746	35	07
2.	उत्पादन	995	46	10
3.	निर्माण	1346	63	14
योग ..		3087	144	31
(स) तृतीयक क्षेत्र				
1.	व्यापार एवं वाणिज्यिक	5493	257	55
2.	यातायात, संग्रहण, संचारण	1952	91	20
3.	सेवाएं	7490	350	75
योग ..		14935	698	150
महायोग ..		21416	1000	215

स्रोत : भारत की जनगणना 2001

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट होता है कि तृतीयक क्षेत्र में कार्यशील श्रमिकों की संख्या सबसे अधिक है. प्राथमिक क्षेत्र में श्रमिकों का स्थान द्वितीय है. इससे नगर का बहुआयामी स्वरूप परिलक्षित होता है. नगर में प्रति हजार की जनसंख्या पर श्रमिकों की संख्या (सहभागिता दर) 215 आती है जो सामान्य है. इससे स्पष्ट है कि नगर में रोजगार के अवसर की कमी परिलक्षित होती है.

1.9 थोक व्यापार एवं कृषि उपज :

कृषि उपज एवं व्यापार नगर की प्रमुख आर्थिक गतिविधि होती है। छतरपुर में कृषि उपज मण्डी सरानी दरवाजा मार्ग पर स्थित है तथा नवीन कृषि उपज मण्डी सटई रोड पर ग्राम बगौता के खसरा नं0 1874 से 1880 पर निर्मित की गई है जिसका कुल क्षेत्रफल 30 एकड़ है जो कि वर्तमान आवश्यकताओं के अनुरूप है। मण्डी में मुख्य रूप से गेहूं, चना, मसूर, अरहर, अलसी, तिली, सरसों, सोयाबीन, मूंगफली तथा उड़द है, विगत पांच वर्षों में मण्डी में विक्रय हेतु लाई गई फसलों एवं उनके मूल्यों का विवरण सारणी 1-सा-4 में दर्शाया गया है।

1.10 नगर के प्रमुख कार्यकलाप :

छतरपुर जिला मुख्यालय नगर होने के कारण जिला स्तरीय प्रशासनिक गतिविधियों का केन्द्र है, जहां राज्य शासन के विभागों के जिला स्तरीय कार्यालय है। इसके साथ ही नगर शैक्षणिक गतिविधियों का भी केन्द्र है। नगर में अनेक शैक्षणिक संस्थान, शासकीय महाविद्यालय जैसे शिक्षा महाविद्यालय, विधि महाविद्यालय, आर्ट्स कॉलेज एवं कॉमर्स कॉलेज आदि है। इसके अतिरिक्त तकनीकी शिक्षा हेतु औद्योगिक प्रशिक्षण संस्था भी स्थापित है। यहां नगर के आसपास के क्षेत्रों के विद्यार्थी विद्या अध्ययन हेतु आते हैं। इसके अतिरिक्त चमड़े से निर्मित वस्तुओं एवं तांबा, पीतल के बर्तन एवं कृषि एवं वन संपदा से निर्मित वस्तुओं का थोक व्यापार भी नगर का प्रमुख कार्यकलाप है।

छतरपुर : कृषि उपज

1-सा-4

क्र.	उपज का नाम	आवक (क्विंटल में)					(मूल्य लाख रुपये में)				
		2001-02	2002-03	2003-04	2004-05	2005-04	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05	2005-04
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	गेहूं	189812	181049	125711	360377	341176	114887200	112250380	81712150	252263900	238823200
2.	चना	33570	37507	106373	72937	73364	48676500	56260500	148922200	109406700	102709600
3.	मसूर	543	182	8456	39603	979	665175	241150	10147200	59405925	3621000
4.	अरहर	1845	317	1323	4201	2629	2214000	412100	1587600	6721600	3680600
5.	बटरी	-	-	160	635	-	-	-	128000	539750	-
6.	अलसी	154	01	315	47	1903	177100	1300	44100	79900	2569050
7.	तिली	5348	2647	12558	11898	14720	8022000	5558700	25116000	26177778	27968000
8.	सरसों	22709	7790	23095	54464	35846	31792600	1168500	36894400	87143328	57533600
9.	सोयाबीन	1911	14231	43073	15850	7758	18155450	18500300	51687600	19020000	7758000
10.	मूंगफली	13211	560	758	13515	14071	15853200	784000	1137000	20272500	16885200
11.	उड़द	2452	3224	20301	11348	11346	3678000	4313600	18270900	14752400	18153600
योग :-		288755	247508	342123	584878	503792	243121225	210207030	376044050	595783781	479521850

स्रोत :- कृषि उपज मण्डी, छतरपुर

अध्याय-दो वर्तमान भूमि उपयोग

किसी भी नगर का विकास, उसके भौतिक स्वरूप एवं मानवीय प्रयासों पर निर्धारित होता है। छतरपुर की वर्तमान आकृति एवं आकार निर्धारित करने में नगर में स्थित तालाबों, पहाड़ी तथा महल क्षेत्र की महत्वपूर्ण भूमिका रही है। नगर में हनुमान टौरिया, डेरा पहाड़ी के कारण नगर का विकास उत्तर-पश्चिम की ओर प्राकृतिक अवरोधों से प्रभावित होने के कारण अवरूद्ध हुआ है। इसी कारण नगर का विकास छतरपुर-सागर रोड, छतरपुर-पन्ना रोड एवं ग्राम बगौता एवं सटई रोड की ओर तेजी से हुआ है।

2.1 भूमि उपयोग वर्गीकरण :

नगर में कार्यों के अनुरूप भूमि उपयोग का निर्धारण भिन्न-भिन्न उपयोगों से होता है, जिसका नगर की गतिविधियों से सीधा संबंध रहता है। भूमि उपयोग का आपसी सह संबंध एवं उपयोगिता का अध्ययन आवश्यक है ताकि अकार्य क्षम एवं असंगत भूमि उपयोग का विश्लेषण किया जा सके। छतरपुर निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत कुल 11517.05 हेक्टर भूमि समाहित है। वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार निवेश क्षेत्र की कुल जनसंख्या 126561 है। वर्तमान नगरपालिका सीमा में कुल 543.90 हेक्टर तथा बाह्य वृद्धि क्षेत्र में लगभग 118.90 हेक्टर क्षेत्र विकसित श्रेणी में आता है। इस प्रकार छतरपुर नगर में 662.80 हेक्टर भूमि विकसित है जो कुल निवेश क्षेत्र का 5.75 प्रतिशत आता है।

विभिन्न भूमि उपयोगों को प्रमुख 10 उपयोगों में विभाजित किया गया है जो निम्नानुसार है :-

- (1) आवासीय
- (2) वाणिज्यिक
- (3) औद्योगिक
- (4) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
- (5) सार्वजनिक सेवा एवं सुविधाएं
- (6) यातायात एवं परिवहन
- (7) आमोद-प्रमोद
- (8) कृषि
- (9) रिक्त
- (10) जलाशय/जलस्रोत

वर्तमान भूमि उपयोग :

किसी भी नगर के भावी स्वरूप का अनुमान करने एवं नगर की भावी विकास योजना तैयार करने के लिये उसके वर्तमान भूमि उपयोग का अध्ययन करना आवश्यक है। अतः मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधान अनुसार छतरपुर निवेश क्षेत्र के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र एवं रजिस्टर, अधिनियम की धारा 15 के अन्तर्गत प्रकाशित किये जाकर दिनांक 18-11-1977 को अंगीकृत किये गये हैं तथा उक्त मानचित्रों को वर्तमान स्थिति में अद्यतित किया गया है।

छतरपुर : वर्तमान भूमि उपयोग - 2005

2-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग वर्गीकरण	विकसित क्षेत्र न.पालिका	बाह्य वृद्धि क्षेत्र	योग	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय	329.50	35.00	364.50	54.99	3.31
2.	वाणिज्यिक	26.30	20.00	46.30	6.99	0.42
3.	औद्योगिक	16.60	4.20	20.80	3.14	0.19
4.	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक	46.10	18.20	64.30	9.70	0.58
5.	सार्वजनिक सेवा एवं सुविधाएं	4.80	6.00	10.80	1.63	0.10
6.	आमोद-प्रमोद	5.60	-	5.60	0.84	0.05
7.	यातायात एवं परिवहन	115.00	35.50	150.50	22.71	1.37
8.	रिक्त/वन/पहाड़	505.00	-	-	-	-
9.	कृषि	367.10	-	-	-	-
10.	जलाशय	33.00	-	-	-	-
	योग ..	1449.00	118.90	662.80	100.00	6.02

स्त्रोत : नगर तथा ग्राम निवेश (म.प्र.)

टीप - : (1) बाह्य वृद्धि क्षेत्र में ग्राम बगौता, अमानगंज (पठापुर) ग्राम सौरा का कुछ भाग शामिल है.

(2) वर्ष 2001 जनगणना अनुसार निवेश क्षेत्र की जनसंख्या 1,26,561 लाख है.

2.2 आवासीय उपयोग :

वर्तमान में नगर में आवासीय उपयोग अन्तर्गत 364.50 हेक्टेयर क्षेत्र आता है, जो कुरूक्षेत्र का 54.99 प्रतिशत है.

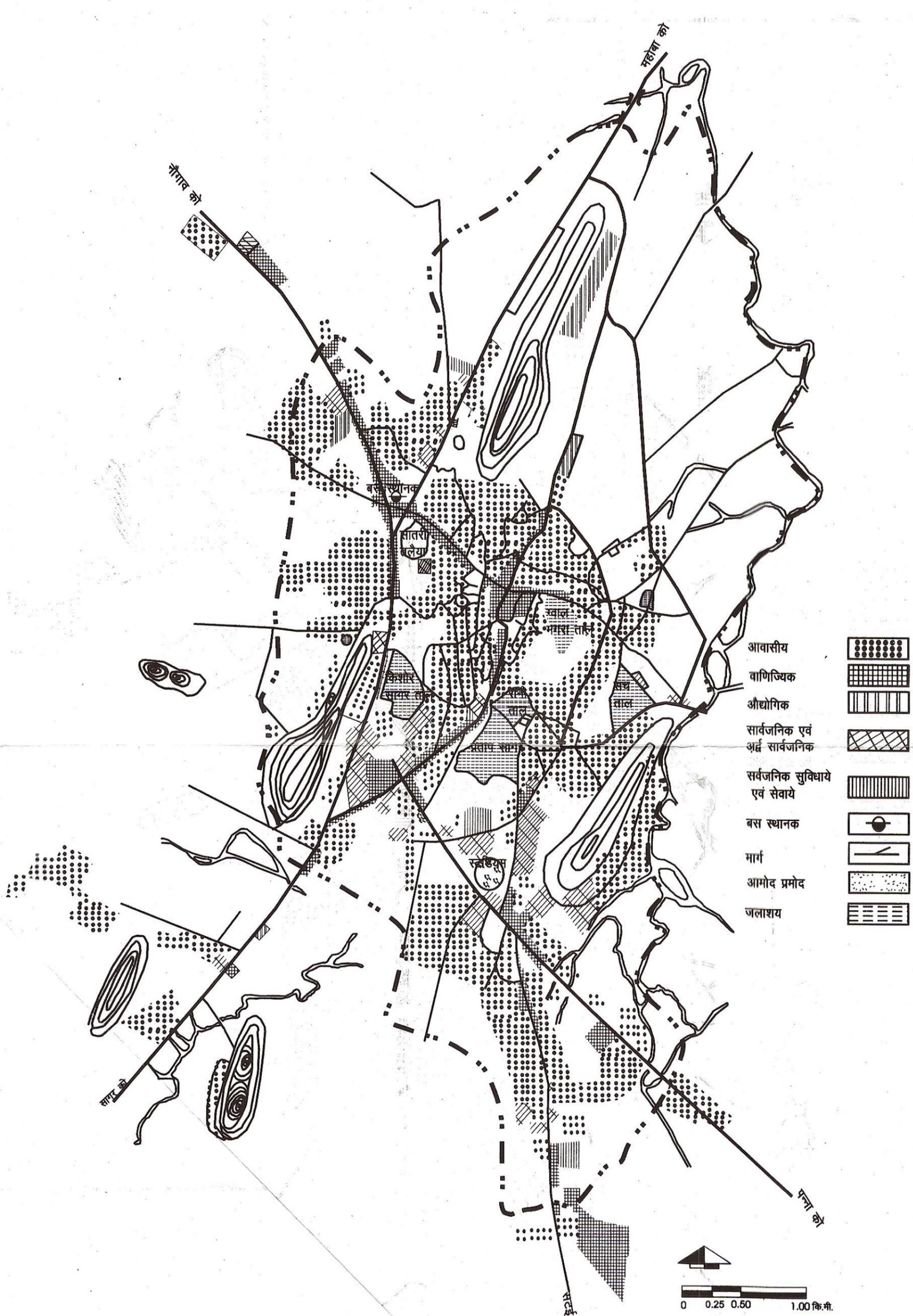
2.2.1 आवासीय घनत्व :

किसी भी नगर के विभिन्न भूमि उपयोगों में आवासीय उपयोग के अन्तर्गत सबसे अधिक क्षेत्र समाहित होता है. छतरपुर नगर भी इसका अपवाद नहीं है. यह उपयोग नगर की संरचना, स्वरूप, आर्थिक, सामाजिक, सांस्कृतिक व्यवस्था को प्रभावित करता है. नगर में विद्यमान आवासीय व्यवस्था के गुणात्मक एवं संख्यात्मक अध्ययन तथा नगर की जनसंख्या के आधार पर, आवास गृहों की कमी, मकानों की दशा, आवासीय घनत्व, आवासीय क्षेत्रों का वर्गीकरण आदि का अध्ययन किया जा सकता है.

छतरपुर की वर्तमान आवासीय संरचना के अध्ययन के अनुसार नगरपालिका क्षेत्र में औसत आवासीय घनत्व 273 व्यक्ति प्रति हेक्टर पाया गया है. इससे स्पष्ट होता है कि पुराने नगर के आस-पास के क्षेत्रों में अधोसंरचना का विकास न होने से लोग पुरानी आबादी क्षेत्र में ही रह रहे हैं. इसलिए आवासीय दर अधिक होने के कारण भवन सघन रूप से स्थित है. वर्तमान में नगर में सबसे अधिक आवासीय घनत्व 788 प्रति हेक्टर महात्मा गांधी वार्ड में है जबकि सबसे कम 103 व्यक्ति प्रति हेक्टर अब्दुल रहमान वार्ड में है. नगर के विभिन्न 33 वार्डों में आवासीय घनत्व निम्न सारणी अनुसार है.

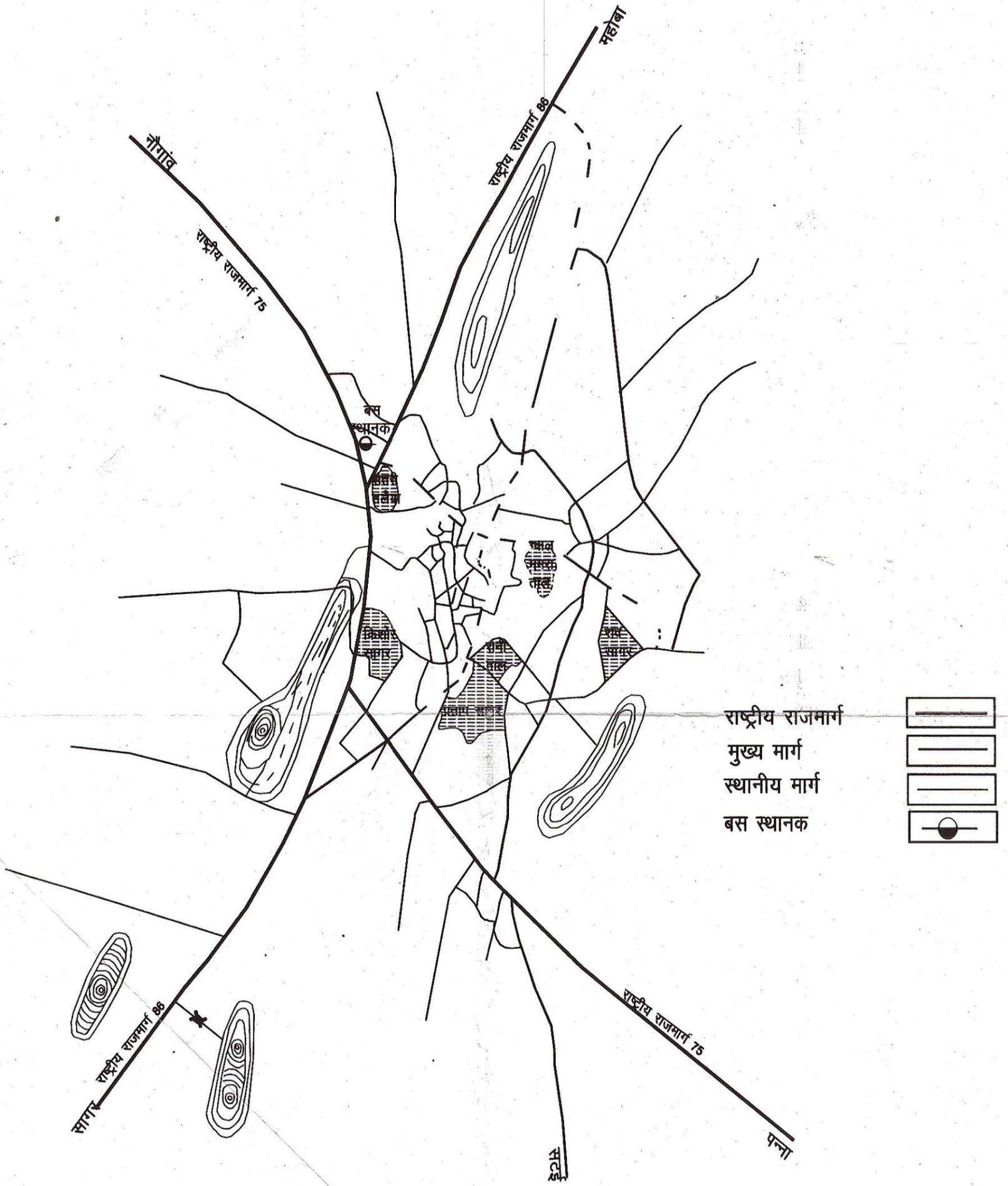
छतरपुर

2.1 वर्तमान भूमि उपयोग



छतरपुर

3.1 वर्तमान परिभ्रमण संरचना



छतरपुर : आवासीय घनत्व वार्ड अनुसार

2-सा-2

क्र.	वार्ड का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)		जनसंख्या 2001	आवासीय घनत्व प्रति हेक्टे/व्यक्ति
		वार्ड का क्षेत्र	आवासीय क्षेत्र		
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	भगतसिंह वार्ड	148.00	36.80	6469	176
2.	वीर सारवरकर वार्ड	111.20	16.20	4721	291
3.	इंदिरा गांधी वार्ड	140.20	5.20	2609	502
4.	लोहिया वार्ड	14.75	12.00	1704	142
5.	मुखर्जी वार्ड	6.30	5.60	1840	354
6.	संजय गांधी वार्ड	4.10	3.20	2093	654
7.	तुलसीदास वार्ड	7.50	4.80	1940	404
8.	स्वामी विवेकानंद वार्ड	31.10	7.40	3976	537
9.	चन्द्रशेखर वार्ड	76.68	13.20	2746	208
10.	छत्रसाल वार्ड	9.42	8.60	2606	303
11.	डॉ. अम्बेडकर वार्ड	157.44	8.60	2290	266
12.	नेहरू वार्ड	51.12	9.00	2510	279
13.	किदवई वार्ड	12.10	8.00	5609	701
14.	मदनमोहन मालवीय वार्ड	32.88	7.20	2165	295
15.	अब्दुल रहमान वार्ड	107.54	21.80	2237	103
16.	लक्ष्मीबाई वार्ड	17.66	6.40	3092	483
17.	चित्रगुप्त वार्ड	16.12	10.00	2211	221
18.	सिद्धेश्वर वार्ड	14.76	10.20	2072	203
19.	रवीन्द्रनाथ वार्ड	14.86	7.00	2346	335
20.	मैथिलीशरण वार्ड	11.08	6.00	2143	357
21.	सरस्वती सदर वार्ड	9.88	5.00	2126	497
22.	लाल बहादुर शास्त्री वार्ड	6.93	4.80	2374	495
23.	महात्मा गांधी वार्ड	3.64	3.50	2759	788
24.	महावीर वार्ड	17.20	9.00	2833	315
25.	ठक्कर बाबा वार्ड	6.10	5.40	2472	458
26.	संत रवीदास वार्ड	6.10	5.00	3510	702

1.	2.	3.	4.	5.	6.
27.	शिवाजी वार्ड	15.14	7.14	4974	697
28.	बाबूराम चतुर्वेदी वार्ड	14.00	6.40	2804	438
29.	सुभाष वार्ड	82.00	18.30	2921	184
30.	तिलक वार्ड	60.00	11.00	2778	253
31.	राजेन्द्र प्रसाद वार्ड	64.70	30.00	4314	144
32.	राजीव गांधी वार्ड	30.00	16.00	2261	141
33.	विनोबा भावे वार्ड	98.55	35.00	6014	172
	योग	1449.00	364.50	99519	273

स्रोत : नगरपालिका छतरपुर.

उपरोक्तानुसार नगर के आवासीय घनत्व को जनसंख्या के मान से तीन श्रेणियों में बांटा जा सकता है.

क्र.	श्रेणी	व्यक्ति प्रति हेक्टर	जनसंख्या
1	2	3	4
1.	उच्च	501 से ऊपर	30421
2.	मध्यम	251 से 500	50840
3.	निम्न	250 से कम	18258

जनसंख्या के अध्ययन से स्पष्ट है कि वर्तमान में नगर की 31 प्रतिशत जनसंख्या उच्च घनत्व वाले क्षेत्रों में निवास करती है जिसका मुख्य कारण मध्य क्षेत्र में स्थित भूमि उपयोग तथा इससे संलग्न पुरानी बसाहट है. जबकि मध्यम श्रेणी तथा निम्न श्रेणी में क्रमशः 51 तथा 18 प्रतिशत जनसंख्या निवास कर रही है.

2.2.2 गंदी बस्ती एवं झुग्गी झोपड़ी :

वर्तमान में छतरपुर नगर में कई गंदी बस्तियां एवं झुग्गी झोपड़ियां हैं जो मुखर्जी वार्ड, नेहरू वार्ड, ठक्कर बाबा वार्ड, घसियाना वार्ड, हरिजन बस्ती, कछियाना, टौरिया मार्ग आदि क्षेत्रों में स्थित है. इन बस्तियों में लगभग 7000-7500 व्यक्ति निवास करत हैं तथा इन बस्तियों में बुनियादी सुविधाओं जैसे जल-मल निकास, जल प्रदाय , विद्युत प्रदाय एवं शौचालय आदि का अभाव है.

पिछले कुछ वर्षों में संयुक्त परिवारों के विघटन एवं प्रति व्यक्ति आय की वृद्धि से भू-खण्डों के मूल्य में अत्यधिक वृद्धि हुई है तथा नगर में रोजगार की तलाश में आये श्रमिकों को सस्ते भू-खण्ड उपलब्ध न होने से नगर में झुग्गी झोपड़ियों के निर्माण हुए हैं जो अन्य व्यवसायिक एवं औद्योगिक नगरों की तुलना में बहुत कम हैं. अम्बेडकर नगर, राजीव गांधी एवं किदवई वार्ड, विनोबा भावे वार्ड सटई रोड पर झुग्गी झोपड़ी स्थित है. जिनमें लगभग 2000 लोग निवास करते हैं. इन बस्तियों को नियोजन एवं पर्यावरण की दृष्टि से उचित स्थान पर स्थानांतरित करने की आवश्यकता है.

2.2.3 गृह निर्माण गतिविधियां :

नगर में निरन्तर बढ़ती हुई जनसंख्या को आवास उपलब्ध करवाने हेतु गृह निर्माण गतिविधियां एक निरन्तर प्रक्रिया के रूप में चलती रहती है। इन सबके होते हुए भी आवासीय सुविधाओं का अभाव देखने को मिलता है।

नगर में गृह निर्माण गतिविधियां मुख्यतः गृह निर्माण मण्डल, सहकारी गृह निर्माण संस्थाओं तथा निजी भवन निर्माण कर्ताओं द्वारा चलाई जा रही है। इनमें सबसे बड़ी भागीदारी निजी संस्थाओं की है। मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल छतरपुर द्वारा पी.जी.बी.टी. कालोनी, संकट मोचन, सर्किट हाऊस कालोनी, छत्रसाल नगर एवं रेडियो कालोनी विकसित की है। शेष विकास निजी कालोनाईजरो एवं संस्थाओं द्वारा किया गया है।

2.3 आवासों की कमी :

छतरपुर नगर में जिस अनुपात में नगरीय जनसंख्या में वृद्धि हुई है उस अनुपात में भवनों का निर्माण नहीं हो पाया है। इसके फलस्वरूप आवास समस्या उत्पन्न हुई है। वर्ष 2001 की जनगणना के अनुसार छतरपुर नगर में 1811 आवासों में 19091 परिवार निवास करते हैं। इसके अलावा नगर में स्थित झुग्गी झोपड़ी एवं गंदी बस्ती क्षेत्रों में स्थित मकानों के एक बड़े भाग को रहवास हेतु उपयुक्त न मानते हुए मकानों की कमी में शामिल किया गया है। इस प्रकार नगर में कुल 1773 आवास गृह की कमी अनुमानित की गई जिसका विवरण सारणी में दर्शाया गया है -

छतरपुर : मकानों की कमी

2-सा-3

क्र.	विवरण	आवासीय इकाई	पुनर्निर्माण का %	आवासों की कमी
1.	2.	3.	4.	5.
1.	सन् 1991 तक शेष पूर्ति	-	-	980
2.	आवास गृह जो आवास हेतु अनुपयुक्त है			
	(अ) झुग्गी झोपड़ी	240	60%	144
	(ब) गंदी बस्ती	517	50%	258
3.	कच्चे आवास गृह	652	60%	391
	योग ..			1773

2.4 वाणिज्यिक :

छतरपुर बुन्देलखण्ड क्षेत्र के सागर संभाग का प्रमुख नगर होने एवं उत्तर प्रदेश के इलाहाबाद, कानपुर जैसे व्यावसायिक नगरों से जुड़ा होने से पूर्व से ही व्यापार एवं वाणिज्यिक गतिविधियों का केन्द्र रहा है। इस नगर से मुख्यतः वाणिज्यिक वस्तुओं का विपणन, परिवहन, क्रय-विक्रय आदि होता है। मध्य क्षेत्र में चौक बाजार गल्ला मण्डी, गांधी चौक, बजरिया, छत्रसाल चौराहा, राजमहल एवं पन्ना नाका क्षेत्रों में मिश्रित व्यापारिक गतिविधियां वर्तमान में कार्यरत है। इस

नगर में विशिष्ट बाजारों का अभाव है. नगर के प्रमुख वाणिज्यिक क्षेत्रों में फुटकर व्यापार की दुकानें होने के कारण एवं छत्रसाल चौराहे से चौक बाजार एवं बस स्टैण्ड से गांधी मार्ग तक सकरे मार्ग होने के कारण यातायात आवागमन एक प्रमुख समस्या है. इन मार्गों पर चार पहिया वाहन गुजरने पर आये दिन चक्का जाम जैसी स्थिति निर्मित हो जाती है, अतः इन मार्गों पर से अतिक्रमण हटाना अति आवश्यक है. इस उपयोग अन्तर्गत वर्तमान में 46.30 हेक्टेयर क्षेत्र उपयोग किया जा रहा है, जो 6.99 प्रतिशत है.

नगर में तीन साप्ताहिक हाट, जल बिहार मैदान, पन्ना मार्ग स्टेडियम के पास तथा गल्ला मण्डी क्षेत्र में लगते हैं. इन साप्ताहिक हाट बाजारों हेतु सुनियोजित सुविधाओं का प्रावधान करना आवश्यक है.

2.4.1 थोक व्यापार एवं मण्डियां :

छतरपुर में विशिष्ट बाजार के स्थान पर मिश्रित बाजारों में अनेक वस्तुओं का थोक व्यापार होता है, जो मध्य क्षेत्र में स्थित है. वर्तमान में गोवर्धन टाकीज मार्ग, गल्ला मण्डी एवं सरानी दरवाजा में थोक व्यापार गतिविधियां कार्यरत है.

नगर में लोहे के सामान एवं भवन निर्माण सामग्री से संबंधित दुकानें छत्रसाल चौराहा, पन्ना मार्ग एवं सटई मार्ग पर स्थित है. आरा मशीन नौगांव रोड, बस स्टैण्ड के आस-पास तथा पन्ना रोड पर विद्यमान है.

नगर में यातायात, मैकेनिक के कार्य से संबंधित दुकानें जिनमें ट्रकों की मरम्मत, माल उतारना-चढ़ाना, माल गोदाम, ट्रांसपोर्ट कार्यालय, मुख्यतः नगर के बाहर एवं मध्य में बस स्टैण्ड सरानी दरवाजा, गल्ला मण्डी क्षेत्र में अनियोजित रूप में स्थित है. इन गतिविधियों से यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है इसलिये इन्हें व्यवस्थित करवाया जाना आवश्यक है.

2.4.2 दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान :

नगर में वर्ष 1999-2000 से 2005-06 की अवधि में दुकानें, वाणिज्यिक संस्थान में मंद गति से वृद्धि हुई है. यहां तक कि वर्ष 2001 में दुकानों एवं वाणिज्यिक संस्थान में वृद्धि दर 52% एवं 12% तक देखी गयी है. वर्ष 2001-2002 में दुकानों की संख्या 3243 थी जो वर्ष 2005-2006 में बढ़कर 3737 हो गयी, इस प्रकार होटल एवं रेस्टोरेंट की संख्या में बहुत कम वृद्धि देखी गयी है. दुकानों एवं वाणिज्यिक संस्थानों में हुई वृद्धि की जानकारी निम्न सारणी में दर्शाई गयी है.

छतरपुर : दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

						2-सा-4
क्र.	वर्ष	दुकानें	वाणिज्यिक संस्थान	होटल एवं रेस्टोरेंट	छविगृह	योग
1	2	3	4	5	6	7
1.	2001-02	3243	669	320	4	4236
2.	2002-03	3404	716	335	4	4459
3.	2003-04	3514	754	342	4	4614
4.	2004-05	3034	794	352	4	4784
5.	2005-06	3737	835	361	4	4937

स्रोत : नगरपालिका छतरपुर

2.5 औद्योगिक

यह नगर सड़क मार्ग द्वारा अन्य नगरों से जुड़ा होने के बावजूद भी औद्योगिक दृष्टि से पिछड़ा हुआ है। इसका मुख्य कारण रेल मार्गों का अभाव है। वर्तमान में नगर में, मुख्यतः गृह उद्योग तथा कुछ छोटे उद्योग विद्यमान हैं जैसे दोसाजी आर्टीकल्स इण्डस्ट्रीज, चरण इलेक्ट्रिक वर्क्स, वर्मा मेटल इण्डस्ट्रीज, बसंत सोप वर्क्स, हिन्द फर्नीचर्स, आयल मिल, सहम्बी टायर्स तथा अग्रवाल सीमेंट एण्ड जाली वर्क्स, पिछले कुछ वर्षों में नगर में उद्योगों में कमी हुई है। अधिकतम कमी वर्ष 2002-03 में देखी गई। इसका मुख्य कारण रेलमार्ग का अभाव, कच्चे माल का अभाव, निर्मित की गई वस्तु का बाजार में खपत न हो पाना एवं आर्थिक दृष्टि से नगर का पिछड़ापन तथा कुशल श्रमिकों का अभाव है। औद्योगिक उपयोग अन्तर्गत वर्तमान में 20.80 हेक्टेयर क्षेत्र आता है जो कुल क्षेत्र का 3.14 प्रतिशत है। नगर में विद्यमान उद्योगों की जानकारी निम्न सारणी में दर्शायी गयी है -

छतरपुर : औद्योगिक इकाईयां

2-सा-5

क्र.	वर्ष	औद्योगिक इकाईयों की संख्या	श्रमिकों की संख्या
1	2	3	4
1.	2001-02	45	181
2.	2002-03	31	120
3.	2003-04	99	241
4.	2004-05	152	304
5.	2005-06	55	60

स्रोत : महाप्रबंधक, जिला उद्योग केन्द्र, छतरपुर (म.प्र.)

2.6 सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक सेवा सुविधाएं

वर्तमान में नगर में सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत 64.30 हेक्टर भूमि उपयोग की जा रही है। जो कुल विकसित क्षेत्र का 9.70% है। सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक उपयोग के अन्तर्गत आने वाली मुख्य गतिविधियां निम्न अनुसार है।

2.6.1 स्वास्थ्य :

नगर में 148 बिस्तरों वाला एक शासकीय जिला चिकित्सालय छत्रसाल चौराहे पर स्थित है। इसके अन्तर्गत 10 पलंग वाला नेत्र विभाग एवं प्रसूति उपचार गृह है। इसके अतिरिक्त मिशन अस्पताल एवं नगरपालिका द्वारा संचालित 3 डिस्पेंसरी तहसील के सामने, समाज भवन वार्ड नं.13 एवं महोबा रोड समाज भवन में कार्यरत है। नगर में निजी नर्सिंग होम के अतिरिक्त आयुर्वेदिक औषधालय एवं अस्पताल और एक होम्योपैथिक मेडिकल कालेज एवं जिला हास्पिटल भी कार्यरत है।

2.6.2 शैक्षणिक :

नगर में वर्तमान में 3 शासकीय महाविद्यालय आर्ट्स कालेज, कामर्स कालेज एवं विधि महाविद्यालय है। इसके अतिरिक्त 3 व्यावसायिक संस्थान स्थित है। नगर में इंजीनियरिंग कालेज, पॉलीटेक्निक कालेज, मेडिकल कालेज का अभाव है।

2.6.3 कार्यालय :

जिला मुख्यालय होने के कारण नगर में अधिकांश जिला स्तरीय कार्यालय स्थित है। अधिकांश कार्यालयों के पास अपना स्वयं का भवन है तथा शेष कार्यालय किराये के भवनों में कार्यरत है, जो शहर के अलग-अलग भागों में बिखरे हुए हैं। जिनमें कुल 17020 कर्मचारी कार्यरत है। नगर में कार्यरत कार्यालयों की संख्या एवं उनमें कार्यरत कर्मचारियों की संख्या की विस्तृत जानकारी निम्न सारणी में दी गई है -

छतरपुर : वर्तमान कार्यालय

2-सा-6

क्र.	प्रकार	कार्यालयों की संख्या	कर्मचारियों की संख्या
1	2	3	4
1.	केन्द्रीय शासन	8	1707
2.	राज्य शासन	132	12830
3.	स्वशासी	36	1887
4.	बैंक	28	395
5.	अन्य	8	201
	योग ..	212	17020

स्रोत : जिला रोजगार अधिकारी, छतरपुर

2.6.4 सामाजिक एवं सांस्कृतिक :

नगर में वर्तमान में दस क्लब हैं इसके अतिरिक्त नगरपालिका के पास एक गांधी भवन है जहां पर विभिन्न साहित्यिक, सांस्कृतिक एवं अन्य गतिविधियां होती हैं। नगर में समय-समय पर विभिन्न स्थानों पर मेले एवं उर्स लगते हैं।

छतरपुर : मेले एवं उर्स

2-सा-7

क्र.	मेले/उर्स का नाम	स्थान	पर्व
1	2	3	4
1.	जल बिहार मेला	नगरपालिका के पास	अक्टूबर माह
2.	जल बिहार मेला	गल्ला मण्डी में	अगस्त-सितम्बर माह
3.	महाशिवरात्रि	रामलीला मैदान संकट मोचन	मार्च माह
4.	नागपंचमी	पोस्ट आफिस के पास	अगस्त माह
5.	हजरत मस्तान शाह बाबा उर्स	नया मोहल्ला	जनवरी माह

2.6.5 सार्वजनिक सेवा सुविधाएं :

इस उपयोग के अन्तर्गत नगर में कुल 10.80 हेक्टेयर क्षेत्र उपलब्ध हैं जो कुल विकसित क्षेत्र का 1.63 प्रतिशत है. इसके अन्तर्गत कब्रिस्तान, श्मशान घाट, धोबी घाट, विद्युत उपकेन्द्र आदि सम्मिलित हैं.

(1) जल प्रदाय :

नगर का प्रमुख जल स्रोत 9 कि.मी. की दूरी पर महोबा मार्ग (ग्राम खोप/निवारी) उप जलाशय हैं. यहां से प्रतिदिन शहर की आबादी को 12 लाख गेलन जल प्रदाय होता है इसके अतिरिक्त नलकूपों एवं कुओं से भी शहर को जलप्रदाय कराया जाता है. 150 लीटर प्रति व्यक्ति की दर से गणना करने पर नगर में जल वितरण पर्याप्त नहीं प्रतीत होता.

(2) मल विसर्जन :

नगर में भूमिगत मल विसर्जन उपलब्ध नहीं है. विभिन्न क्षेत्रों में स्थित भवनों का मल निकास, स्वतंत्र सैप्टिक टैंक के द्वारा किया जाता है. नगर में मल निकास मुख्य रूप से नालों के द्वारा विभिन्न क्षेत्रों में स्थित तालाबों में विसर्जित हो जाता है जिसके कारण शहर में पर्यावरण की समस्या उत्पन्न हो जाती है. अतः नगर के लिये मल विसर्जन योजना कार्यान्वित करना आवश्यक होगा.

(3) जल निकास :

शहर में स्थित पहाड़ियों के कारण पानी का निकास बहुत जल्दी हो जाता है. शहर में स्थित मध्य तथा निचले क्षेत्र में भूमिगत अथवा खुले नालों की व्यवस्था के अभाव में पानी की निकासी नहीं हो पाती जिससे इन क्षेत्रों में पानी भर जाता है. नगर के मध्य तथा निचले क्षेत्रों में भूमिगत नालियों एवं खुली नालियों की अत्यन्त आवश्यकता है. जिससे जल निकासी सुगमता से हो सके.

(4) ठोस अवशिष्ट प्रबंधन :

वर्तमान में नगर में ठोस विशिष्ट के व्यवस्थित रूप से विसर्जित करने हेतु कोई प्रणाली कार्यरत नहीं है. अतः नगरपालिका छतरपुर द्वारा शहर की चारों दिशाओं में कचरा विभिन्न स्थानों में डाला जाता है. जिससे क्षेत्र का पर्यावरण दूषित होता है. इस हेतु टैचिंग ग्राउण्ड प्रस्तावित किया जाना अति आवश्यक है.

छतरपुर : वर्तमान सेवाएं एवं सुविधाएं

2-सा-8

क्र.	सेवा सुविधा का प्रकार	इकाइयों की संख्या
1	2	3
(अ) स्वास्थ्य		
1.	सामान्य चिकित्सालय	1
2.	औषधालय	5
3.	प्रसूति एवं नर्सिंग होम	5
(ब) शिक्षा		
1.	प्राथमिक शाला	45
2.	माध्यमिक शाला	52
3.	उच्चतर माध्य. शाला	34
4.	महाविद्यालय	3
5.	बी. एड. कालेज	1
6.	होम्योपैथिक मेडिकल संस्थान	1
7.	औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान	1
(स) सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
1.	टाऊन हाल	1
2.	सभा भवन	1
3.	क्लब	10
4.	पुस्तकालय एवं वाचनालय	2
(द) आमोद-प्रमोद		
1.	उद्यान	12
2.	खेल के मैदान	8
3.	स्टेडियम	1

1	2	3
(ई)	अन्य सेवा सुविधाएं	
1.	सामान्य डाक एवं तारघर	1
2.	टेलीफोन एक्सचेंज	2
3.	विद्युत् उपकेन्द्र	3
4.	स्टेशन	4
5.	उप डाकघर	4

(5) विद्युत् प्रदाय :

नगर में विद्युत् वितरण ग्राम सौरा स्थित 33/11 के. व्ही. सब स्टेशन द्वारा किया जाता है. मुख्य पावर केन्द्र छतरपुर-सटई रोड पर 132/33 के. व्ही है तथा 33/11 के. व्ही. का उपकेन्द्र छतरपुर-पन्ना मार्ग पर है. वर्ष 2005-06 में 13,728 घरेलू विद्युत् पावर के कनेक्शन तथा खपत 1179 यूनिट प्रति व्यक्ति है जबकि औद्योगिक क्षेत्र में 293 कनेक्शन हैं. जिसकी खपत 7169 यूनिट प्रतिमाह है. विस्तृत विवरण सारणी निम्नानुसार है -

छतरपुर : विद्युत् खपत

2-सा-9

क्र.	वर्ष	घरेलू कनेक्शन की संख्या	घरेलू कुल यूनिट	उपयोग खपत प्रति व्यक्ति यूनिट	औद्योगिक कनेक्शनों की संख्या	औद्योगिक खपत कुल यूनिट	उपयोग प्रति व्यक्ति यूनिट
1	2	3	4	5	6	7	
1.	2001-02	11784	13139160	1115	273	1862952	6824
2.	2002-03	12631	13793052	1092	282	1854432	6576
3.	2003-04	12865	14627505	1137	285	2010390	7054
4.	2004-05	13319	15263574	1146	291	2033217	6987
5.	2005-06	13728	16185312	1179	293	2100517	7169

स्रोत : कार्यपालन यंत्री, मध्यप्रदेश विद्युत मण्डल, छतरपुर

2.6.7 अन्य सेवाएं :

(1) डाकघर एवं तारघर :

नगर में मुख्य डाकघर छत्रसाल चौक में स्थित है। इसके अतिरिक्त नगर में चार उप डाकघर हैं तथा एक दूरभाष केन्द्र है।

(2) पुलिस थाना :

नगर में पांच पुलिस थाने, पन्ना रोड, चौक बाजार, नौगांव रोड, सागर रोड तथा एक अनुसूचित जाति जनजाति हेतु उपलब्ध है।

(3) अग्निशमन केन्द्र :

नगर में अग्निशमन केन्द्र नगरपालिका कार्यालय परिसर में स्थित हैं।

(4) श्मशान घाट एवं कब्रिस्तान :

नगर में श्मशान घाट निम्न स्थानों पर है -

(अ) श्मशान घाट - महोबा रोड, संकट मोचन, बिजवार रोड।

(ब) कब्रिस्तान - जेल के पीछे, महाराजा कालेज के सामने, सिंघाड़ी नदी के किनारे।

(5) धोबी घाट :

धाबी घाट नगर में स्थित तालाबों जैसे प्रताप सागर राजा तलैया, रावसागर तालाब, ग्वाल मंगरा तालाब, किशोर सागर तालाब एवं किलकिला नदी में स्थित है। जिसके कारण तालाब का पानी प्रदूषित होता है धोबी घाट हेतु स्थान का चयन किया जाना आवश्यक है।

(6) डेरियां एवं प्रजनन केन्द्र :

छतरपुर नगर में अधिकांश डेरियां आवासीय क्षेत्र में स्थित हैं इन सभी डेरियों को नगर के बाहर स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है। छतरपुर नगर के मध्य में वर्तमान में एक ही उद्यान है जो नगरपालिका परिसर में ही स्थित है। जिसमें विभिन्न खेलकूद गतिविधियां होती रहती है। आमोद-प्रमोद स्थल मनुष्य के शारीरिक विकास एवं पर्यावरण के लिये अत्यन्त आवश्यक है। नगर में आमोद-प्रमोद नगण्य हैं। नगर में विभिन्न क्षेत्रों में दो तीन नगर उद्यान विकसित किया जाना अति आवश्यक है ताकि समस्त नागरिकों को लाभ मिल सके।

2.7 आमोद प्रमोद उपयोग एवं यातायात/परिवहन

नगर में वर्तमान में आमोद-प्रमोद उपयोग अन्तर्गत 5.60 हेक्टेयर क्षेत्र उपयोग में आता है जो कुल क्षेत्र का 0.84 प्रतिशत है। यातायात एवं परिवहन उपयोग के अन्तर्गत 150.50 हेक्टेयर क्षेत्र वर्तमान में उपयोग किया जा रहा है जो कुल क्षेत्र का 22.71 प्रतिशत है।

2.8 असंगत भूमि उपयोग एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग :

भूमि उपयोग का विस्तृत सर्वेक्षण तथा नगर में यातायात, आवासीय परिस्थितियां आदि के संबंध में अध्ययन करने पर पाया गया है कि स्थान का असंगत भूमि उपयोग श्रेणी में आते हैं। अतः असंगत भूमि उपयोग को उपयुक्त स्थानों

पर स्थानांतरित करना आवश्यक हो जाता है. असंगत भूमि उपयोग का विवरण निम्न सारणी में अंकित है.

छतरपुर : असंगत भूमि उपयोग

2-सा-10

क्र.	गतिविधियों के प्रकार	वर्तमान स्थान	स्थानांतरण के कारण
1	2	3	4
1.	आरा मशीन	बस स्टेण्ड के पास नौगांव (झांसी) मार्ग एवं पन्ना मार्ग.	पर्यावरण समस्या
2.	अनाज एवं फल मण्डी	गांधी चौक सरानी मार्ग	अपर्याप्त स्थान एवं यातायात समस्या
3.	परिवहन अधिकरण	बस स्टेण्ड के पास	यातायात में रूकावट
4.	कबाड़ी बाजार	बस स्टेण्ड के पास	अपर्याप्त स्थान एवं यातायात अवरोध
5.	तहसील कार्यालय परिसर	छत्रसाल महल मार्ग	अपर्याप्त स्थान एवं यातायात में अवरोध.
6.	धोबी घाट	शहर के सभी तालाबों पर	पर्यावरण

अध्याय—तीन वर्तमान यातायात संरचना

नगरीय अधोसंरचना के आधार पर नगरवासियों को सेवा सुविधा उपलब्ध होती है. नगर के बढ़ते हुए आकार एवं जनसंख्या तथा वाहनों की उपयोगिता के कारण यातायात एवं परिवहन सुविधाएं मूलभूत आवश्यकताओं की श्रेणी में आती हैं.

3.1 यातायात एवं परिवहन :

नगर की यातायात संरचना एवं नगरीय आबादी की क्रियात्मक क्षमता प्रमाणित होती है. नगर के बढ़ते हुए आकार के कारण यातायात एवं परिवहन की सक्षम व्यवस्था है जो कि नगर में उपलब्ध परिभ्रमण संरचना पर निर्भर करती है. नगर का यातायात, नगर के प्रमुख कार्य केन्द्र एवं भूमि उपयोग पर निर्भर करता है. इस प्रकार दोनों एक दूसरे पर आधारित हैं. नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात का स्वरूप, यातायात मार्ग क्षमता आदि सभी नगर में एक स्थान से दूसरे स्थान पर जाने में लगने वाले समय दूरी को निर्धारित करती है. छतरपुर नगर में केवल मार्ग यातायात की सुविधा उपलब्ध है.

3.1.1 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना :

नगर में यातायात के प्रमुख साधन के रूप में सड़क मार्ग ही मात्र एक साधन है. राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 75 झांसी—रीवा शहर से जुड़ा है. इसके अतिरिक्त राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 86 छतरपुर—कानपुर एवं आसपास के प्रमुख नगरों जैसे इलाहाबाद, बांदा, सागर आदि हेतु सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है. नगर के लिए रेलवे लाईन का अभाव है. रेलवे लाईन का विकास किया जाना अति आवश्यक है ताकि नगर को देश—प्रदेश के बड़े—बड़े नगरों से यातायात सुविधा उपलब्ध हो सके.

वर्तमान में छतरपुर के लिए नगर से 48 कि.मी. की दूरी पर खजुराहो पुरातत्वीय केन्द्र से देश/विदेश के लिए हवाई सेवा उपलब्ध है.

3.1.2 क्षेत्रीय यातायात (यात्री) :

छतरपुर नगर राष्ट्रीय एवं राजमार्ग पर स्थित होने के कारण बस द्वारा प्रदेश के विभिन्न शहरों से जुड़ा हुआ है. वर्तमान में म.प्र. राज्य परिवहन निगम द्वारा विभिन्न मार्गों पर 105 तथा निजी मालिकों द्वारा 132 बसें प्रतिदिन संचालित की जाती हैं. जिनकी जानकारी निम्न सारणी में दर्शाई गई है. इसके अतिरिक्त भोपाल, सतना, सागर, इलाहाबाद, कानपुर

आदि नगरों से आने वाली सीधी बसें भी इस नगर से गुजरती हैं।

छतरपुर : क्षेत्रीय यातायात (यात्री बसें)

3-सा-1

क्र.	मार्ग का नाम	म. प्र. राज्य परिवहन	निजी/प्राइवेट	योग
1	2	3	4	5
1.	छतरपुर-सागर मार्ग	55	65	120
2.	छतरपुर-पन्ना मार्ग	15	14	29
3.	छतरपुर-नौगांव मार्ग	12	23	35
4.	छतरपुर-महोबा मार्ग	23	30	53
योग . . .		105	132	237

स्रोत : म. प्र. राज्य परिवहन निगम एवं निजी बस एसोसिएशन छतरपुर.

3.1.3 क्षेत्रीय यातायात (माल) :

छतरपुर नगर बुन्देलखण्ड का प्रमुख एवं व्यावसायिक केन्द्र है। यह क्षेत्रीय यातायात का प्रमुख केन्द्र है। विभिन्न मार्गों पर ट्रक आते जाते हैं विस्तृत विवरण निम्न सारणी में अंकित है।

छतरपुर : क्षेत्रीय यातायात (माल)

3-सा-2

क्र.	मार्ग का नाम	प्रतिदिन ट्रकों की संख्या	
		आने वाले	जाने वाले
1	2	3	4
1.	छतरपुर-सागर	150	175
2.	छतरपुर-पन्ना	60	55
3.	छतरपुर-नौगांव	75	80
4.	छतरपुर-महोबा	140	150
योग . . .		425	460

स्रोत : ट्रांसपोर्ट एसोसिएशन, छतरपुर

नगर का प्रमुख माल यातायात बस स्टेण्ड मार्ग, कृषि उपज मण्डी, पन्ना मार्ग, सरानी दरवाजा से माल का आवागमन होता है।

3.2 नगर परिवहन संरचना :

नगर का प्रमुख यातायात छतरपुर नगर के छत्रसाल चौक, चौक बाजार से बस स्टेण्ड छत्रसाल चौराहे से पन्ना नाका, जवाहर मार्ग इसके अतिरिक्त निम्न मार्ग पर भी नगरीय यातायात का दबाव है।

- (1) परिक्रमा मार्ग
- (2) न्यायालय मार्ग
- (3) राजमहल से आरक्षक केन्द्र (पुलिस कोतवाली)
- (4) बस स्टेण्ड से उप डाकरघर (गांधी मार्ग)
- (5) कृषि उपज मण्डी से महोबा तिगेला
- (6) खटकयाना मार्ग

नगर में भारी वाहनों का आवागमन सतना-छतरपुर, महोबा मार्ग, झांसी मार्ग, सागर मार्ग पर होता है जिससे इन मार्गों पर यातायात में बाधा तथा दुर्घटनाएँ होती हैं। यातायात एवं दुर्घटनाओं को रोकने के लिए एवं भारी वाहन के लिये शहर से बाहर बायपास मार्ग की व्यवस्था किया जाना आवश्यक है।

3.2. 1 यातायात उदित केन्द्र :

नगर के विभिन्न मार्गों पर विभिन्न प्रकार के प्रमुख कार्य केन्द्र स्थित हैं। इन कार्य केन्द्रों द्वारा संपादित कार्य कलापों के आधार पर विभिन्न प्रकार का यातायात उदित होता है। जिसे तीन श्रेणियों में विभाजित किया जाता है। यात्री यातायात, माल यातायात एवं मिश्रित यातायात इस प्रकार नगर में विभिन्न यातायात उदित केन्द्र हैं जो निम्नानुसार हैं :-

(अ) प्रमुख यात्री यातायात उदित केन्द्र

1. छत्रसाल चौराहा, बिजावर नाका
2. पन्ना नाका, चौक बाजार, महेश टाकीज तिराहा, तहसील कार्यालय, महाराजा स्कूल

(ब) माल यातायात उदित केन्द्र

चौक बाजार, गल्लामण्डी, सब्जी मण्डी, बजरिया चौक बाजार, जल बिहार मैदान स्टेडियम के पास, गांधी चौक

(स) मिश्रित यातायात केन्द्र

छत्रसाल चौराहा, बजरिया, गांधी चौक से बस स्टेण्ड

3.2. 2 नगरीय यातायात अवसान केन्द्र :

छतरपुर : यातायात अवसान केन्द्र

3-सा-3

क्र.	स्थान	उपलब्ध यातायात सुविधायें
1	2	3
1.	बस स्टेण्ड	साईकिल रिकशा, आटो रिकशा
2.	छत्रसाल चौराहा	साईकिल रिकशा, आटो रिकशा
3.	आकाशवाणी केन्द्र	साईकिल रिकशा, आटो रिकशा
4.	पन्ना नाका	साईकिल रिकशा, आटो रिकशा
5.	बिजावर नाका	साईकिल रिकशा, आटो रिकशा
6.	तहसील	साईकिल रिकशा, आटो रिकशा

3.3 यातायात समस्यायें :

(अ) यातायात संकीर्णता :

नगर की बढ़ती हुई जनसंख्या के साथ वाहन यातायात तथा परिवहन गतिविधियां भी बढ़ी हैं। जिसके लिये मुख्य रूप से व्यापारिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियां तथा शैक्षणिक गतिविधियां उत्तरदायी हैं। नगर में उपलब्ध मार्गों पर क्षमता से अधिक यातायात के दबाव के कारण अनेक यातायात समस्यायें उभर कर आयी हैं जो निम्न अनुसार हैं।

(1) नगर के मध्य तहसील कार्यालय से चौक बाजार एवं गल्ला मण्डी मार्ग पर वर्तमान में सबसे अधिक संकुलता है। इसका मुख्य कारण वाणिज्यिक गतिविधियां, मार्ग क्षमता से अधिक यातायात, पार्किंग का न होना इत्यादि हैं। इसके अतिरिक्त बस स्टेण्ड से गांधी चौक, गांधी चौक से ग्वाल मंगरा तालाब मार्गों पर भी यातायात संकीर्णता है। संकीर्णता के कारण यात्रा समय बढ़ जाता है। नगर के इन मार्गों की क्षमता सुधार कर पार्किंग आदि को उचित स्थान पर स्थानांतरित कर उचित यातायात से संकीर्णता को कम किया जा सकता है।

(2) वाहन विराम स्थल (पार्किंग) :

छतरपुर नगर में वाहन विराम पार्किंग हेतु कोई विशेष स्थल उपलब्ध नहीं है। नगर के मध्य क्षेत्र तथा नगर के अन्य क्षेत्र में पार्किंग मार्गों के किनारे की जाती है। नगर के मध्य में एक पार्किंग स्थल की नितांत आवश्यकता है। इसके अतिरिक्त नगर के कम महत्व एवं कम यातायात दबाव वाले मार्ग पर भी कुछ स्थलों पर प्रावधान किया जाना आवश्यक है।

(3) असुविधाजनक मार्ग संगम :

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में यातायात की दृष्टि से कई असुविधाजनक एवं खतरनाक मार्ग संगम स्थित हैं। इन मार्ग संगम को सुधारा जाना आवश्यक है ताकि वाहनों का सुचारू रूप से एवं सुरक्षित रूप से आवागमन हो सके। नगर में वर्तमान में निम्नलिखित स्थानों पर असुविधाजनक मार्ग संगम स्थित हैं। (1) तहसील तिराहा, (2) पुराना बिजावर नाका तिराहा, (3) महाराजा कॉलेज तिराहा, (4) बस स्टेण्ड तिराहा, (5) चौक बाजार चौराहा, (6) स्टेडियम के पास।

(4) दुर्घटनायें :

छतरपुर नगर में यातायात दुर्घटनाओं के संबंध में प्राप्त आंकड़ों से स्पष्ट होता है कि नगर में दुर्घटनाओं की संख्या में काफी वृद्धि हुई है। जिसका विवरण सारणी 3-सा-4 में दिया गया है।

छतरपुर : यातायात दुर्घटनायें

3-सा-4

क्र.	वर्ष	साधारण	गंभीर	योग
1	2	3	4	5
1.	2001-02	233	46	279
2.	2002-03	163	118	281
3.	2003-04	162	81	242
4.	2004-05	362	54	416
5.	2005-06	451	40	491

स्रोत : पुलिस अधीक्षक यातायात छतरपुर

उपरोक्त वर्णित सारणी से स्पष्ट होता है कि नगर में गंभीर दुर्घटना पिछले दो वर्षों में लगभग समान पाई गई हैं।

(5) यातायात घनत्व :

छतरपुर नगर के प्रमुख मार्गों पर चलने वाले यातायात की मात्रा के अध्ययन से यातायात के घनत्व का आंकलन होता है। प्रस्तावित परिवहन योजना बनाने हेतु नगर में हो रहे यातायात एवं विभिन्न मार्गों चलने वाले वाहनों की संख्या का अनुमान लगाना आवश्यक होता है। नगर में वर्ष 1999 से 2006 तक पंजीकृत मोटर साईकिल/स्कूटर में निरंतर वृद्धि पाई गयी वहीं ट्रक एवं बसों की वृद्धि में स्थिरता पाई गई। नगर में टैक्सी कार एवं जीप की संख्या में अत्यधिक वृद्धि हुई है। पंजीकृत वाहनों की संख्या की जानकारी निम्न सारणी में दी गई है।

छतरपुर : पंजीकृत वाहनों की संख्या

3-सा-5

क्र.	वर्ष	मोटर साईकिल/ स्कूटर	ट्रक	टैक्सी/कार	बस	अन्य	योग
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	2001-02	2536	56	108	13	1110	3823
2.	2002-03	3909	83	139	10	1057	5198
3.	2003-04	4515	123	125	06	826	5595
4.	2004-05	4783	154	220	19	1058	6234
5.	2005-06	3545	71	129	23	632	4400

स्रोत : उप क्षेत्रीय परिवहन अधिकारी, छतरपुर

भाग-दो
नियोजन प्रस्ताव

भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

नगर की विकास योजना तैयार करने के लिये नगर की भावी आवश्यकताओं का आंकलन नगर की वर्तमान एवं भावी जनसंख्या के अनुमान के साथ नागरिकों हेतु आवश्यक मूलभूत सुविधायें जैसे.—आवास, सार्वजनिक सेवा एवं सुविधायें, आमोद-प्रमोद के निर्धारित मापदण्डों के आधार पर किया जा सकता है. इसके अतिरिक्त नगर के मुख्य कार्यकलाप, नगर तथा आस-पास के क्षेत्र में हो रहे आर्थिक, औद्योगिक एवं सामाजिक परिवर्तन तथा शासन की औद्योगिक नीतियों को दृष्टिगत रखते हुये भी आवश्यकताओं का आंकलन किया जाता है.

अतः नगर की वर्तमान समस्याओं का विश्लेषण कर भविष्य की आवश्यकताओं का आंकलन कर अनुमान लगाया जा सकता है. विकास योजना में वैज्ञानिक एवं तकनीकी दृष्टिकोण से नगर का भावी स्वरूप निर्धारित कर नगर के विकास का आधार तय किया जाता है ताकि नगर को सुनियोजित पर्यावरण रहित संतुलित विकास की दिशा मिल सके.

नगर का भावी स्वरूप, कार्यकलाप, भावी जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुये भावी आवश्यकताओं का आंकलन निम्नलिखित बिन्दुओं के आधार पर किया गया है :—

- (1) विकास योजना हेतु कालावधि.
- (2) योजना कालावधि में भावी जनसंख्या तथा भिन्न आवश्यकताएं.
- (3) प्रमुख कार्य केन्द्र एवं कार्यकलाप हेतु भूमि की आवश्यकताएं.
- (4) वाणिज्यिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सेवा सुविधाएं, एवं औद्योगिक क्षेत्र हेतु भूमि की आवश्यकता.
- (5) दक्ष यातायात एवं परिवहन व्यवस्था हेतु परिभ्रमण संरचना.
- (6) निवेश क्षेत्र भू-उपलब्ध नैसर्गिक संसाधनों का पर्यावरण संरक्षण.

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप :

नगर के विकास में प्रमुख कार्यकलापों का महत्वपूर्ण योगदान होता है. तथा भावी विकास एवं नियोजन की पृष्ठभूमि में यह प्रभावी भूमिका निभाते हैं. नगर के भावी कार्यकलाप क्षेत्रीय धन सम्पदा, क्षेत्रीय महत्व आदि के परिप्रेक्ष्य में नगर के आपेक्षित कार्यकलापों का निर्धारण किया जा सकता है. इस परिवेश में छतरपुर नगर के वर्तमान कार्यकलापों का अध्ययन किया गया है:—

- (1) छतरपुर नगर कृषि आधारित क्षेत्र होने की दृष्टि से कृषि पर आधारित-इंजीनियरिंग खाद्य उत्पाद, दालमिल, ऑयल मिल की स्थापना.
- (2) वस्तुओं के संग्रहण, वितरण, परिवहन एवं विपणन की दृष्टि से क्षेत्रीय स्तर पर व्यापारिक एवं वाणिज्यिक केन्द्र.
- (3) प्रशासनिक केन्द्र.
- (4) वनोपज पर आधारित उद्योग.
- (5) लकड़ी फर्नीचर उद्योग.

4.2 योजना कालावधि :

नगरीय विकास एक सतत् प्रक्रिया है इस प्रक्रिया में अनेक घटकों की महत्वपूर्ण भूमिका होती है. इन सभी घटकों के कालावधि को नगर के विकास तथा नियोजन हेतु आधार माना जाता है. इसलिये नियोजन प्रक्रिया में कालावधि के आधार का निर्धारण किया जाता है. कालावधि के आधार पर नगर की भावी जनसंख्या, आवश्यकताओं आदि को अनुमानित मानकर भावी नगर का स्वरूप निर्धारित किया जाता है. छतरपुर नगर के वर्तमान एवं भावी विकास को दृष्टिगत रखते हुए विकास योजना हेतु वर्ष 2021 तक की कालावधि नियत की गई है. अतः नगर की भावी जनसंख्या एवं अन्य आवश्यकताओं का निर्धारण उपरोक्त कालावधि हेतु किया गया है. इसके अलावा दीर्घकालीन आवश्यकताओं को भी ध्यान में रखा गया है. विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव केवल विकास योजना कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते. क्योंकि नगर का विकास एक सतत् प्रक्रिया है एवं योजना कालावधि के बाद के नगरीय विकास के लिये भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी सिद्ध होंगे. अतः छतरपुर विकास योजना के प्रस्ताव योजना कालावधि समाप्त हो जाने के उपरांत भी विकास योजना पुनर्वालीकन एवं उपांतरण होने तक अथवा प्रस्तुत विकास योजना प्रस्तावों के संतुप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे.

4.3 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

विकास योजना का मुख्य उद्देश्य नगर को संतुलित एवं सुनियोजित विकास की दिशा प्रदान करना होता है. छतरपुर नगर के वर्तमान कार्यकलाप तथा भावी कार्यकलाप के आंकलन के आधार पर इस नगर का विकास एवं शैक्षणिक केन्द्र एवं बुन्देलखण्ड क्षेत्र के क्षेत्रीय वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में किया जाना प्रस्तावित है. इसके अतिरिक्त क्षेत्र में उपलब्ध कृषि एवं वनोपज को दृष्टिगत रखते हुए नगर के इन उत्पादनों पर आधारित उद्योगों की स्थापना को भी उचित स्थान दिया गया है. ताकि क्षेत्र का औद्योगिक विकास होकर रोजगार के अवसर उपलब्ध हो सकें.

छतरपुर नगर में जीविकोपार्जन के साधन नगर में उपलब्ध न हो सकने के कारण यहां की जनसंख्या का पलायन रोजगार की तलाश में होता रहता है.

नगर के चारों ओर प्राकृतिक दृश्य एवं मनोहारी छटा बिखरने वाली पहाड़ियां विद्यमान हैं. इन पहाड़ियों पर सघन वृक्षारोपण कर नगर के पर्यावरण का उन्नयन किया जा सकता है. नगर में विद्यमान तालाबों के जल संग्रहण में वृद्धि कर तालाबों का पर्यावरण सुधार किया जाना प्रस्तावित है.

विकास योजना 2021 में निम्नलिखित प्रस्ताव दिये गये हैं :-

- (1) नगर में प्रस्तावित विकास के माध्यम से क्षेत्र की गतिविधियों का विकेन्द्रीकरण.
- (2) सक्षम यातायात एवं परिभ्रमण संरचना के माध्यम से विभिन्न क्षेत्रों में युक्तिकरण सामंजस्य स्थापित करना.
- (3) कृषि, वनोपज तथा कृषि इंजीनियरिंग पर आधारित उद्योगों की स्थापना हेतु उचित प्रावधान.
- (4) नगर का शिक्षा केन्द्र के रूप में उच्च स्तरीय विकास.

- (5) नगर के स्थित तालाबों का जल स्रोत, पर्यावरण संरक्षण एवं आमोद-प्रमोद हेतु इनका उचित विकास.
- (6) नगर में स्थित पहाड़ियों पर सघन वृक्षारोपण के द्वारा पर्यावरण संरक्षण.
- (7) नगर का मुख्य वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में विकास.
- (8) नगर के भावी एवं वर्तमान कार्यकलापों के आधारों पर विभिन्न उपयोगों का निर्धारण कर भावी स्वरूप एवं विकास का प्रस्ताव.
- (9) नगर की ठोस अवशिष्ट विसर्जन की समस्या के निराकरण हेतु ठोस अवशिष्ट प्रबंधन का प्रावधान.
- (10) नगर के सौंदर्यीकरण तथा आमोद-प्रमोद के रूप में उद्यान एवं मनोरंजन स्थलों का विकास.

4.4 योजना अवधारणा :

छतरपुर का वर्तमान भौतिक स्वरूप एवं आकार नगर में स्थित तालाब, पहाड़ियों पर आधारित है. इन भौतिक बंधनों के कारण नगर का वर्तमान स्वरूप निम्न क्षेत्रों में हो रहे विकास पर आधारित है.

- (1) पुराना नगर (मध्य क्षेत्र)
- (2) सटई रोड (बगौता ग्राम)
- (3) नौगांव-झांसी रोड (सौरा ग्राम)
- (4) पठापुर मार्ग (बकायन ग्राम)
- (5) देरी रोड (अमानगंज ग्राम)

वर्तमान में हो रहे विकास की दिशा को दृष्टिगत रखते हुए नगर के भावी विकास एवं स्वरूप का निर्धारण इन्हीं के आधार पर किया गया है. इस क्षेत्र के फलस्वरूप विभिन्न क्षेत्रों को सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं की दृष्टि से आत्मनिर्भर बनाना आवश्यक है. इसके अतिरिक्त इन क्षेत्रों का प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं यातायात के द्वारा समुचित रूप में जोड़े जाने की भी आवश्यकता है, ताकि इन सभी क्षेत्रों में आपसी सह-संबंध एवं युक्ति युक्त सामंजस्य स्थापित किया जा सके. इस प्रकार नगर का विकास एकीकृत रूप में हो सकेगा. वर्तमान में मुख्य मार्गों को शहर से गुजरने के कारण यातायात एवं पर्यावरण की समस्या को दृष्टिगत रखते हुए प्रमुख मार्गों को प्रस्तावित बायपास के द्वारा आपस में जोड़ा गया है ताकि ईंधन व समय की बचत के अतिरिक्त सीधे यातायात का नगरीय यातायात से पृथक्करण की संभव हो सकेगा.

नगर के मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक एवं आवासीय दबाव को कम करने की दशा में प्रस्तावित विभिन्न क्षेत्रों में इस हेतु उचित प्रावधान किये जाने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए नवीन प्रस्ताव रखे गये हैं. ताकि मध्य क्षेत्र में इन गतिविधियों का केन्द्रीयकरण हो सके. नगर के क्षेत्रीय महत्व को दृष्टिगत रखते हुए नगरीय सुविधाओं के अतिरिक्त क्षेत्रीय स्तर पर सुविधाओं को प्रस्तावित किया गया है.

नगर के भावी औद्योगिक विकास को दिशा प्रदान करने की दृष्टि से कृषि आधारित एवं अन्य उद्योगों हेतु उचित प्रावधान किया गया है.

4.5 भावी जनसंख्या :

नगर की भावी आवश्यकताओं का निर्धारण मुख्यतः भावी अनुमानित जनसंख्या के आधार पर किया जाता है. नगर की जनसंख्या अनुमानित करने में विभिन्न घटक जैसे- नगर की जनसंख्या दर, आर्थिक रूप-रेखा, शासन की भावी

औद्योगिक नीतियों आदि को महत्व दिया जाना आवश्यक होता है. इसके अतिरिक्त निम्न घटकों के आधारों पर भावी आवश्यकताओं का निर्धारण किया गया है.

- (1) आवासीय आवश्यकता.
- (2) व्यवसाय तथा वाणिज्यिक कार्यों हेतु भूमि की आवश्यकता.
- (3) औद्योगिक क्षेत्र की आवश्यकता.
- (4) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक तथा सेवा सुविधायें.
- (5) नगर के स्वरूप अनुसार परिभ्रमण व्यवस्था तथा परिवहन आवश्यकता.
- (6) आमोद-प्रमोद की सुविधायें.
- (7) छतरपुर नगर में क्षेत्रीय महत्व की सेवा सुविधाओं की आवश्यकता.

छतरपुर की वर्ष 2021 तक की जनसंख्या का अनुमान भूतकालीन दशक जनसंख्या, वृद्धि दर, क्षेत्रीय महत्व, समीपवर्ती विश्व विख्यात खजुराहो, पर्यटन स्थल एवं प्रस्तावित भावी रेलवे लाईन के आधार पर किया गया है जिसके आधार पर वर्ष 2021 की जनसंख्या 2.16 लाख मानते हुये विकास योजना तैयार की गई है. विगत दशकों की जनसंख्या वृद्धि दर को दृष्टिगत रखते हुए जनसंख्या अनुमानित की गई है.

4.6 अनुमानित आवास आवश्यकता :

आवासीय इकाइयों की भावी आवश्यकता का अनुमान भावी जनसंख्या, परिवार का आकार तथा वर्तमान एवं भावी आर्थिक, सामाजिक परिस्थिति आदि पर आधारित है. जनसंख्या 2001 के अनुसार छतरपुर नगर में 18111 आवासों में 19091 परिवार निवास करते हैं. जिसके अनुसार औसत नगरीय परिवार आकार 5.70 व्यक्ति आता है. वर्ष 2011 में परिवार आकार 5.25 तथा 2021 में परिवार आकार 5.00 मानते हुये आवास आवश्यकता का अनुमान किया गया है.

वर्ष 2021 में नगर की अनुमानित 2.16 लाख जनसंख्या के अनुमान से तथा परिवार आकार 5 व्यक्ति के आधार पर 20523 आवासीय इकाइयों की आवश्यकता होगी. क्षेत्रीय स्तर की सुविधाओं के क्रियान्वयन में समय लगेगा. उनके द्वारा जनसंख्या वृद्धि होगी उनकी जनसंख्या पूर्ण रूप से इसमें सम्मिलित की गई है. उक्त आवश्यकता का अनुमान लगाते समय प्रतिवर्ष एक प्रतिशत मकान जो आवासीय दृष्टि से एवं अनुपयोगी होंगे. उनके प्रतिस्थापना का प्रावधान किया गया है. अनुमानित परिवार एवं आवासीय आवश्यकता का विवरण सारणी 4-सा-1 में दर्शाया गया है :-

छतरपुर : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

4-सा-1

क्र.	विवरण	वर्ष		
		2001	2011	2021
1.	2.	3.	4.	5.
1.	जनसंख्या (लाखों में)	1.09	1.57	2.16
2.	अतिरिक्त जनसंख्या (लाखों में)	-	0.48	0.59
3.	औसत परिवार आकार	5.70	5.25	5.00
4.	अतिरिक्त परिवार	-	9143	11800
5.	वर्ष 2011 में 85% एवं 2021 में 90% दर से परिवारों हेतु आवास इकाइयों की आवश्यकता	-	7772	10620
6.	2001 की कमी सहित आवास इकाइयों की आवश्यकता	1773	9545	20165
7.	प्रतिवर्ष 1 प्रतिशत की दर से आवासों का पुनर्निर्माण	-	180	360
योग :-		-	9725	20523

टीप :- भूमि उपयोग दर एवं भू-आवंटन हैक्टर प्रति 1000 जनसंख्या के मान से दिये गये हैं.

4.6. 1 विभिन्न वर्गों हेतु आवासीय इकाइयों की आवश्यकता :

भावी आवासीय इकाइयों की आवश्यकताओं के अनुमान से नगर के सभी वर्गों हेतु प्रावधान किया गया है. अतः समाज के विभिन्न आर्थिक वर्ग जैसे-उच्च वर्ग, मध्यम आय वर्ग, निम्न आय वर्ग तथा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आवास गृहों की आवश्यकता को अनुमानित किया जाना आवश्यक है. नगर की वर्तमान आर्थिक तथा सामाजिक संरचना के आधार पर 5 प्रतिशत उच्च आय वर्ग, 25 प्रतिशत मध्यम आय वर्ग, 30 प्रतिशत निम्न आय वर्ग तथा मध्यप्रदेश शासन द्वारा घोषित आवास नीति के अनुसार 40 प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के अनुपात में कुल आवासीय आवश्यकता का विभाजन किया जाना प्रस्तावित है.

4.7 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन :

नगर के भावी स्वरूप, भावी जनसंख्या तथा उनकी आवासीय वाणिज्यिक औद्योगिक अधोसंरचना एवं सेवा सुविधाओं, आमोद-प्रमोद की आवश्यकताओं का आंकलन कर विभिन्न भूमि उपयोग के अन्तर्गत भूमि आवश्यकता का निर्धारण किया गया है. वर्तमान में भूमि उपयोग विश्लेषण के आधार पर प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे 6.02 हैक्टेयर का क्षेत्र उपयोग में लाया जा रहा है. प्रस्तावित विकास योजना के भावी आवश्यकताओं तथा वर्तमान में कमी के आधार पर प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे 7.39 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जिसका विवरण सारणी 4-सा-2 में दर्शाया गया है.

छतरपुर : भूमि आवंटन 2021

4-सा-2

(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान 2005			प्रस्तावित 2021		
		क्षेत्रफल	प्रतिशत में	उपयोग दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत में	उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	364.50	54.99	3.31	887	55.13	4.10
2.	वाणिज्यिक	46.30	6.99	0.42	108	6.71	0.50
3.	औद्योगिक	20.80	3.14	0.19	147	9.14	0.68
4.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक एवं उपयोगिता	75.10	11.33	0.68	148	9.20	0.69
5.	आमोद-प्रमोद	5.60	0.84	0.05	44	2.73	0.20
6.	यातायात एवं परिवहन	150.50	22.71	1.37	275	17.09	1.27
	योग-	662.80	100.00	6.02	1609	100.00	7.44

टीप - भूमि उपयोग दर एवं भू-आवंटन हेक्टेयर प्रति 1000 जनसंख्या के मान से दिये गये हैं।

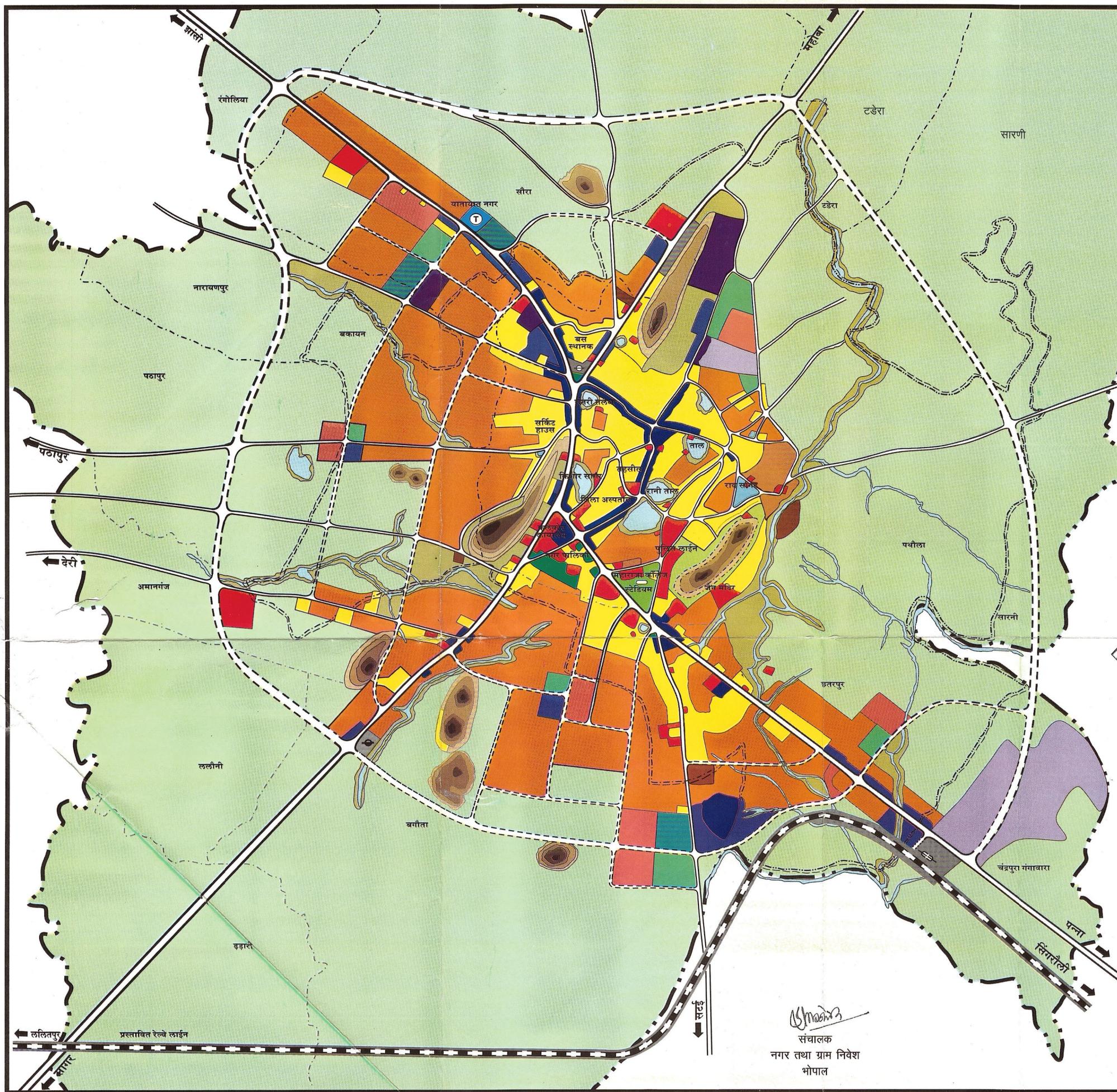
वर्तमान में भूमि उपयोग विश्लेषण के आधार पर प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे 6.02 हेक्टेयर का क्षेत्र उपयोग में लाया जा रहा है। प्रस्तावित विकास योजना के भावी आवश्यकताओं तथा वर्तमान में कमी के आधार पर प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे 7.44 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। जिसका विवरण सारणी 4-सा-2 में दर्शाया गया है।

4.71 आवासीय :

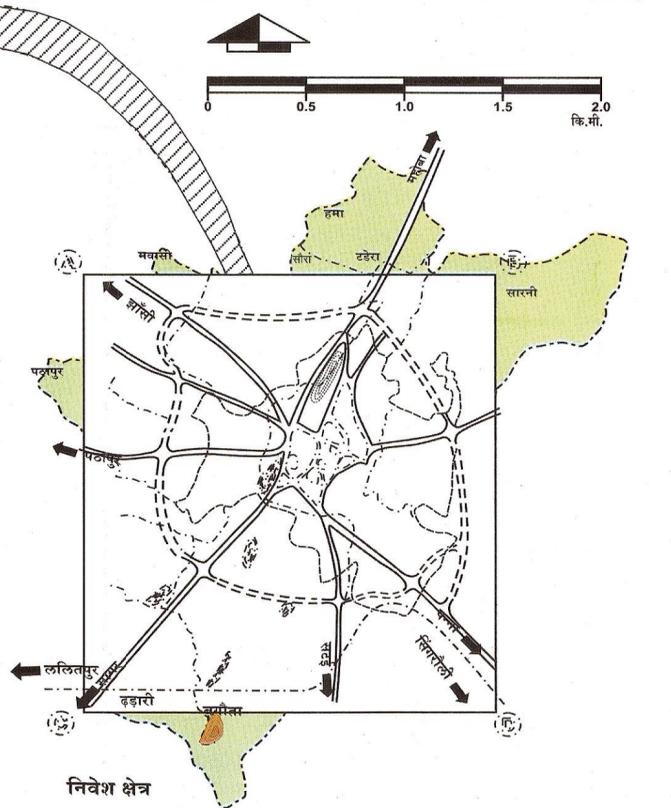
वर्तमान में नगरीय क्षेत्र का औसत आवासीय घनत्व 299 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है। नगर की सघन बसाहट मुख्यतः मध्य क्षेत्र में ही है। इस क्षेत्र में बसे हुए व्यक्तियों द्वारा भवनों का उपयोग वाणिज्यिक गतिविधियों के रूप में किया जा रहा है। व्यावसायियों द्वारा निवास में ही थोक एवं फुटकर व्यापार एवं आवासीय गतिविधियां संचालित की जा रही हैं। जिसके कारण आवासीय घनत्व में वृद्धि हो रही है। नगर के मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक एवं आवासीय घनत्व के दबाव में कमी हेतु इसके लिए इनका विकेन्द्रीकरण अत्यंत आवश्यक है। नगर के मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक एवं आवासीय घनत्व के दबाव में कमी हेतु इसके लिए इनका विकेन्द्रीकरण अत्यंत आवश्यक है। नगर के बाहरी क्षेत्रों में अधोसंरचना का विकास कर मध्य क्षेत्र की व्यापारिक गतिविधियों का स्थानांतरण करना होगा। विकास योजना में 243 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर आवासीय भूमि की आवश्यकता निर्धारण किया गया। इस आधार पर प्रति 1000 व्यक्ति हेतु लगभग 4.10 हेक्टेयर आवासीय भूमि का प्रावधान कर प्रस्तावित किया गया है। अतः 2.16 लाख की अनुमानित जनसंख्या हेतु 887 हेक्टेयर आवासीय भूमि की आवश्यकता होगी।

CHHATARPUR छतरपुर

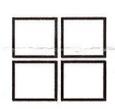
DEVELOPMENT PLAN विकास योजना



	वर्तमान (EXISTING)	प्रस्तावित (PROPOSED)	
RESIDENTIAL	[Orange Box]	[Light Orange Box]	आवासीय
COMMERCIAL	[Red Box]	[Light Red Box]	वाणिज्यिक
GENERAL SPECIALISED	[Blue Box]	[Light Blue Box]	सामान्य विशेषीकृत
TRANSPORT NAGAR	[Yellow Box]	[Light Yellow Box]	यातायात नगर
INDUSTRIAL	[Purple Box]	[Light Purple Box]	औद्योगिक
PUBLIC & SEMI PUBLIC	[Red Box]	[Light Red Box]	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES	[Brown Box]	[Light Brown Box]	सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाएँ
TRANSPORTATION			यातायात
ROAD	[Solid Line]	[Dashed Line]	मार्ग
BUS STAND	[Circle with 'B']	[Circle with 'B']	बस स्थानक
RAILWAY LINE	[Dashed Line]	[Dashed Line]	रेल्वे लाईन
RAILWAY STATION	[Circle with 'R']	[Circle with 'R']	रेल्वे स्टेशन
RECREATIONAL			आमोद प्रमोद
PARK	[Green Box]	[Light Green Box]	उद्यान
STADIUM / PLAY GROUND	[Green Box]	[Light Green Box]	स्टेडियम / खेल मैदान
ENVIRONMENTAL FORESTRY	[Green Box]	[Light Green Box]	पर्यावरण वानिकी
WATER BODIES	[Blue Box]	[Light Blue Box]	जलाशय
HILLOCKS	[Brown Box]	[Light Brown Box]	पहाड़ी
AGRICULTURAL	[Green Box]	[Light Green Box]	कृषि
VILLAGE BOUNDARY	[Dashed Line]	[Dashed Line]	ग्राम सीमा
PLANNING AREA BOUNDARY	[Dotted Line]	[Dotted Line]	निवेश क्षेत्र सीमा



संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
भोपाल



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्य प्रदेश

निवेश क्षेत्र

4.7.2 वाणिज्यिक :

नगर का विकास नगर की व्यापारिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियों तथा अन्य व्यापारिक केन्द्रों पर निर्भर करता है. भविष्य में इन गतिविधियों को ध्यान में रखते हुए 0.50 हेक्टेयर प्रति एक हजार व्यक्ति की दर से कुल 108 हेक्टेयर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गई है.

1. कृषि उपज मंडी :

वर्तमान में कृषि उपज मण्डी सरानी दरवाजे के स्थान पर सटई मार्ग ग्राम बगौता में नवीन कृषि उपज मण्डी योजना इकाई क्रमांक 2 से 12 हेक्टेयर क्षेत्र में पूर्ण हो चुकी है.

2. उप मण्डी :

कृषि उपज मण्डी के अतिरिक्त अन्य क्षेत्रों की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए उप मण्डी निवेश इकाई क्रमांक 3 में परिक्रमा पर 5 हेक्टेयर क्षेत्र में प्रस्तावित है.

3. साप्ताहिक बाजार :

निवेश इकाई क्रमांक 2 एवं 3 में साप्ताहिक बाजार लगते हैं तथा निवेश इकाई क्रमांक 3 में उपमण्डी के साथ 3 हेक्टेयर क्षेत्र में प्रस्तावित है.

4. गोदाम/शीत गृह :

इसे निवेश इकाई क्रमांक 2 में 10 हेक्टेयर क्षेत्र में प्रस्तावित किया गया है. इस स्थान का चयन कृषि उपज मण्डी से समन्वय स्थापित करने की दृष्टि से किया गया है. अतः स्थल का वर्तमान में सटई मार्ग पर होने से एवं प्रस्तावित रेलवे लाईन के गुजरने से इसका विकास तत्काल प्रभाव से संभावित है ।

5. मुर्गी पालन एवं दूध डेयरी :

नगर की यातायात समस्या एवं पर्यावरण को दृष्टिगत रखते हुए तथा आसपास के भूमि उपयोग की असंगतता के कारण शहर की यातायात समस्या एवं पर्यावरण की दृष्टि से निवेश इकाई क्रमांक 1 पर 2 हेक्टर भूमि मुर्गी पालन एवं दूध डेयरी हेतु प्रस्तावित की गई है जो कि मार्ग पर कृषि भूमि पर स्वीकार्य होगी.

6. वर्गीकृत बाजार :

(अ) कबाड़ी बाजार :

वर्तमान में नगर में कबाड़ी बाजार से संबंधित गतिविधियां जवाहर मार्ग, बस स्टैण्ड, महोबा मार्ग आदि क्षेत्रों में संचालित की जा रही है। अतः पर्यावरण एवं यातायात की दृष्टि से एवं शहर के सुनियोजित विकास को दृष्टिगत रखते हुये निवेश इकाई क्रमांक 1 से 7 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

(ब) यातायात नगर :

वर्तमान में यातायात नगर हेतु शासन द्वारा नौगाँव रोड पर भूमि आवंटित की गई है, नौगाँव मार्ग पर ग्राम सौरा में 3 हेक्टेयर भूमि पर यातायात नगर के निर्माण का कार्य पूर्ण हो चुका है। वर्तमान में यातायात से संबंधित परिवहन, गतिविधियां संबंधी व्यवसाय प्रमुखतया बस स्टैण्ड, सरानी दरवाजा, गल्ला मण्डी, पन्ना मार्ग, सागर मार्ग पर संचालित किया जा रहा है। इन गतिविधियों के कारण क्षेत्रीय यातायात में बाधा उत्पन्न हो रही है अतः परिवहन संबंधी सभी गतिविधियों को संगठित करने एवं यातायात को सुगम बनाने की दृष्टि से गतिविधियों को यातायात नगर में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु यातायात नगर से लगी हुई 7 हेक्टेयर भूमि अतिरिक्त प्रस्तावित है।

4.7.3 औद्योगिक :

छतरपुर नगर वर्तमान में प्रमुख शहरों से सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है। शहर में वर्तमान में रेलवे यातायात सुविधा उपलब्ध नहीं है। औद्योगिक हेतु कच्चा माल उपलब्ध न होने के कारण नगर औद्योगिक दृष्टि से पिछड़ा हुआ है। वर्तमान में उद्योग से संबंधित छोटी-छोटी इकाइयां कार्यरत हैं। जिसके अंतर्गत 20 हेक्टेयर भूमि है। इस प्रकार भूमि उपयोग दर 0.19 प्रति हेक्टेयर है। वर्तमान में नौगाँव मार्ग पर महोबा-पन्ना बाईपास मार्ग पर औद्योगिक इकाइयां कार्यरत हैं। अतः भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए कृषि आधारित एवं वनोपज पर आधारित उद्योगों की स्थापना होने की संभावना है इस उपयोग हेतु यूनिट क्र.3 पर कुल 9 हेक्टेयर तथा ग्राम गंगवारा में 118 हेक्टेयर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गई।

4.7.4 प्रस्तावित औद्योगिक कार्य केन्द्र :

नगर में औद्योगिक विकास की गति नगण्य है। नगर में कृषि आधारित उद्योग एवं आरा मशीन नगर के चारों दिशाओं में अव्यवस्थित रूप से बिखरी हुई स्थिति में संचालित की जा रही है। इन गतिविधियों को एक जगह कार्य केन्द्रित करने हेतु औद्योगिक विकास को गति देने की दृष्टि से कृषि आधारित एवं वन उपज पर आधारित औद्योगिक इकाइयां निवेश इकाई क्र.3 में प्रस्तावित की गई है।

(अ) विभिन्न उद्योग :

निवेश इकाई क्रमांक 3 में विभिन्न उद्योगों से संबंधित छोटी एवं बड़ी इकाइयों की स्थापना हेतु लगभग 118 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

(ब) कृषि आधारित उद्योग एवं सेवा उद्योग :

नगर एवं क्षेत्र के कृषि प्रधान स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए कृषि आधारित उद्योग निवेश इकाई क्रमांक 3 में प्रस्तावित है।

(स) टिम्बर मार्केट :

वर्तमान में नगर में आरा मशीन उद्योग विभिन्न क्षेत्रों में स्थित है। इन सभी को संगठित करने की दृष्टि से निवेश इकाई क्रमांक 1 में 6 हेक्टर भूमि नौगांव मार्ग पर प्रस्तावित की गयी है।

4.7.5 आमोद-प्रमोद :

वर्तमान में छतरपुर नगर में आमोद-प्रमोद के रूप में नगर पालिका प्रांगण के पास शासकीय बाल उद्यान है। जिसका क्षेत्रफल 0.2 हेक्टेयर है जो शहर की वर्तमान आवश्यकताओं को देखते हुए नगण्य है। अतः वर्तमान एवं भावी जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए सभी निवेश इकाईयों में उच्च स्तर के आमोद-प्रमोद स्थल प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है।

आधुनिक जीवन में आमोद-प्रमोद एवं पर्यावरण को दृष्टिगत रखते हुए इस नगर में उद्यानों, खेल के मैदानों, तरण ताल, पिकनिक स्थल का प्रस्ताव कर प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है। इस उपयोग के अंतर्गत 44 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गयी है जो कुल प्रस्तावित भूमि का 2.73 प्रतिशत है।

(1) आमोद-प्रमोद स्थल

निवेश इकाई क्रमांक 2 में इस हेतु 15 हेक्टेयर तथा निवेश इकाई क्रमांक 3 में 15 एवं निवेश इकाई क्रमांक 1 में 12 हेक्टेयर भूमि आमोद-प्रमोद हेतु प्रस्तावित किया गया है।

(2) मेला मैदान/प्रदर्शनी स्थल :

निवेश इकाई क्रमांक 3 में 10 हेक्टेयर वर्तमान बायपास भूमि पर संकट मोचन तालाब के पास में नगर की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित किया गया है।

(3) पर्यावरण वानिकी :

छतरपुर नगर चारों ओर पहाड़ियों से घिरा हुआ है। इन पहाड़ियों पर सघन वृक्षारोपण द्वारा पर्यावरण संरक्षण के साथ-साथ पहाड़ियों का भू-दृश्यीकरण भी किये जाने का प्रावधान है। विकास योजना में निम्नलिखित पहाड़ियों पर एवं उनके किनारे 15 मीटर तक हरित क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। (1) हनुमान टोरिय (2) डेरा पहाड़ी (3) संकट मोचन पहाड़ी।

नगर के प्रमुख तालाबों के चारों तरफ वृक्षारोपण 10 मीटर चौड़ी हरित पट्टी तटीय विकास हेतु विकास योजना में प्रस्तावित है। साथ ही प्रस्तावित बायपास के किनारे निवेश इकाई क्रमांक 3 में 15 हेक्टेयर क्षेत्र हरित क्षेत्र हेतु प्रस्तावित किया गया है।

(4) सामुदायिक खुले स्थल :

संकटमोचन हनुमान मंदिर के पास धार्मिक महत्व को दृष्टिगत रखते हुए उसके आस-पास क्षेत्र को सामुदायिक धार्मिक एवं सांस्कृतिक आयोजनों हेतु प्रस्तावित किया गया है।

4.7.6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सेवा सुविधाएं :

वर्तमान में नगर में सार्वजनिक सेवा सुविधायें सेवाओं की कमी को दृष्टिगत रखते हुये भविष्य की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु नगर स्तर पर निवेश इकाई स्तर पर प्रस्ताव दिये गये हैं ताकि नगर के विभिन्न क्षेत्रों की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके।

(1) स्वास्थ्य :

नगर की भावी स्वास्थ्य संबंधी आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुये ग्राम बगौता निवेश इकाई क्रमांक 2 में 20 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। इसके अतिरिक्त निवेश इकाई क्रमांक 1 में 2 हेक्टेयर तथा निवेश इकाई क्रमांक 3 में 2 हेक्टेयर स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु भूमि प्रस्तावित किया गया है।

निवेश इकाई क्रमांक 1	3 हेक्टेयर
निवेश इकाई क्रमांक 2	20 हेक्टेयर
निवेश इकाई क्रमांक 3	3 हेक्टेयर

(2) शैक्षणिक :

छतरपुर नगर की वर्तमान एवं भावी शैक्षणिक आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुये निवेश इकाइयों में शैक्षणिक सुविधाओं हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है :-

निवेश इकाई क्रमांक 1	3 हेक्टेयर
निवेश इकाई क्रमांक 2	10 हेक्टेयर
निवेश इकाई क्रमांक 3	9 हेक्टेयर

नगर का मूल स्वरूप कृषि प्रधान है। यहां के ग्रामीण अंचलों में शिक्षित युवकों को कृषि आधारित प्रशिक्षण की आवश्यकता है। ताकि ग्रामवासियों द्वारा उन्नत कृषि की जा सके। कृषि उपज का उत्पादन बढ़ाया जा सके। इससे ग्रामीण युवाओं को रोजगार के अवसर प्राप्त होंगे। ग्रामीण युवकों के पलायन को रोका जा सकेगा। इसको दृष्टिगत रखते हुए कृषि महाविद्यालय की आवश्यकता है। कृषि प्रशिक्षण केन्द्र हेतु निवेश इकाई क्रमांक 3 में 7 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

4.7.7 सामाजिक एवं सांस्कृतिक :

नगर की सामाजिक एवं सांस्कृतिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु निवेश इकाई स्तर पर प्रस्ताव बनाये गये हैं। उपरोक्त गतिविधियों हेतु परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय स्थान का चयन कर निर्धारित किया जा सकेगा।

4.8 निवेश इकाइयां :

छतरपुर के संपूर्ण निवेश क्षेत्र को वर्तमान एवं भावी क्रियाकलापों के आधार पर तीन निवेश इकाइयों में विभाजित किया गया है। विकास योजना में विभिन्न निवेश इकाइयों को आधार मानकर प्रस्ताव दिए गए हैं। इन निवेश इकाइयों में जन सुविधा हेतु कार्य केन्द्रों की स्थापना करना प्रस्तावित है। ये वाणिज्यिक, शिक्षा, स्वास्थ्य एवं आमोद-प्रमोद सुविधाओं की दृष्टि से आत्मनिर्भर होंगी। प्रत्येक निवेश इकाई को प्रमुख कार्य केन्द्र जैसे वाणिज्यिक केन्द्र, उच्च श्रेणी की सेवा सुविधा केन्द्र तथा यातायात अवसान केन्द्रों से समुचित रूप से जोड़ा गया है। प्रस्तावित निवेश इकाइयों का विवरण निम्नानुसार है :-

निवेश इकाई क्रमांक-1 - इस निवेश इकाई में सागर मार्ग एवं नौगांव (झांसी) मार्ग पर संपूर्ण पश्चिम क्षेत्र सम्मिलित है। इस इकाई में 3740 हेक्टर क्षेत्र सम्मिलित है जिसमें से 469 हेक्टेयर क्षेत्र का विकास किया जाना प्रस्तावित है।

निवेश इकाई क्रमांक-2 - इस इकाई में छतरपुर-पत्रा मार्ग का दक्षिण क्षेत्र सागर मार्ग का पश्चिमी क्षेत्र एवं अधिकांश मध्य क्षेत्र सम्मिलित है। इसका कुल क्षेत्रफल 3143 हेक्टेयर है। जिसमें से 514 हेक्टेयर क्षेत्र विकास हेतु प्रस्तावित किया गया है।

निवेश इकाई क्रमांक-3 - इस निवेश इकाई में झांसी-नौगांव मार्ग का उत्तरी क्षेत्र वर्तमान बायपास मार्ग का पूर्वी एवं दक्षिणी क्षेत्र सम्मिलित है। इस इकाई का कुल क्षेत्रफल 4634 हेक्टेयर है। जिसमें से 626 हेक्टेयर क्षेत्र विकास हेतु प्रस्तावित है।

विकास योजना में प्रस्तावित भू-उपयोग का निवेश इकाईवार विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है -

छतरपुर : निवेश इकाईवार भू-उपयोग वितरण

4-सा-3

क्र.	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्व. अर्द्ध सार्व. एवं उपयो.	आमोद-प्रमोद	यातायात	योग	अन्य	महायोग
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	254	37	8	30	15	125	469	3271	3740
2.	340	37	2	40	20	75	514	2629	3143
3.	293	34	137	78	9	75	626	4008	4634
योग	887	108	147	148	44	275	1609	9908	11517

4.8.1 निवेश इकाईवार जनसंख्या एवं घनत्व :

विकास योजना हेतु अनुमानित जनसंख्या 2.16 लाख को समाहित करने के लिए तीनों निवेश इकाइयों में आवासीय प्रस्ताव दिये गये हैं। प्रत्येक निवेश इकाईवार जनसंख्या एवं आवासीय घनत्व का प्रस्तावित विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है :-

छतरपुर : निवेश इकाईवार जनसंख्या एवं आवासीय घनत्व

4-सा-4

(क्षेत्र हेक्टेयर में)

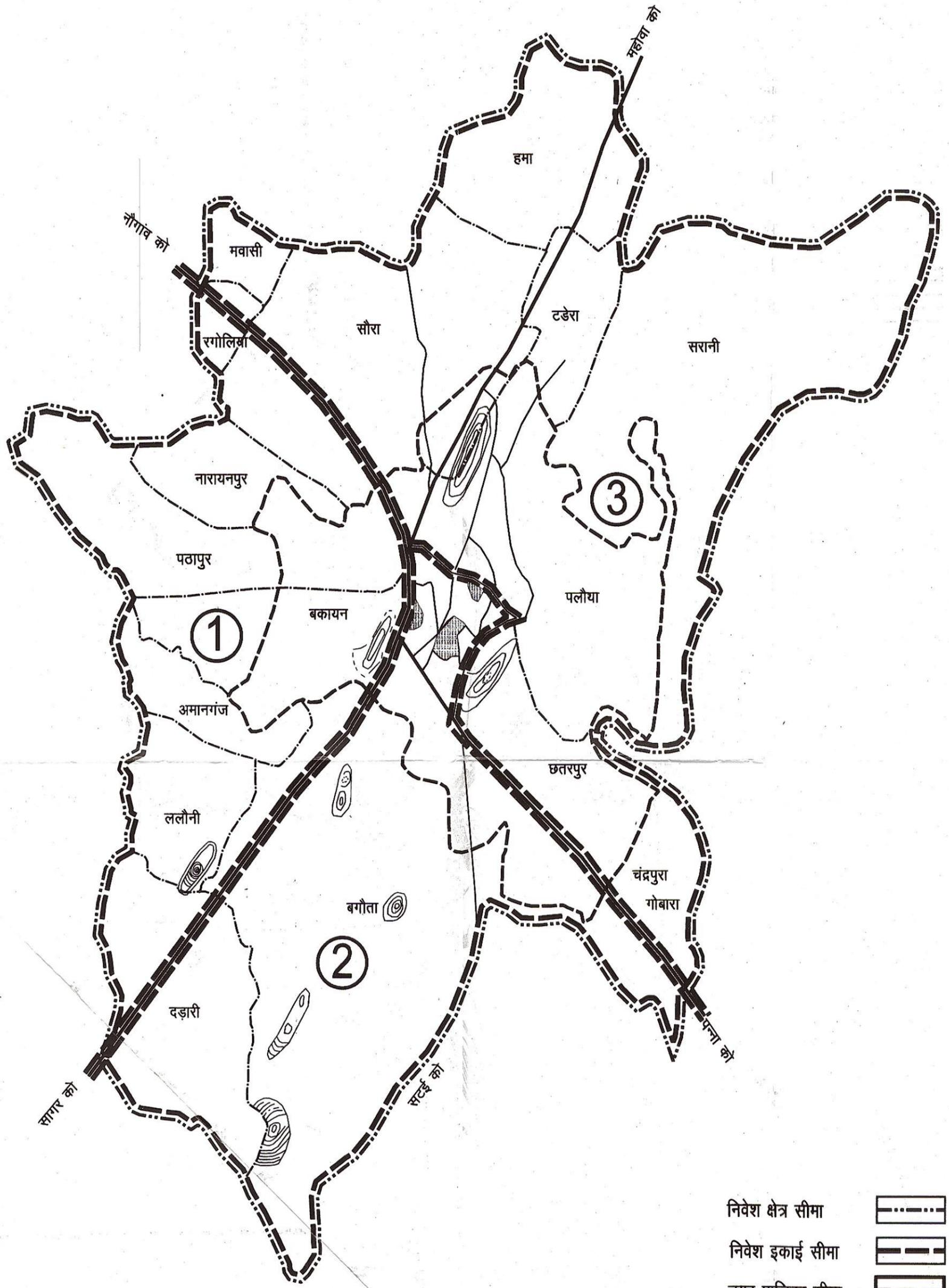
निवेश इकाई क्र.	वर्तमान आवासीय क्षेत्र	आवासीय क्षेत्र अतिरिक्त प्रस्तावित	योग	वर्तमान जनसंख्या	जनसंख्या अतिरिक्त अनुमानित	योग (लाख में)	औसत आवासीय घनत्व
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	88	166	254	0.24	0.31	0.55	216
2.	172	168	340	0.48	0.40	0.88	259
3.	104	189	293	0.38	0.35	0.73	249
योग	364	523	887	1.10	1.06	2.16	241

4.9 असंगत भूमि उपयोग :

नगर में विद्यमान असंगत उपयोग वर्तमान परिवेश में यातायात, पर्यावरण स्थान की कमी, आसपास की भूमि उपयोग में असंगतता की दृष्टि से असंगत उपयोग के रूप में चयन किये गये हैं, इन भूमि उपयोगों को स्थानांतरित कर पुनर्स्थापन तथा रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से उपयोग प्रस्तावित किया गया है, जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है। इन भू-उपयोगों को पुनर्स्थापना हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के अनुसार

छतरपुर

4.2 प्रस्तावित निवेश इकाईया



- निवेश क्षेत्र सीमा 
- निवेश इकाई सीमा 
- नगर पालिका सीमा 
- ग्राम सीमा 



युक्तियुक्त समयावधि दी जा सकेगी.

छतरपुर : असंगत भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का विकास

4-सा-5

क्रमांक	स्थानांतरण हेतु प्रस्तावित	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थान	रिक्त होने पर भूमि का उपयोग
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	आरा मशीनें	बस स्टैण्ड के पास नौगांव मार्ग पर.	निवेश इकाई क्र. 1	वाणिज्यिक क्षेत्र
2.	अनाज एवं फल मण्डी	गांधी चौक, सरानी मार्ग,	निवेश इकाई क्र. 2	वाणिज्यिक क्षेत्र
3.	परिवहन अभिकरण	बस स्टैण्ड के पास	निवेश इकाई क्र. 3	—''—
4.	कबाड़ी बाजार	बस स्टैण्ड के पास	निवेश इकाई क्र. 1	पार्किंग स्थल
5.	तहसील कार्यालय परिसर.	छत्रसाल मार्ग	निवेश इकाई क्र. 2	सार्व. अर्द्ध सार्वजनिक
6.	स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया	छत्रसाल मार्ग	निवेश इकाई क्र. 2	वाणिज्यिक
7.	धोबी घाट	विभिन्न तालाबों पर	—	—

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना, मध्य क्षेत्र एवं नगरीय अधोसंरचना

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना नगर के भावी आकार एवं स्वरूप का निर्धारण करती है दक्ष यातायात एवं परिभ्रमण व्यवस्था के माध्यम से यात्रा समय, दूरी तथा वाहन चालन मूल्य, ईंधन की खपत आदि को कम किया जा सकता है। उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित परिभ्रमण निम्नलिखित अवधारणा पर आधारित है :-

- (1) क्षेत्रीय यातायात एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण
- (2) नगर में दो भागों के मध्य टूटे हुए सड़क संपर्क को जोड़ने हेतु नये मार्गों का प्रस्ताव एवं उन्नयन

परिभ्रमण संरचना की अवधारणा :

छतरपुर नगर राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा पन्ना-झांसी एवं सागर-महोबा से जुड़ा हुआ है। इसके अतिरिक्त नगर मुख्य मार्गों से खजुराहो, बिजावर, टीकमगढ़, हरपालपुर, महाराजपुर, लौंडी से भी जुड़ा है तथा प्रमुख मार्गों के बीच आपस में सीधा संबंध नहीं है। शहर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना की अवधारणा के तहत प्रमुख मार्गों के मध्य संपर्क हेतु अतिरिक्त यातायात के लिए प्रभावी एवं सुलभ मार्ग संरचना, प्रस्तावित करना उचित होगी।

5.1 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना :

इस क्षेत्र में वर्तमान में रेल यातायात की सुविधा न होने के कारण सड़क मार्ग द्वारा ही यातायात सुलभ है। इस क्षेत्र में सड़क मार्ग द्वारा अधिकतम यातायात छतरपुर-सागर मार्ग पर दक्षिण दिशा में होता है। इस मार्ग पर भारी वाहनों का दबाव कम करने के लिए बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त शहर से राष्ट्रीय राज्य मार्ग क्रमांक 75 द्वारा रीवा एवं झांसी से भी शहर को यातायात सुविधा सड़क द्वारा उपलब्ध है। महोबा एवं कानपुर हेतु सड़क यातायात सुविधा उपलब्ध है।

5.2 नगरीय परिभ्रमण संरचना :

नगरी परिभ्रमण संरचना नगर के प्रमुख कार्य केन्द्र तथा यातायात अवसान केन्द्र को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित की गई है। इसके द्वारा क्षेत्रीय एवं नगरीय यातायात का पृथक्करण संभव हो सकेगा। इस प्रकार विकसित होने वाले नवीन क्षेत्रों का प्रमुख मार्गों एवं नगर के कार्य केन्द्रों से उचित सामंजस्य होने से यात्रा समय तथा दूरी एवं ईंधन की खपत कम करने हेतु नगर की परिभ्रमण संरचना प्रस्तावित की गई है।

5.2.1 (अ) क्षेत्रीय मार्ग :

छतरपुर नगर से राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 75 एवं राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 प्रमुख जिला मार्ग छतरपुर, पन्ना, महोबा, टीकमगढ़, नौगांव आदि मार्ग गुजरते हैं। इन मार्गों द्वारा क्षेत्रों के विभिन्न नगरों एवं ग्रामीण क्षेत्रों से सह-संबंध स्थापित होता है।

(ब) बाय-पास मार्ग :

राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 75 एवं राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 एवं क्षेत्रीय मार्गों को आपस में जोड़ने हेतु 60 मीटर चौड़ा बायपास मार्ग प्रस्तावित है। बायपास के प्रस्ताव से प्रमुख शहर के प्रस्तावित मार्गों को भी जोड़ा गया है।

(स) नगर मार्ग :

नगर का प्रमुख यातायात तथा नगर के प्रमुख कार्य केन्द्र जैसे शिक्षण संस्थाएं, स्वास्थ्य केन्द्र, वाणिज्यिक केन्द्र प्रमुख नगर मार्गों पर स्थित होने के कारण इन मार्गों की यातायात क्षमता को दृष्टिगत रखते हुए इनकी चौड़ाई विकास योजना प्रस्तावों में निर्धारित की गई है।

(द) वृत्त खण्ड मार्ग :

यह मार्ग आवासीय खण्डों की सीमा पर इस प्रयोजन हेतु प्रस्तावित किये गये हैं ताकि विभिन्न दिशाओं में स्थित कालोनियों का आवासीय क्षेत्रों के मध्य परस्पर संबंध स्थापित हो सकें। इनकी चौड़ाई 24 मीटर तक प्रस्तावित है।

(इ) उपवृत्त खण्ड मार्ग :

इन मार्गों द्वारा आबाद क्षेत्रों की यातायात आवश्यकता की पूर्ति हेतु इन मार्गों को वृत्त खण्ड स्तरीय मार्गों से जोड़ा गया है इनकी चौड़ाई 18 मीटर प्रस्तावित है।

5.2.2 यातायात अवसान केन्द्र (माल) :

(अ) ट्रक स्थानक :

ट्रक स्थानक हेतु छतरपुर नौगांव रोड (झांसी) मार्ग पर ग्राम सौरा की शासकीय भूमि पर प्रस्तावित यातायात नगर में प्रावधान कर प्रस्तावित किया गया है।

5.2.3 अवसान केन्द्र (यात्री) :

वर्तमान में छतरपुर नगर का क्षेत्रीय बस स्टैण्ड छतरपुर नौगांव एवं छतरपुर महोबा मार्ग के बीचों बीच कार्यरत है। इस स्थल पर बस स्टैण्ड हेतु शहर की आवश्यकतानुसार पर्याप्त स्थान उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए, छतरपुर-पन्ना मार्ग एवं छतरपुर-सागर मार्ग पर बस अतिरिक्त अवसान केन्द्र का विकास योजना में प्रावधान किया गया है।

5.2.4 प्रस्तावित रेलवे लाईन :

छतरपुर नगर हेतु रेलवे विभाग द्वारा ललितपुर-छतरपुर-सिंगरौली रेलवे लाईन प्रस्तावित की गई है। यह रेलवे लाईन छतरपुर निवेश क्षेत्र की दक्षिण सीमा से गुजरती है। इस रेलवे लाईन को विकास योजना छतरपुर में प्रस्तावित किया गया है।

5.3 मार्गों की चौड़ाई :

विकास योजना में वर्तमान नगर मार्गों की चौड़ाई को प्रस्तावित किया गया है। इन मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई सारणी क्रमांक 5.1 में दर्शाई गई है।

छतरपुर : मार्गों की चौड़ाई

5-सा-1

क्रमांक	वर्गीकरण	मार्गों की चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
1.	राष्ट्रीय राजमार्ग	
	(अ) नौगांव (झांसी-पन्ना रा.रा.मार्ग क्र. 75	42
	(ब) सागर महोबा रा.रा.मार्ग क्र. 86	42
2.	क्षेत्रीय मार्ग (सर्टई मार्ग)	
	(1) पन्ना नाका से कृषि उपज मण्डी तक	30
	(2) शेष भाग	35
3.	नगरीय मार्ग	
	(1) एम.आर.क्र. 1	30
4.	बायपास मार्ग	60
5.	वृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग	
	(1) वृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग क्र. 1	24
	(2) वृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग क्र. 2	24
6.	उप वृत्त खण्ड स्तरीय मार्ग	18
7.	स्थानीय मार्ग	8-12
8.	पदचारी मार्ग	3-6

5.4 मध्य क्षेत्र :

5.4.1 वर्तमान भूमि उपयोग (मध्य क्षेत्र) :

नगर का मध्य क्षेत्र वाणिज्यिक, आवासीय गतिविधियों का कार्य केन्द्र होने के कारण नगर का प्रमुख क्षेत्र होता है। जिसके कारण नगर के मध्य क्षेत्र में यातायात के अत्यधिक दबाव का क्षेत्र बन जाता है। जिससे अनेक प्रकार की समस्याएं उत्पन्न होती हैं। साथ ही भू-उपयोग परिवर्तन एवं विद्यमान मार्ग एवं पादचारी मार्गों पर अतिक्रमण हो जाने से मार्ग संकीर्ण हो जाते हैं।

5.4.2 मध्यवर्ती क्षेत्र की सीमायें :

वर्तमान में चौक बाजार को मध्यवर्ती क्षेत्र माना गया है। इसके पश्चात् नगर विकास की प्रक्रिया क्षेत्र का विस्तार संकरे मार्ग पर छत्रसाल चौराहे की ओर, गांधी मार्ग राधा टाकीज, बस स्टैण्ड तक होता है, मध्य क्षेत्र की सीमा उत्तर में गांधी चौकी से सरानी दरवाजा, गल्ला मण्डी तक, पूर्व में गांधी चौक से ग्वाल मंगरा तालाब तक गांधी चौक से तहसील कार्यालय तक एवं पश्चिम में गांधी चौक से बस स्टैण्ड तक है। छतरपुर नगर के मध्य क्षेत्र में क्षेत्रीय स्तर की व्यापारिक गतिविधियां होने के कारण यातायात की समस्या एवं मार्गों की चौड़ाई से, पादचारी क्षेत्र समाप्त हो रहे हैं। वाहन विराम स्थल की समस्या उत्पन्न हो गई है। मार्गों के किनारे फल, सब्जी एवं अन्य दैनिक उपयोग की वस्तुओं से संबंधित दुकानें आदि लगी हैं। उपरोक्त गतिविधियों के कारण मध्य क्षेत्र, एक प्रकार से समस्यामूलक क्षेत्र बन चुका है। वर्तमान में मध्य क्षेत्र में वाणिज्यिक, सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग संबंधित निम्न गतिविधियां कार्यरत हैं।

- (1) थोक गल्ला मण्डी
- (2) कबाड़ी बाजार
- (3) थोक कपड़ा बाजार
- (4) थोक किराना बाजार
- (5) मरम्मत की दुकानें
- (6) बैंकिंग व्यवसाय
- (7) छविगृह
- (8) थोक बर्तन व्यवसाय/सोने-चांदी की दुकानें
- (9) पैकिंग व्यवसाय
- (10) शासकीय कार्यालय
- (11) थोक फल एवं सब्जी व्यवसाय/साप्ताहिक बाजार

5.4.3 मध्यवर्ती क्षेत्र के प्रस्ताव हेतु मुख्य आधार :

नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र भविष्य में भी प्रमुख कार्य केन्द्र के रूप में कार्यरत रहेगा. अतः मध्यवर्ती क्षेत्र के सुनियोजित विकास को नियंत्रित करने तथा यातायात व्यवस्था को सुगम बनाने की दृष्टि से वर्तमान स्थिति में परिवर्तन करने हेतु प्रस्ताव दिये गये हैं जिनका मुख्य आधार निम्नानुसार है :-

- (अ) मध्यवर्ती क्षेत्र में प्रमुख मार्गों पर मिश्रित भूमि उपयोग यथावत रखना.
- (ब) असंगत एवं अक्षम भूमि उपयोगों का स्थानांतरण कर, रिक्त हुए स्थानों को सुसंगत एवं सक्षम रूप से उपयोग में लाना.
- (स) फर्नीचर की दुकानों को मध्य क्षेत्र से स्थानांतरण करना.

5.5 प्रस्तावित भूमि उपयोग (मध्यक्षेत्र) :

(1) आवासीय :

मध्यक्षेत्र में भूमि की उपयोगिता, कमी एवं अमूल्य के कारण भवनों का नवीनीकरण एवं पुनर्निर्माण काफी तेजी से हो रहा है. इन भवनों के भू-तल पर वाणिज्यिक इकाईयों तथा अन्य पर आवासीय इकाईयां स्थापित हो रही हैं. इसके फलस्वरूप मध्य क्षेत्र में आवासीय घनत्व काफी तेजी से बढ़ रहा है जिससे पर्यावरण एवं यातायात से संबंधित समस्याएं उभरकर सामने आ रही हैं. इसको नियंत्रित करने के लिये विकास योजना में मध्यक्षेत्र में निर्मित किये जाने वाले बहुमंजलीय भवनों को हतोत्साहित किया जाना प्रस्तावित है.

(2) वाणिज्यिक :

मध्यवर्ती क्षेत्रों के निम्नलिखित कार्य केन्द्रों को हस्तांतरित किया जाना प्रस्तावित है.

(1) गल्ला मण्डी एवं फल मण्डी

वर्तमान में गल्ला मण्डी एवं फल मण्डी जो सरानी दरवाजा मार्ग पर स्थित है को निवेश इकाई क्रमांक 2 कृषि उपज मण्डी क्षेत्र पर स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है. इससे रिक्त हुये स्थानों का उपयोग वाणिज्यिक तथा वाहन पार्किंग हेतु किया जाना प्रस्तावित है.

(2) फर्नीचर दुकानें :

मध्यक्षेत्र पर प्रमुख मार्गों पर स्थित फर्नीचर की दुकानों को निवेश इकाई क्रमांक 3 नौगांव रोड पर स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है. इससे रिक्त हुये भूमि का उपयोग सेवा संबंधित दुकानों हेतु किया जा सकेगा.

(3) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक :

वर्तमान में महल परिसर (मध्यक्षेत्र) की बाजू में शासकीय कार्यालय जैसे तारघर, डाकघर, सरकारी संस्थायें, दुग्ध

सहकारी समिति, तहसील, यूनियन बैंक आदि को स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है जिसमें इन कार्य केन्द्रों की रिक्त हुई भूमि को सांस्कृतिक कार्यक्रम एवं रंगमंच हेतु उपयोग में लाया जाना प्रस्तावित है। इन गतिविधियों के स्थानांतरण हो जाने से शहर के मार्गों पर यातायात का दबाव कम हो जाने से दुर्घटना आदि की समस्या का भी समाधान हो सकेगा।

5.6 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना (मध्यक्षेत्र) :

नगर के मध्यवर्ती क्षेत्रों में मार्गों की यातायात क्षमता खतरनाक मार्ग संगम वाहन विराम स्थल वर्तमान में नगर की यातायात की प्रमुख समस्या है। इन समस्याओं के निराकरण हेतु विकास योजना में प्रावधान कर प्रस्ताव किये गये हैं जो कि निम्नानुसार हैं :—

(अ) प्रमुख मार्गों की यातायात क्षमता :

नगर के मध्यवर्ती क्षेत्र में वाणिज्यिक एवं सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक विभिन्न प्रकार की गतिविधियां केन्द्रित होने के कारण नगर के मुख्य मार्गों पर यातायात का दबाव अत्यधिक है। इनकी क्षमता बढ़ाने हेतु मार्गों का चौड़ा करना, मार्गों से गुमटियों तथा फुटपाथ की दुकानों को स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है। मध्यवर्ती क्षेत्र में मार्गों की अनुशंसित चौड़ाई नगर के वर्तमान यातायात दबाव एवं भवनों की स्थिति को देखते हुये सारणी क्रमांक 5.2 में दर्शायी गई है।

(ख) मार्ग संगमों का विकास :

मध्यवर्ती क्षेत्र में स्थित मार्ग संगम दुर्घटना की दृष्टि से खतरनाक है। इन चौराहों को यातायात की दृष्टि से विकसित किया जाना प्रस्तावित है जो निम्नानुसार है :—

- (1) चौक बाजार चौराहा
- (2) राजमहल तिराहा।

(स) वाहन विराम स्थल :

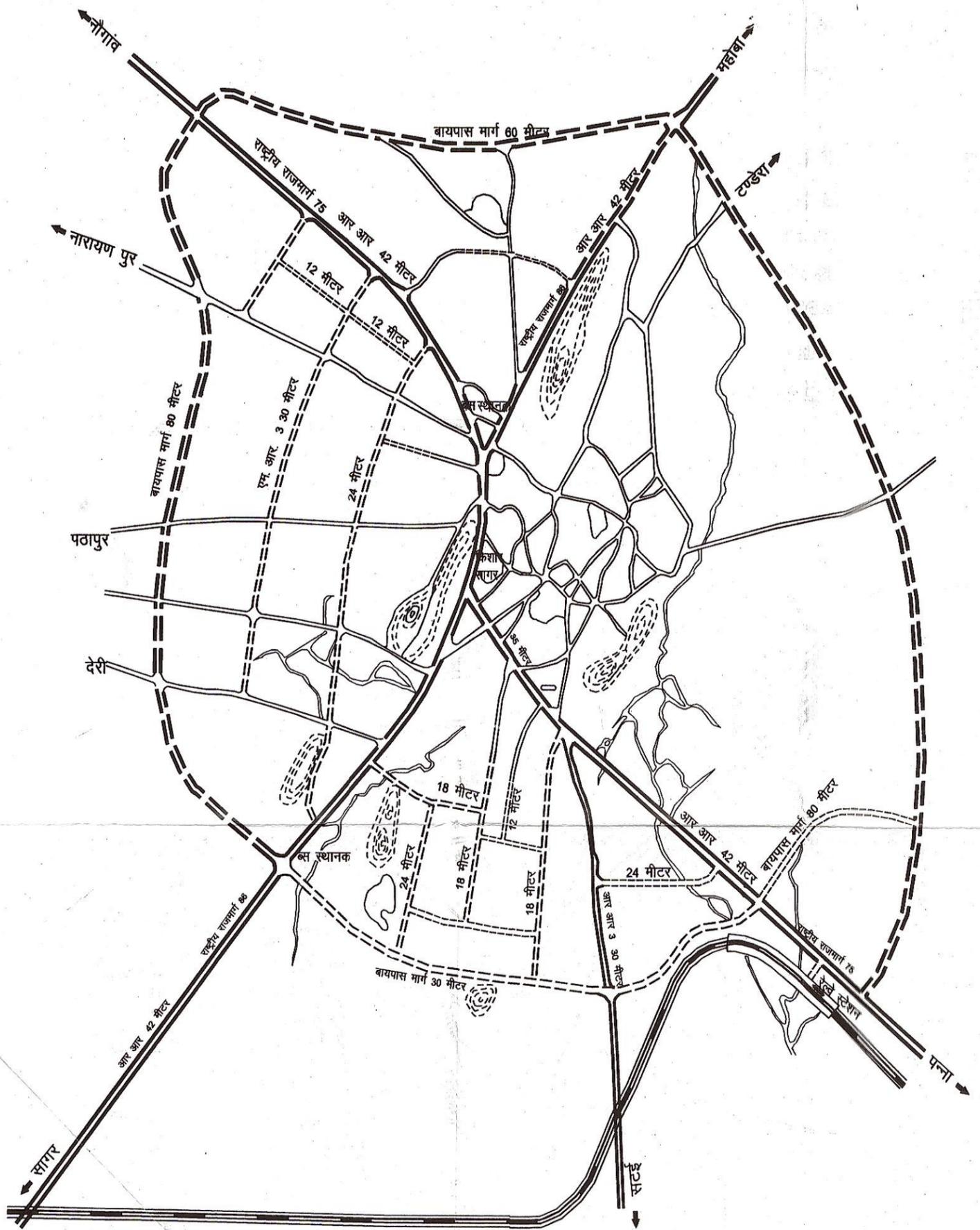
मध्यवर्ती क्षेत्र में नगर के अन्दर वाहनों की पार्किंग हेतु कोई विशिष्ट स्थल उपलब्ध नहीं है। मुख्यतः वाहन मार्गों के किनारे खड़े किये जाते हैं। वाहन विराम हेतु विकास योजना में वाहन विराम स्थल प्रस्तावित किया जा सकता है। वर्तमान कृषि उपज मंडी के सामने एवं तहसील कार्यालय के सामने रिक्त भूमि का उपयोग पार्किंग हेतु प्रस्तावित है। इसके साथ ही वाणिज्यिक परिसरों में भी पार्किंग की व्यवस्था भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के तहत रखा जाना प्रस्तावित है।

5.7 वर्तमान मार्ग की प्रस्तावित चौड़ाई :

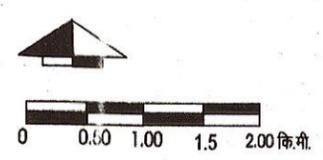
नगर स्थित वर्तमान मार्गों हेतु विकास योजना में चौड़ाई प्रस्तावित है जो निम्नलिखित सारणी में दर्शाई गई है तथा किसी मार्ग की वर्तमान चौड़ाई यदि प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक हो तो वर्तमान चौड़ाई को यथावत रखा जावेगा।

छतरपुर

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना



राष्ट्रीय राजमार्ग	
बायपास मार्ग	
वृत्तखंड स्तरीय मार्ग	
उप खण्ड स्तरीय मार्ग	
बस स्थानक	
रेल्वे स्टेशन	
रेल्वे लाईन	



छतरपुर : वर्तमान मार्गों हेतु प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-2

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटर में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3	4
1.	वर्तमान बाईपास मार्ग कलेक्टर बंगला से संकट मोचन पहाड़ी तक	25-35	35
2.	छत्रसाल मार्ग 1. अस्पताल चौराहा से राजमहल तक 2. राजमहल से थाना तक 3. थाना से गांधी चौक	12-15 8-12 7-9	18 12 9
3.	गांधी मार्ग 1. बस स्टैण्ड से उप डाकघर तक 2. उप डाकघर से गांधी चौक 3. गांधी चौक से गोवर्धन टाकीज तक 4. गोवर्धन टाकीज से संकट मोचन मंदिर तक	15-18 9-12 9-12 12-18	18 12 12 18
4.	सरानी मार्ग 1. गांधी चौक से वर्तमान गल्ला मंडी तक 2. गल्ला मंडी से औद्योगिक क्षेत्र बेलगाड़ी प्रोजेक्ट	8-12 12-18	12 12
5.	किशोर सागर मार्ग 1. हनुमना मंदिर से राजमहल 2. पोस्ट ऑफिस से आश्रम तक	8-12 7-12	12 12
6.	खटकयाना मार्ग	9-12	12
7.	छत्रसाल चौक से न्यायालय तक	9-12	12
8.	तहसील कार्यालय से जेल चौराहा तक	10-18	18
9.	महाराज कालेज मार्ग	25-30	30

5.8 जन उपयोगितायें :

नगर की भावी जनसंख्या हेतु जल प्रदाय, विद्युत प्रदाय, जल निकास संबंधी नगरीय अधोसंरचना प्रणाली एवं ठोस अवशिष्ट विसर्जन हेतु विस्तृत योजना तैयार किया जाना अत्यन्त आवश्यक है ताकि नगर में बढ़ रही जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हो सके.

5.8.1 जल प्रदाय :

छतरपुर नगर में वर्तमान पेयजल की व्यवस्था हेतु नगर में व्याप्त जल व्यवस्था उपलब्ध है जो वर्तमान जनसंख्या की पूर्ति के लिये पर्याप्त है.

5.8.2 विद्युत् प्रदाय :

नगर की भावी विद्युत् आवश्यकताओं का आंकलन 500 घरेलू कनेक्शन प्रतिवर्ष किया जाना प्रस्तावित है. इसके अतिरिक्त नगर में भावी उद्योगों की स्थापना को दृष्टिगत रखते हुये अनुमानित विद्युत खपत को निर्धारित कर विद्युत उपकेन्द्रों/विद्युत वितरण व्यवस्था हेतु उचित प्रावधान किया जाना आवश्यक है.

5.8.3 जल/मल निकास :

नगर में वर्तमान में भूमिगत जल-मल निकास विसर्जन की व्यवस्था उपलब्ध नहीं है. जिसके कारण नगर का पर्यावरण प्रदूषित हो रहा है तथा वर्तमान में नगर के रहवासी अपने-अपने घरों में सैप्टिक टैंक का निर्माण कर व्यक्तिगत रूप से अपनी आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु मल व्यवस्था प्रणाली प्रचलित है. ऐसी स्थिति में सैप्टिक टैंक के ओवर फ्लो होने के कारण मल नालियों में मिल जाता है. अतः नगर की जल/मल व्यवस्था हेतु लोक स्वास्थ्य यांत्रिकीय विभाग द्वारा योजना तैयार कर नगर की इस समस्या का उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है.

5.8.4 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन :

नगर में वर्तमान में ठोस अवशिष्ट विसर्जन हेतु कोई व्यवस्था नहीं है नगर पालिका द्वारा शहरी कचरा एकत्रित कर नगर के विभिन्न क्षेत्रों में बाहरी मार्गों के किनारे विसर्जित किया जा रहा है. जिसके कारण नगर की सुन्दरता तो खत्म होती ही है इसके साथ ही आस-पास के क्षेत्रों में गंदगी, दुर्गन्ध एवं संक्रमण की समस्या रहती है. जो पर्यावरण को दूषित करती है.

ठोस अवशिष्ट के प्रबंध हेतु शहर के बाहर नगर में बहने वाली हवा के विपरीत गड्ढा युक्त एवं अनुपयोगी भूमि में ठोस अवशिष्ट हेतु स्थायी व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है.

ठोस अवशिष्ट के अंशों का उपयोग ऊर्जा एवं जैविक खाद उत्पादों में वृद्धि का एक स्रोत बन जायेगा जो आसपास के ग्रामीण क्षेत्र के लिये कृषि की पैदावार बढ़ाने में अत्यन्त उपयोगी एवं किसान हितकारी सिद्ध होगा. इसके साथ ही साथ शहरों की सुन्दरता एवं पर्यावरण स्वच्छ होकर नगर में सैलानियों, व्यापारियों, व्यवसायियों को आकृष्ट करेगा.

5.9 अन्य सेवा-सुविधाये :

(अ) अग्नि शमन केन्द्र वर्तमान में नगरपालिका कार्यालय परिसर में स्थित है इसके अतिरिक्त उपकेन्द्र नौगांव मार्ग पर प्रस्तावित किया गया है. जो औद्योगिक क्षेत्र की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुये प्रस्तावित किया गया है.

(ब) यातायात पुलिस कार्यालय :

वर्तमान में शहर के अंदर यातायात पुलिस कार्यालय बस स्टैण्ड के प्रांगण में कार्यरत है जो शहर की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु उपयुक्त न होने के कारण यातायात पुलिस कार्यालय को निवेश इकाई क्रमांक-3 में प्रस्तावित किया गया है. इसके अतिरिक्त समस्त निवेश इकाई केन्द्रों में पुलिस थानों की स्थापना प्रशासकीय क्षेत्रों में की जा सकती है.

(स) श्मशान घाट/कब्रिस्तान :

नगर में वर्तमान में जो भी श्मशान कब्रिस्तान विद्यमान है वे तब तक उपयोग में रहेंगे तब तक पर्यावरण की दृष्टि से अनुपयुक्त न हो जायेंगे. नगर के भावी विकास को देखते हुये जो भूमि कृषि उपयोग हेतु प्रस्तावित है, उसमें जिलाध्यक्ष एवं स्थानीय संस्था की सहमति से स्थानों का चयनकर नवीन श्मशान / कब्रिस्तान के स्थल निर्धारित किये जा सकेंगे.

(द) डेरी / मुर्गीपालन केन्द्र :

वर्तमान में नगर के विभिन्न आवासीय क्षेत्रों में जो डेरिया कार्यरत हैं उन डेरियों को एक स्थान पर संगठित करने की दृष्टि से 8 हैक्टेयर क्षेत्र निवेश इकाई क्रमांक 1 कृषि भूमि पर उपलब्ध किया जा सकेगा. इसके अतिरिक्त विभिन्न क्षेत्रों में प्रस्तावित कृषि उपयोग के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से डेरिया स्थापित की जा सकेगी.

(इ) ट्रेचिंग ग्राउण्ड :

वर्तमान में नगर का कचड़ा डालने हेतु कोई स्थान नियत नहीं है जिसके कारण नगर पालिका द्वारा कचरा नगर के बाहरी क्षेत्रों के प्रमुख मार्गों के किनारे डाला जाता है, जिससे पर्यावरण संबंधी समस्याएं उत्पन्न होती हैं.

विकास नियमन

नगर के विकास को प्रस्तावित भूमि उपयोग की रूपरेखा अनुरूप व्यवस्थित करने हेतु विकास नियमन आवश्यक है। इन नियमनों का उद्देश्य छतरपुर नगर वासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। नगर के वर्तमान एवं भावी स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुये विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप विकास एवं नियंत्रण हेतु निम्न नियमन प्रस्तावित किये जाते हैं।

6.1 प्रवृत्तशीलता :

यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :-

- (1) निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास.
- (2) भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उप विभाजन शामिल है तथा भूमि के व्यावसायिक उपयोग के परिप्रेक्ष्य में भूमि उपयोग.
- (3) समूह आवासीय परियोजनाओं का सम्मिलित संस्थागत विकास.
- (4) सभी प्रकार के भवन जिसमें भवन की ऊंचाई सम्मिलित हो.
- (5) ऐसे क्षेत्र में जो नगर पालिका सीमा से बाहर हों किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर है, भूमि का विकास, भवनों का निर्माण/परिवर्तन.

6.2 क्षेत्राधिकार :

(1) इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 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 होंगे.

(2) विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रक योजना में किया जावेगा. यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यात्रिकी आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में आंशिक संशोधन करना पड़े तो ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा जो कि विकास योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा.

(3) विकास योजना में दिये गये 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 गये हैं. उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र में आंतरिक सड़क, खुला एवं हरित क्षेत्र, शैक्षणिक एवं स्वास्थ्य सुविधायें, सुविधायें एवं सेवाएं आदि का प्रावधान समाविष्ट है. इस कारण विकास योजना मानचित्र में दर्शाये गये आवासीय क्षेत्रों में उक्त सुविधाओं को नहीं दर्शाया गया है.

(4) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा प्राप्त तथा वर्तमान में किसी उपयोग परिक्षेत्र में स्थित भवन, वर्तमान रूप में उसी उपयोग के लिये प्रस्तावित हैं जिस उपयोग में इस भवन का उपयोग हो रहा है.

(5) विकास योजना के मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है को क्षेत्रफल की गणना एवं रेखीय नाप आदि हेतु उपयोग नहीं किये जावेंगे. इस हेतु 1:4000 माप पर बने मानचित्र का उपयोग किया जावेगा.

(6) परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की प्रक्रिया विकास योजना के समान है. विकास के स्वरूप के अनुसार पृथक् विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमन की आवश्यकता हो सकती है किन्तु जब तक परिक्षेत्रिक योजना प्रकाशित/प्रभावशील नहीं होती है तब तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी.

(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 जावेगा.

(8) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदन प्राप्त अभिन्यास की स्वीकृति समयावधि यदि 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) जन उपयोग के लिए विशेष परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जन संस्था को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय राज्य एवं नगर स्तरीय गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है.

(10) किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो स्वीकार्य होंगे.

(11) ऐसे क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से प्रतिबंध आवश्यक होंगे इसके लिए आदेश जारी करने हेतु राज्य शासन सक्षम होगी.

6.3 परिभाषाएं :

उपयोग परिक्षेत्र :

उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य यह है कि मुख्य भू-उपयोग में संबंधित प्रस्ताव विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र.

उपयोग परिसर :

ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उप विभाजन 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 परिसर के सभी आकार एवं गणना इंगित हो.

भूमि उपयोग मानचित्र :

सभी उपयोग परिक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र भूमि उपयोग मानचित्र है.

परिक्षेत्रिक योजना:

निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावाधीत हो.

नगरीय ग्राम :

भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलायेगे.

नगरीय विरासत :

नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिवार जिससे पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आस-पास का परिसर सम्मिलित है.

आच्छादित क्षेत्र :

भूतल पर भवन नींव जिस पर छत है, के क्षेत्र की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जावेगी जिसमें छत स्तर पर छज्जों द्वारा घेरा गया क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जावेगा. नींव के बाहर आवश्यक सेट बेक खुले क्षेत्र में किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन नींव स्तर पर स्वीकार्य नहीं होगा. यह प्रोजेक्शन भूतल से 2.5 मीटर ऊंचाई के नीचे मान्य नहीं होगा. वाहन/पद यात्रियों के आवागमन की सुगमता हेतु निर्धारित ऊंचाई के साथ ऊपरी छत पर सेट बेक के एक तृतीयांश (1/3) तक केन्टीलीवर प्रोजेक्शन आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं होगा. समूह आवास के आच्छादित क्षेत्र की गणना में द्वितीय एवं तृतीय तल स्तर पर आवागमन हेतु छत के नीचे 5.5 मीटर छोड़े गये सुस्पष्ट जगह (जो किसी सेट बेक/मार्जिनल ओपन स्पेस में समाविष्ट न हो) को सम्मिलित नहीं किया जावेगा. सर्विस डक्ट एवं लिफ्ट वेल्स को छोड़कर भवन के शेष सभी क्षेत्रों की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जावेगी.

निर्माण योग्य क्षेत्र :

अपनी विभिन्न आकृतियों के साथ निर्माण योग्य क्षेत्र से तात्पर्य सभी तलों पर कुल निर्मित क्षेत्र से है. जिसमें दीवारों की मोटाई, कारीडोर, स्नानगृह, ऊपर से ढके छज्जे का आधार क्षेत्र प्रत्येक तल पर सीढ़ियों का आधार क्षेत्र (मिड लेडिंग क्षेत्र के साथ) सम्मिलित होगा. निर्मित योग्य क्षेत्र में डक्ट्स, कट आउट्स, रैलिंग के साथ चारों ओर पैरापिट लिफ्ट वेल की गणना नहीं की जावेगी. पार्किंग हेतु निर्मित बेसमेंट की गणना निर्माण योग्य क्षेत्र में नहीं की जावेगी. पार्किंग आवश्यकताओं के रूपांकन के विपरीत निर्मित बेसमेंट को अन्य उपयोग हेतु बनाया मानकर इसे निर्माण योग्य क्षेत्र की गणना में सम्मिलित किया जावेगा. ऐसे मेजेनाइन तल जो कि दीवारों द्वारा विभाजित न हो या बिना दीवारों को एक तरफ से खुला पार्टिशन हो एवं निचले तल के एक तृतीयांश तक हो, को निर्माण योग्य क्षेत्र की गणना में सम्मिलित नहीं किया जावेगा. ऐसा मेजेनाइन तल जो कि निचले तल के एक तृतीयांश क्षेत्र से अधिक हो या पार्टिशन द्वारा विभाजित हो, एक या सभी ओर से बंद हो, को एक स्वतंत्र तल मानकर निर्मित क्षेत्र की गणना में सम्मिलित माना जावेगा. आकाश की ओर खुले टैरेस के साथ सर्वोच्च तल पर निर्मित मशीन रूम एवं सीढ़ियों की ममटी को निर्माण योग्य क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जावेगा.

फर्शी क्षेत्र अनुपात :

प्रश्राधीन भूमि के भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के अनुपात में एक भवन के सभी तलों पर निर्माण योग्य क्षेत्र का अनुपात फर्शी अनुपात कहलायेगा निर्माण योग्य क्षेत्र में बेसमेंट, यदि वह पार्किंग हेतु उपयोग में नही लाया जा रहा हो तो सम्मिलित होगा. ऐसे अनुपात में निर्माण मात्रा की अधिकतम सीमा निहित है, इस संबंध में कोई परिवर्तन या परिस्थितियां मान्य नहीं की जावेगी. केवल इस अध्याय में विशेष प्राबधित परिस्थितियों को छोड़कर.

भवन की ऊंचाई :

भवन की ऊंचाई की गणना संदर्भ तल के (पहुंच मार्ग) मध्य से की जावेगी. यह स्तर भू स्तर होगा एवं निर्मित

संरचना की ऊंचाई की गणना इस स्तर से उच्चतम स्तर के अंतिम बिन्दु तक की जावेगी. भूखण्ड की स्थिति का लाभ लेते हुए मार्ग स्तर से नीचे के भाग तक वार्ड रहवासी क्षेत्र के रूप में उपयोग किया जाता है तो उसे रहवासी क्षेत्र के रूप में स्वीकृत करते हुए उसकी एफ. ए. आर. में गणना की जावेगी. आकाश की ओर खुले टेरेस पर निर्मित मशीन रूम, ऐसी एवं लिफ्ट से संबंधित निर्माण ऊंचाई में नहीं गिना जावेगा.

संवेदनशील क्षेत्र :

परिस्थिति जन्य एवं विरासत के आधार पर सीमांकन पर्यावरणीय, धार्मिक ऐतिहासिक एवं पुरातत्व महत्व के घोषित क्षेत्र संवेदनशील क्षेत्र कहलायेंगे.

6.4 उपयोग परिक्षेत्र :

छतरपुर निवेश क्षेत्र को 3 उपयोग परिक्षेत्र में विभक्त किया गया है. प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उप विभाजित किये गये हैं. प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग, उपयोग गतिविधियों की शर्तों को बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी. ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का प्रतिबंधन विकास योजना परिक्षेत्रिक योजना के भू-उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा.

6.4.1 भू-उपयोग परिक्षेत्र :

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

6.4.2 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में उप विभाजन :

(1) इस नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है. इन नियमनों के परिष्कृत संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं. ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे—भौतिक संरचना जल प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगर पालिका उपनियमनों के अनुरूप होंगे.

6.5 आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन :

(1) सामान्यतः भूखण्ड की चौड़ाई व गहराई का अनुपात 1:1 या 1:2 या अधिकतम 1:3 होना चाहिए.

(2) भूखण्ड का आकार, भूखण्ड का प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुसार, भू-आच्छादन, भवन की ऊंचाई, स्वीकार्य आवासीय इकाई के रूप में आवासीय विकास हेतु मापदण्ड, भवन निर्माणकर्ताओं को भवन योजना हेतु आवश्यक है. आवासीय क्षेत्र के लिए सीमान्त खुले क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र के प्रावधान सारणी 6 सा 1 में दिये गये हैं. सारणी में दर्शाये अनुसार भूखण्ड आकार को अनुमोदित अभिन्यास का भाग होना चाहिये एवं अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये.

(3) एक भूखण्ड में चार आवासीय इकाईयों से अधिक समहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे—जल प्रदाय, मल निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवाएं एवं सुविधाएं आवश्यक रूप से उपलब्ध होना चाहिये.

(4) निम्न घनत्विय क्षेत्र को छोड़कर वर्तमान विकसित क्षेत्र में पूर्णतः या आंशिक रूप से विकसित एकल/संयुक्त परिवार इकाई को आवश्यक सेवा तथा सुविधाओं के भौतिक सत्यापन के पश्चात् बहु इकाई भूखण्डीय विकास में परिवर्तन करने की अनुमति दी जा सकती है.

(5) आवासीय अभिन्यासों में शासन द्वारा निर्धारित मापदंडों एवं समय-समय पर जारी आदेशानुसार समाज के कमजोर वर्गों हेतु भूमि का आरक्षण किया जावेगा.

(6) निम्न श्रेणी आवास समूह के लिए विशेष तौर पर अभिन्यास परिशिष्ट एम (नियम 94) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानानुसार तैयार किया जावेगा.

छतरपुर : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

6-सफ-1

क्र.	भूखण्ड का आकार	क्षेत्रफल व. मी. में	विकास का प्रकार	भवन पर निर्मित क्षेत्र	फर्शीक्षेत्र अनुपात	सीमान्त खुला क्षेत्र मीटर में			
						अग.	पृष्ठ	आजू.	बाजू
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0×8.0	32	पंक्ति	60	1.50	3.0	0.0	0.0	0.0
2.	4.0×12.0	48	पंक्ति	60	1.50	3.0	1.5	0.0	0.0
3.	5.0×15.0	75	पंक्ति	60	1.50	3.0	1.5	0.0	0.0
4.	7.0×15.0	105	पंक्ति	50	1.50	3.0	1.5	0.0	0.0
5.	9.0×15.0	135	अर्द्धप्रथक्कृत	50	1.50	3.0	1.5	2.5	0.0
6.	11.0×18.0	200	-,,-	50	1.25	3.0	2.5	2.5	0.0
7.	11.0×18.0	200	पृथक्कृत	42	1.25	3.0	2.5	3.0	1.5
8.	12.0×18.0	216	पृथक्कृत	42	1.25	3.5	2.5	3.0	1.5
9.	12.0×24.0	288	-,,-	40	1.25	4.5	2.5	3.0	1.5
10.	15.0×24.0	360	-,,-	35	1.25	6.0	2.5	3.0	1.5
11.	15.0×27.0	405	-,,-	33	1.00	7.5	3.0	3.5	3.0
12.	18.0×30.0	540	-,,-	33	1.00	8.0	3.0	4.5	3.0
13.	20.0×30.0	600	-,,-	33	1.00	9.0	3.0	4.5	3.0
14.	25.0×30.0	750	-,,-	30	1.00	12.0	4.5	4.5	4.5

नोट :

- (1) उपरोक्त सारणी एकल परिवार/संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है.
- (2) सारणी के अनुक्रमांक 1 से 4 के भूखण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर केवल दो मंजिला आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे.

- (3) सारणी के अनुक्रमांक 9 से 14 में दर्शाये गये आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है. ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना भूमि विकास नियम 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे.
- (4) ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाये श्रेणियों के मध्य के आकार के हों. को इसके पूर्व की श्रेणी के एम. ओ. एस. आच्छादित क्षेत्र, एफ. ए. आर. के साथ अथवा नियोजन अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये.
- (5) समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गई हो तो उसकी गणना एफ. ए. आर. में न की जावे.
- (6) भवन की अधिकतम ऊंचाई 18 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिये. (सिटल्ट पार्किंग हेतु 2.4 मीटर ऊंचाई को छोड़कर)
- (7) एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होंगी.
- (8) भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जावेगी. जो सिर्फ पार्किंग उपयोग हेतु लाया जावेगा.
- (9) निर्धारित एफ. ए. आर. के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास हेतु एवं 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवास स्वीकृत योग्य होंगे.
- (10) एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा. जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा. इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें कुकिंग, वरांडा, बाथरूम में शौचालय होना आवश्यक होगा.
- (11) घनत्व गणना हेतु एक इकाई आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 3.0 का रहवास माना जावेगा.
- (12) 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिये.
- (13) झुगियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे.
- (14) भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 425 वर्गमीटर अथवा अधिक है, पर स्वीकार्य निर्माण क्षेत्र के भूतल पर 2.4 मीटर ऊंचाई तक आच्छादित पार्किंग का प्रावधानित क्षेत्र निर्माण करने की स्थिति में, निर्मित क्षेत्र फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं भवन की ऊंचाई की गणना से मुक्त रखा जावेगा. इस क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण कार्य स्वीकार्य नहीं होगा.

6.5. 1 समूह आवास :

समूह आवास परियोजनाओं हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार मापदण्ड लागू होंगे .

6.5. 2 बहुविधि बहुमंजिली इकाई निर्माण :

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधान अनुसार नियंत्रित होंगे.

6.5. 3 वर्तमान आवासीय क्षेत्र :

वर्तमान आवासीय क्षेत्र में फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार अनुज्ञेय होगा.

विवरण	फर्शी क्षेत्रानुपात
(अ) ऐसे भूखण्ड जिनके लिए कोई अभिन्यास ना बना हो या कालोनी में स्थित ना हो.	1.25
(ब) ऐसे भूखण्ड जो अभिन्यास के अन्तर्गत या कालोनी में स्थित हो.	1.00

अन्य मापदण्ड सारणी 6-सा-1 अनुरूप रहेंगे.

6.5. 4 वन आवास :

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि क्षेत्र में कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र में केवल आवास संबंधी अन्य गतिविधयां आच्छादित क्षेत्र आदि वन आवास के अन्तर्गत निम्न अनुसार प्रस्तावित किया जाता है. इसके मापदण्ड निम्नानुसार होंगे.

- (1) भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा.
- (2) अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात 0.10 होगा.
- (3) ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 6.5 मीटर होगी.

- (4) वन आवास के भूखण्ड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर में प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण कराना होगा. जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा.
- (5) वन आवास केवल उसी भूमि पर होगा जिसके लिए सार्वजनिक मार्ग द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो.
- (6) वन आवास के सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर खुला क्षेत्र होगा. अन्य शर्तें निम्नानुसार हैं—
- (अ) आवासीय/आच्छादित भवन का, वन आवास बाड से कम से कम सेट बेक 15 मीटर होगा.
- (ब) यदि वन आवास पक्की सड़क पर स्थित हो तो ऐसी दशा में बाड से 22 मीटर का सेटबेक रखा जावेगा तथा ग्रामीण सड़क पर यदि फार्म हाउस हो तो ऐसी दशा में ऐसे मार्ग के मध्य से 30 मीटर जगह खुली रखी जावेगी.
- (स) वन आवास यदि राष्ट्रीय मार्ग पर स्थित हो तो राष्ट्रीय मार्ग की सीमांत रेखा से 90 मीटर तक कोई निर्माण नहीं होगा.
- (द) जिन क्षेत्रों में ढलान, जलाशय, नदी, पेयजल, स्रोत, जल संग्रहण एवं जल वितरण केन्द्र की ओर हो वहां उक्त से 5 किलोमीटर तक फार्म हाउसिंग प्रतिबंधित रहेंगे. यही शर्त प्राकृतिक ढलानों पर स्थित भूमि के लिये भी लागू मानी जावेगी.
- (इ) वन आवास के लिए पहुंच मार्ग कम से कम 13 मीटर का होगा किन्तु जब एक ही पहुंच मार्ग, एक से अधिक वन आवास के लिए उपयोग में हो तो पहुंच मार्ग की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होगी. पहुंच मार्ग का निर्माण संयुक्त आवासीय हो सकता है.
- (फ) वन आवास में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संरचना तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार अनुमोदित की जावेगी.
- (य) किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मानदण्डों के अनुरूप वन आवास के रूप में विकसित करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा.

6.6 मध्य क्षेत्र (आवासीय) :

मध्यक्षेत्र के वर्तमान निर्मित क्षेत्र में भूखण्ड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है. चूंकि मध्य क्षेत्र में बहुत से आवासीय भूखण्ड अव्यवस्थित आकार के हैं. मध्य क्षेत्र के कार्य स्थलों पर रोशनदान, सूर्य का प्रकाश आदि स्वास्थ्य परिवेश की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये प्रस्तावित घनत्व की प्राप्ति हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात एवं निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है.

अधिकतम अनुज्ञेय निर्मित क्षेत्र 60%

फर्शी क्षेत्रानुपात अधिकतम 1.25

सीमान्त खुला क्षेत्र सारणी 6-सा-1 अनुरूप रहेंगे. किन्तु यदि भवन रेखा भूखण्ड के सामने के सीमान्त खुला क्षेत्र के पीछे आती है तो ऐसी दशा में भवन रेखा को ही अग्रभाग हेतु मापदण्ड माना जावेगा.

अन्य शर्तें :

उपरोक्त सूची में शामिल क्षेत्रों में भवन/उपयोग परिसर में भवन का नियंत्रण निम्नानुसार होगा.

- (1) भूमण्डलीय विकास में भूतल पर निर्मित क्षेत्रानुपात आवासीय क्षेत्र के ही अनुरूप रहेगा.
- (2) भवन को यथावत वर्तमान स्वरूप के अनुरूप ही निर्माण करना स्वीकार्य होगा.
- (3) इन क्षेत्रों में एकीकरण किये गये भूखण्डों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ मान्य नहीं होगी.

6.7 वाणिज्यिक क्षेत्र विकास नियमन :

नगरीय/निवेश इकाई केन्द्रों में निम्नलिखित घटक होंगे—

फुटकर दुकानें

वाणिज्यिक कार्यालय

सेवा केन्द्र

सांस्कृतिक परिसर

होटल

सुविधायें

थोक व्यापार

कुछ परिस्थितियों में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है. अन्य परिस्थितियों में भूमि विकास एवं उसके बिकने, कार्यवाही अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की संभावना नहीं हो सकती है. सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किये जाने की आवश्यकता हो सकती है. संभवतया अन्य समूह तथा खेरीची, कार्यालय, संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग को भू-दृश्य एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है. सभी घटकों को कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करें. नगर/उपनगर की समीप के रहवासी क्षेत्र में से पैदल या उपमार्गों के द्वारा पहुंच के योग्य होना चाहिये. प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु स्वीकार निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्रानुपात सारणी 6 सा 2 के अनुसार होंगे.

छतरपुर : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदंड

6-सा-2

क्र.	वर्ग	स्थिति	भूखण्ड निर्मित क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निगमित विकास)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	नवीन केन्द्र	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.25
2.	निवेश इकाई केन्द्र	सभी निवेश इकाई केन्द्र के वाणिज्यिक क्षेत्र	80 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.00
3.	वृत्त खण्ड स्तर केन्द्र / सामुदायिक	परिक्षेत्रिक योजना	80 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.00
4.	स्थानीय केन्द्र	तदैव	80 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.60
5.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास के प्रस्ताव के अनुसार	60 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.60
6.	गोदाम एवं भंडार	—	70 प्रतिशत	40 प्रतिशत	1.00
7.	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.

टीप :

- (1) नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 6-सा-2 के प्रावधान लागू होंगे तथा अभिन्यास अनुमोदन आदि के लिए सारणी 6-सा-3 के प्रावधान लागू होंगे.
- (2) उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर, म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप अनुज्ञेय होगा.
- (3) किसी भूखण्ड के स्वामी द्वारा अपने भूखंडों में मार्ग, फुटपाथ, वाहन विराम इत्यादि सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ी जाती है तो ऐसी दशा में उक्त भूखंड पर निर्माण किए जा रहे भवन में सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई भूमि पर निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात का दुगुना, फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकार्य होगा. इससे भवन के आगे सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि छोड़ने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा छोड़ी गई भूमि की क्षतिपूर्ति भी हो सकेगी.

6.7.1 वाणिज्यिक क्षेत्र/मध्य क्षेत्र

वाणिज्यिक मार्गों पर भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार स्वीकार्य होगा. ऊपर से तलों की निर्मित क्षेत्र एवं अन्य मापदण्ड परिसर के व्यवसाय के आधार पर नियंत्रित होंगे. विभिन्न वाणिज्यिक मार्गों पर फर्शी क्षेत्रानुपात निम्नानुसार स्वीकार्य होंगे.

- (1) मार्ग चौड़ाई 18 मीटर से कम 1.50
- (2) मार्ग चौड़ाई 18 मीटर से अधिक 2.00 (4.50 सेट मीटर बेक दिया जावे)

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्रों को निम्न दो भागों में विभक्त किया गया है -

- (1) वाणिज्यिक
- (2) वाणिज्यिक सह आवासीय मार्ग

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

- (1) भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर तक 80 प्रतिशत
- (2) भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 400 वर्गमीटर से अधिक न हो। प्रत्येक 100 मीटर भूखंड क्षेत्र में 80 प्रतिशत में से 5 प्रतिशत प्रत्येक निर्मित क्षेत्र कम किया जावेगा.
- (3) भूखंड क्षेत्रफल 400 वर्गमीटर से अधिक निर्मित 70 प्रतिशत

टीप :

- (1) भूखण्ड का क्षेत्रफल 260 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र पार्किंग हेतु छोड़ना होगा.
- (2) वाणिज्यिक मार्गों पर तल घर का उपयोग भंडारण अथवा पार्किंग के रूप में होने पर उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी.
- (3) वाणिज्यिक एवं वाणिज्यिक सह आवासीय मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 1.5 गुना स्वीकार्य होगा.

छतरपुर : थोक वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

6-सा-3

क्र.	वर्ग	कुल क्षेत्र का प्रति
1	2	3
1.	भूखण्डों 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 - दुकानों के सामने ट्रकों के खड़े होने एवं मुड़ने के लिए न्यूनतम चौड़ाई - दुकानों के सामने पदचारी की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर 18 मीटर 03 मीटर
5.	विराम स्थल	1.50 कार स्पेस प्रति 100 वर्गमी. फर्शी क्षेत्र के.

6.8 ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र :

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिए निम्न नियमन अनुसंशित है-

- | | |
|---|----------|
| 1. मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी | 150 मीटर |
| (अ) 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग | 150 मीटर |
| (ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार (चौड़ाई) | 250 मीटर |

2. 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्गों के मध्य से पेट्रोल पम्प के भवन की दूरी कम से कम 15 मीटर होना आवश्यक है. जबकि 30 मीटर या उससे अधिक मार्गाधिकार वाले मार्गों की दशा में मार्ग का मार्गाधिकार सुरक्षित रखा जावे.

3. न्यूनतम भूखण्ड आकार :

(1) केवल ईंधन भराव 30×17 मीटर

(ब) ईंधन भराव सह सेवा केन्द्र-न्यूनतम आकार 36×30 मीटर एवं अधिकतम 45×33 मीटर.

(स) भूखण्ड का अग्रभाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिये.

(द) भूखण्ड का लंबा भाग अग्रभाग नहीं होगा.

4. 18 मीटर से मार्गाधिकार वाले मार्गों पर नये पेट्रोल पम्प निषिद्ध होंगे.

5. राष्ट्रीय राजमार्ग/राजमार्ग पर चौराहे/तिराहे से दूरी 300 मीटर (न्यूनतम)

6.9 छविगृहों के लिए मापदण्ड :

मार्ग की चौड़ाई

छविगृह का भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित है उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी.

आवश्यक क्षेत्र :

2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावेगी.

भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र :

बैठक क्षमता 800 सीट तक के लिए अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिए अधिकतम 33 प्रतिशत स्वीकार्य होगा.

खुला क्षेत्र :

अग्र 15 मीटर न्यूनतम

आजू बाजू 4.5 मीटर× 4.5 मीटर, पीछे 4.5 मीटर

विराम स्थल : सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई. सी. एस. प्रति 100 वर्गमीटर अथवा एक ई. सी. एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिए, इनमें जो भी कम हो.

6.10 होटल हेतु मापदण्ड :

होटल हेतु निम्न मापदण्ड दिये गये हैं—

- | | | |
|-----|---------------------------------|---------|
| (1) | भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र | 30% |
| (2) | अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात | 1.20 |
| (3) | अधिकतम ऊंचाई | 12 मीटर |

- × फर्शी क्षेत्र अनुपात का 5% होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा.
- × अधिकतम तलघर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा. यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिए किया गया है तो इसकी गणना फर्शी अनुपात के साथ नहीं की जावेगी.

6.11 औद्योगिक विकास मानक :

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार अनुशंसित है —

- | | | |
|-----|--------------------------------------|--------------------|
| (1) | भूखण्ड का क्षेत्र | अधिकतम 65 प्रतिशत |
| (2) | मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र | न्यूनतम 25 प्रतिशत |
| (3) | दुकानों एवं अन्य सेवा सुविधाओं हेतु | न्यूनतम 10 प्रतिशत |

औद्योगिक विकास हेतु म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 48 (1) (2) के अनुसार भी आवश्यकता पड़ने

पर सक्षम अधिकारी द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा.

छतरपुर : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास नियमन

6 सा 4

क्र.	भूखण्ड का प्रकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र%	सीमांत खुला क्षेत्र			अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात
			अग्र	आजू बाजू	पीछे	
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.5 हैक्टर	60	3	3/2.5	2.5	1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हैक्टर तक	55	5	4/2.5	2.5	0.8
3.	0.1 से अधिक 0.2 है. तक	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4.	0.2 से अधिक 1.0 हैक्टर तक	45	10	4.5/6.0	3.0	0.75
5.	1.0 हैक्टर से अधिक 2.0 हैक्टर तक	45	12	6.0/6.0	4.5	0.75
6.	2.0 हैक्टर से अधिक	33	15	6.0/6.0	4.5	0.75

2. फ्लेटेड फैक्ट्रियां

न्यूनतम भूखण्ड आकार

1500 वर्गमीटर

निर्मित क्षेत्र

50 प्रतिशत अधिकतम

फर्शी क्षेत्रानुपात

1.5 अधिकतम

सीमांत खुला क्षेत्र

स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित
अभिन्यास के मानक अनुसार.

6.12 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक :

छतरपुर : सेवा सुविधाओं हेतु विकास नियमन

6 सा 5

क्र.	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक		
	(अ) पूर्व माध्य. शाला	40%	1.00
	(ब) प्राथमिक शाला	33%	1.00
	(स) उच्च माध्यमिक शाला	30%	1.00
	(द) महाविद्यालय	25%	1.00
	(ई) शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20%	0.80
2.	स्वास्थ्य		
	(अ) स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	33%	1.00
	(ब) प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33%	1.00
	(स) अस्पताल	33%	1.00
3.	सेवा एवं सुविधाएं		
	(अ) आरक्षी चौकी	35%	0.70
	(ब) सामुदायिक कक्ष	30%	1.00
	(स) आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25%	1.00
	(द) उप अग्निशमन केन्द्र	25%	0.75
	(ई) डाक व तार	30%	1.00
	(फ) विद्युत् उप केन्द्र	30%	1.00
4.	धार्मिक भवन	30%	1.00
5.	शासकीय/अर्द्ध शासकीय कार्यालय	25%	1.00

नोट :- उपरोक्त सारणी में जो सुविधायें सम्मिलित नहीं हैं उनका आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00 से अधिक नहीं होगा.

छतरपुर : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड

6-सा-6

क्र.	जनसंख्या	प्रति सुविधा के लिए अनुशासित क्षेत्र (हैक्टर)
1	2	3
शैक्षणिक		
नर्सरी, पूर्व माध्यमिक प्राथमिक शाला	2500-3000	0.08-0.1
उच्चतर माध्यमिक शाला	3000-4000	0.4-1.0
महाविद्यालय	7500-10000	1.6-2.0
स्वास्थ्य	0.50-1.00 लाख	3.0-4.0
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08 से 0.2
नर्सिंग होम	25000	0.2 से 0.5
सामान्य चिकित्सालय	50000	1.0 से 3.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
सामाजिक एवं सांस्कृतिक आडिटोरियम क्लब	2 लाख	0.5 से 1.0
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	1 लाख	0.5 से 1.0
धार्मिक भवन	15000	0.2 से 0.4
धार्मिक/आध्यात्मिक केन्द्र	5000	0.04
	5000	0.5
सुरक्षा		
आरक्षी चौकी	10000 से 25000	0.16
आरक्षी केन्द्र	50000	1.15 से 1.50
अन्य		
दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002
तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	40000 से 50000	0.25 से 0.60
टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	15000	0.05
कब्रिस्तान/श्मशान घाट	25000 से 50000	1.0
विद्युत् उपकेन्द्र (66 कि. वा.)	1,00,000	1.0
विद्युत् उपकेन्द्र (11 कि. वा.)	75000 से 10000	0.05

छतरपुर : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

6-सा-7

सुविधायें	निम्न भूमि क्षेत्र. (है.) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर)	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
क्रीड़ा मैदान	0.10	1.50	138	15000	0.50
नेवरहड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्तखंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
जिला क्रीड़ा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 3 लाख	
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 3 लाख	

6.13 यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक :

यातायात नगर/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक होंगे.

छतरपुर : यातायात नगर/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-8

क्र.	कार्य का प्रकार	इकाईयां प्रति 100 टुक	पुनरीक्षित 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 विद्युत् वर्कशाप	15-25	7.5-135
4.	टायर ट्यूब बिक्री दुकानें	12-20	7.5-90
5.	ढावा	5-7	30-90
6.	चाय नाश्ता दुकानें	8-18	9-14
7.	पान, सिगरेट दुकानें	10-14	2-5
8.	नाई, सिलाई, कड़ाई दुकान आदि	1	10-15

नोट : सकल क्षेत्र 1.10 से 1.50 हेक्टर प्रति 100 टुक की आवश्यकता होती है.

सुविधायें :—प्रति 100 ट्रकों के लिए विभिन्न सेवा सुविधाओं के प्रावधान निम्न मानकों के अनुरूप होंगे।

छतरपुर : यातायात नगर में सुविधाओं के मानक

6-सा-9

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

टीप :

- (1) सकल क्षेत्र 0.25 हैक्टर (प्रति 100 ट्रक व्यस्ततम समय)
- (2) परिभ्रमण तंत्र
अभिन्यास के प्रमुख मार्ग 18 मीटर चौड़े
द्वितीय मार्ग 9-12 मीटर चौड़े
खुले क्षेत्रों की ओर के मार्ग 12-18 मीटर चौड़े
(वाहन पार्किंग एवं मरम्मत हेतु)
- (3) पार्किंग एवं खुले स्थल :
पार्किंग हेतु 36 वर्गमीटर प्रति ट्रक जो मार्ग के समानान्तर पार्किंग या खुले यार्ड के रूप में।

6.14 कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक :

बस स्थानक का आकार	75 मीटर
मार्ग संगम से निम्नतम दूरी	75 मीटर
प्रत्येक बस स्टाप विश्राम स्थल की दूरी	15 मीटर
टेयर वांछनीय	1.8
न्यूनतम	1.6
विश्राम स्थल की गहराई	
एक बस स्थानक	4.5
दोहरा बस स्थानक	7.0 मीटर
सड़कों के किनारे कार पार्किंग	

कोणीय विराम को क्रियान्वयन तभी किया जाना चाहिये जब कि 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 लिए 3.75 मीटर से 7.5 मीटर का स्थल सामान्य आकार के रूप में रखा जा सकता है.

छतरपुर : सड़कों के किनारे कार पार्किंग हेतु स्थल का आकार

6-सा-10

विराम का प्रकार	कर्व से वास्तविक	कर्व लाईन से समानांतर नापी गई प्रत्येक कार के लिए लम्बाई की आवश्यकता (मीटर में)
1	2	3
सामानांतर	2.50	5.90
30°	4.66	5.00
45°	5.31	3.54
60°	5.58	2.89
90°	5.00	2.50

6.15 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन :

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार है -

- बड़े नालों एवं प्रमुख तालाबों के किनारे से विकास योजना में प्रस्तावित / उपदर्शित क्षेत्र अथवा न्यूनतम 15 मीटर दूरी तक का क्षेत्र संवेदनशील क्षेत्र के रूप में खुला रखा जावेगा. इस सीमा के अन्तर्गत स्थित संरचनाओं में किसी प्रकार का बदलाव या नव निर्माण की अनुमति नहीं दी जावेगी. नियंत्रित क्षेत्र में वृक्षारोपण एवं बैठक की व्यवस्था स्वीकार्य होगी इस क्षेत्र में ऐतिहासिक / विरासत महत्व के स्मारकों एवं मंदिरों को सुरक्षित रखा जावेगा तथा इन स्मारकों में रखरखाव को प्रोत्साहित किया जावेगा. कीचड़ मल निकास, सेप्टिक टैंक, निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा.
- नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के निष्पेक्ष आमोद-प्रमोद या प्रोत्साहन या दर्शनीय स्थलों के विकास एवं अन्य संबंधित कार्य स्वीकार्य होंगे. नियंत्रित क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी बशर्ते की पूर्व में प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा दी गई हो.
- पेट्रोलियम आधारित उर्वरक का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जावेगा जिससे कि तालाबों में जलीय घास फूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती है को रोका जा सके.
- नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे.
- तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सैप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा.
- तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे.
- संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रखरखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे.

ऐतिहासिक महत्व

ऐतिहासिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन

प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो तो भी -

6.16 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन :

सक्षम प्राधिकारी द्वारा विरासत महत्व के स्मृति चिन्हों के संरक्षण एवं सुधार हेतु अध्ययन कर प्रस्ताव तैयार किये जाने चाहिये. इस प्रकार का अध्ययन एवं प्रस्ताव, क्रियान्वयन हेतु तैयार होने तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवन / क्षेत्र निम्न नियमनों द्वारा प्रतिबंधित होंगे.

चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी. चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हों.

प्रतिबंधित क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली संरचना, नगर में प्रभावशील सामान्य मापदण्डों से संचालित नहीं होगी.

प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊँचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिये.

मार्ग नगरीय स्थल, चौराहा, कोर्टयार्ड जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, संरक्षित रखा जाना चाहिये एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिये जाने का प्रयास किया जाना चाहिये.

6.17 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति :

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

छतरपुर : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-11

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, गेस्टहाऊस, लॉजिंग एवं बोर्डिंग हाऊस, धर्मशाला बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोगशालाएं शिशु सदन, बाल-बिहार, पाठशालाएँ, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएँ एवं सेवाएँ टैक्सी व स्कूटर स्टैण्ड, बस स्टाप.	व्यावसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, शोध केन्द्र, अर्धशासकीय कार्यालय, आटा चक्की, पेट्रोल पम्प, हल्के वाहनों के रिपेयर से संबंधित दुकानें छबिगृह, संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलेरी, गैस कुकिंग केन्द्र सह.उपभोक्ता भण्डार, कम्प्यूटर केन्द्र, सुविधाजनक दुकानें.

2. वाणिज्यिक फुटकर दुकानें, होटल, सुविधाजनक धर्मशाला, बारात घर, एक कमरे में लगने वाले दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला सेवाएं एवं सुविधाएं, होस्टल, छविगृह, केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक थोक व्यापार, गोडाऊन, सेवा केन्द्र, बस प्रशिक्षण केन्द्र, लाइब्रेरी, प्रयोग शाला, मोटर टर्मिनल, धार्मिक परिसर, मोटर गैरिज, गैरेज एवं वर्कशॉप, सामान्य बाजार, पेट्रोल वर्कशाप, कबाड़खाना मण्डी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान / सेवाएँ। उद्योग, प्रेस कॉम्प्लेक्स, कर्मशाला
3. औद्योगिक
- अ. सेवा उद्योग हल्के उद्योग, जैसे- आरामिल, दाल, तेल, पेट्रोल पम्प, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा करकट मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, स्थान, शो-रूम, दुकानें उपाहार गृह, माल- मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक गोदाम, अग्रेषण अभिकरण। सेवा भवन.
- ब. अन्य उद्योग सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग गैस हानिकारक उद्योग से मिलते-जुलते उद्योग, गोडाऊन, कोल्ड स्टोरेज, एलपीजी आवश्यक कर्मचारी आवास, बस डिपो रिफिलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, चमड़े वर्कशाप, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय गृह, रेल्वे के उद्योग, मद्य निर्माणशाला एवं अन्य माल गोदाम, कर्मशाला, गोदाम, आवासीय उद्योग (उद्योग से संबंधित), सेवाएँ।
4. सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं अर्धशासकीय एवं अन्य कार्यालय, मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पम्प, विरामाश्रम, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, आवश्यक आवासगृह, मोटर गैरेज एवं परिचर्चा हाल, व्याख्यालय, दुरूस्ती की कर्मशाला। दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, संस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस शिक्षा संस्थाएँ, जैसे विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएँ, शोध प्रयोग शालाएँ, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोग शालाएँ, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएँ।
5. आमोद-प्रमोद समस्त-प्रमोद स्थल, जैसे-क्रीड़ा स्थल, अग्रिशमन केन्द्र, नर्सरी, स्टडफार्म, रख-रखाव क्रीड़ांगन, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी हेतु पेट्रोल पम्प, अल्पाहार गृह, मनोरंजन से स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, संबंधित प्रासंगिक स्थान / सेवाएँ। पक्षी अभ्यारण.

6. यातायात एवं परिवहन
रेलवे स्टेशन, माल प्रांगण, अग्रेशन अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा सभागार प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, आगार, कर्मशाला, ट्रक स्टैण्ड, उपकरणों की दुकानें, उपहार गृह, ट्रक यात्रा समाप्ति केन्द्र, सड़क मोटल, भोजनालय।
मार्ग से भरने वाले माल हेतु गोदाम।
7. कृषि
ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत आते हैं। कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं प्रयोगात्मक कार्य, कृषि, फार्म, हेलीपेड, विद्युत/ दूरदर्शन/ रेडियो केन्द्र, खुले डिपो।
कब्रिस्तान, श्मशान, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम एवं गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध, शीतजन केन्द्र सेवाएं, पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर छोड़कर सार्वजनिक सेवा सुविधाएं, साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शासकीय/ अर्द्ध शासकीय/ पंजीकृत संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक संस्थाएं, शीतगृह, ईंधन भराव केन्द्र, मिट्टी का तेल व अन्य ज्वलनशील पदार्थ, पेट्रोल पंप।

6.18 उपयोग परिसर में स्वीकृत उपयोग गतिविधियां :

आवासीय भूखण्ड :

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

आवासीय— आवास, व्यावसायिक गतिविधि (आवासीय भूखण्ड के अनुसार)

आवास—सह—कार्य भूखण्ड — आवास, भूतल को फुटकर दुकानों के कार्य क्षेत्र के रूप में लिया जा सकता है। गृह उद्योग एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान।

धर्मशाला — धर्मशाला, धोबी, नाई की व्यक्तिगत सेवा दुकान, शीतल पेय एवं स्नेक्स (खाद्य), वार 15 वर्गमीटर तक।

बारात घर — बारात घर, शीतल पेय एवं स्नेक्स बार (15 वर्गमीटर तक)।

फुटकर, मरम्मत एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान :—फुटकर दुकान, मरम्मत दुकान, व्यक्तिगत सेवा दुकान, उपहार घर, क्लिनिक.

बोर्डिंग बूथ :—वितरण बूथ (बोर्डिंग बूथ)

सार्वजनिक दुकानें :—फुटकर, दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, वाणिज्यिक कार्यालय, म. प्र. भूमि विकास निगम, 1984 के परिशिष्ट (ज) में उल्लेखित वाणिज्यिक क्षेत्र में उल्लेखित उद्योग, उपचार प्रयोगशाला, क्लीनिक एवं पाली क्लीनिक, रेस्टोरेंट, शीतल पेय एवं स्नेक्स, डाकघर एवं बैंक विस्तार काउण्टर, नर्सिंग होम एवं अतिथि गृह.

साप्ताहिक बाजार :—साप्ताहिक बाजार, अनौपचारिक फुटकर व्यवसाय शीतल पेय, स्नेक्स स्टाल (सभी संरचनाएं गतियमान या अस्थायी स्वरूप होगी एवं सप्ताह में केवल एक दिवस)

थोक व्यापार :—थोक दुकान, गोदाम एवं भंडारण, वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 25 प्रतिशत तक प्रतिबंधित)

भंडार, गोदाम एवं भंडार गृह :—भंडारण, गोदाम, भंडार गृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) थोक निकास, प्रशासकीय एवं विक्रय कार्यालय.

शीतगृह :—शीतगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) शासकीय कार्यालय.

गैस गोदाम :—गैस गोदाम, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) देखरेख कार्यालय.

बैंक :—बैंक, आवासीय इकाई (निगरानी एवं रखरखाव कर्मचारियों हेतु 20 वर्गमीटर तक) वाणिज्यिक कार्यालय, अल्पाहार गृह)

मोटर गैरिज एवं धर्मशाला :—मोटर गैरिज, फुटकर दुकान, शीतल पेय एवं उपहार गृह.

छविगृह :—छविगृह, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) प्रशासकीय कार्यालय, ठंडा एवं उपहार गृह, खेरची एवं वाणिज्यिक कार्यालय (कुल तलीय क्षेत्र के 20 प्रतिशत तक).

पेट्रोल पम्प :—पेट्रोल पंप, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, आटो मोबाईल्स रिपेयर शाप.

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

सेवा केन्द्र :—फुटकर दुरुस्ती एवं व्यक्तिगत सेवा दुकान, सेवा केन्द्रों में मान्य उद्योग जैसा कि पृथक से दिया गया है. गैस गोदाम, वाणिज्यिक कार्यालय, हल्के औद्योगिक भूखण्ड-हल्के औद्योगिक इकाई, उद्योग सूची एवं परिभाषाओं के अनुरूप, प्रशासकीय कार्यालय, विक्रय केन्द्र, निगरानी एवं पर्यवेक्षण हेतु तलीय क्षेत्र के 5 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर से जो भी कम हो, तक के आवासीय प्लेट.

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

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

औषधालय डिस्पेंसरी :—औषधालय, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

क्लीनिक :—क्लीनिक.

स्वयं सेवी स्वास्थ्य सेवा :—स्वयं सेवी स्वास्थ्य सेवा, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) प्रशासकीय कार्यालय, औषधालय, स्वल्पाहार गृह)

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

उच्चतर माध्यमिक, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय :—उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, वरिष्ठ उच्चतर माध्यमिक एवं एकीकृत विद्यालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) पुस्तकें एवं स्टेशनरी औषधि दुकान (15 वर्गमीटर तक) शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर डाक घर काउन्टर सुविधा. एकीकृत आवासीय विद्यालय एवं महाविद्यालय (व्यवसायिक महाविद्यालय समेत) विद्यालय एवं महाविद्यालय आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) संस्थागत छात्रावास, 15 वर्गमीटर प्रत्येक तक की फुटकर दुकानें, कन्फेक्शनरी किराना एवं सामान्य व्यवसाय, पुस्तक एवं स्टेशनरी, औषधि, नाई, धोबी, सब्जी, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभा गृह, आंतरिक खेल हाल, तरण पुष्कर, खेल मैदान, डाकघर काउन्टर सुविधा.

व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान :—व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान.

सामाजिक कल्याण केन्द्र :—सामाजिक कल्याण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, प्रदर्शनी सह विक्रय काउन्टर.

अनुसंधान एवं विकास केन्द्र :—अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) आवासी फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों के लिए) छात्रावास, अल्पाहार गृह बैंक विस्तार काउन्टर ग्रंथालय, डाकघर, काउन्टर सुविधा.

ग्रंथालय :—ग्रंथालय, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह प्रदर्शनी एवं कला वीथिखा, सभा गृह.

तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र :—तकनीकी प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) पुस्तकें एवं स्टेशनरी तथा औषधि दुकान (प्रत्येक 15 वर्गमीटर तक) अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउन्टर, सभागृह, डाकघर काउन्टर सुविधा.

वाणिज्यिक एवं प्रशिक्षण केन्द्र :—वाणिज्यिक एवं प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) अल्पाहार, गृह, संगीत, नृत्य एवं नाटिका, प्रशिक्षण केन्द्र, निगरानी, आवास (20 वर्गमीटर तक) सभागृह.

खेल प्रशिक्षण गृह :—खेल प्रशिक्षण केन्द्र, आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) फुटकर दुकानें (कन्फेक्शनरी, किराना एवं सामान्य व्यवसाय) छात्रावास, बैंक, अल्पाहार गृह, बाह्य स्टेडियम, तरण पुष्कर, खेल मैदान.

मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र :—मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र (20 वर्गमीटर तक) शीतल पेय स्नेक्स स्टाल.

सभागृह :—संग्रहालय, प्रदर्शनी केन्द्र एवं आर्ट गैलरी, सभा गृह एवं ओपन एयर थियेटर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) कैटीन.

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

मेला मैदान :—मेला मैदान, आवासीय इकाई (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) प्रदर्शनी केन्द्र (अस्थाई स्वरूप में) उपहार गृह, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल, पुलिस चौकी, अग्निशमन केन्द्र, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा डाकघर विस्तार काउंटर सुविधा.

सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र :—सांस्कृतिक एवं प्रसार केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) छात्रावास, अल्पाहार गृह, बैंक विस्तार काउंटर सुविधा, सभा गृह (500 व्यक्तियों के बैठने की क्षमता तक) ग्रंथालय, प्रदर्शनी एवं कला वीथिका.

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

सुधार गृह एवं अनाथालय :—सुधार गृह एवं अनाथालय आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) छात्रावास, व्यक्तिगत सेवा दुकान (15 मीटर तक)

धार्मिक परिसर :—भवन, 1. मंदिर, 2. मस्जिद, 3. चर्च, 4. गुरुद्वारा, 5. यहूदियों के देवालय, 6. आश्रम, 7. स्नान घाट, 8. गोशाला, 9. दरगाह एवं 10. धर्मार्थ औषधालय एवं ग्रंथालय.

एकाग्रता/योग केन्द्र :—आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र :—योग/एकाग्रता केन्द्र, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक) होटल, शीतल पेय एवं स्नेक्स स्टाल.

पुलिस चौकी :—पुलिस चौकी आवश्यक कर्मचारी आवास.

पुलिस थाना :—पुलिस थाना, आवश्यक कर्मचारी आवास.

जिला पुलिस कार्यालय एवं नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक :—जिला पुलिस कार्यालय तथा नागरिक सुरक्षा एवं नगर सैनिक, आवासीय फ्लेट (रखरखाव कर्मचारियों हेतु) छात्रावास, खेल मैदान.

फोरेन्सिक प्रयोगशाला - फोरेन्सिक प्रयोगशाला ।

जेल- जेल एवं आवश्यक आवास (कर्मचारियों के लिए).

अग्निशमन केन्द्र - अग्निशमन केन्द्र, आवासीय इकाई (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु)

होस्टल - (कर्मचारियों हेतु) सेवा कार्यशाला.

डाकघर डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर - डाकघर डाक व तार कार्यालय एवं सामान्य डाकघर, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), केन्टीन.

दूरभाष केन्द्र - दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), होस्टल, कैंटीन, ग्रंथालय.

दूरसंचार टॉवर - दूरभाष केन्द्र, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), दूरसंचार केन्द्र, वैधशाला एवं जलवायु कार्यालय - दूरसंचार केन्द्र वैधशाला एवं मौसम कार्यालय, आवासीय फ्लेट (रख-रखाव कर्मचारियों हेतु) कैंटीन, अनुसंधान प्रयोगशाला ।

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

बाग - बाग, निगरानी आवास (20 वर्गमीटर तक), सभी संरचनायें अस्थायी स्वरूप की होगी.

वन - वन.

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

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

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

6.19 विकास/नियोजन अनुज्ञा प्राप्ति प्रक्रिया :

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन-पत्र के साथ म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानानुसार निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्न की जाना आवश्यक होगी -

- (1) म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 16 में निर्धारित प्रपत्र पर अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिये जिसमें नियम 17 में उल्लेखित जानकारी का समावेश होना चाहिए.
- (2) स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचशाल, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण.
- (3) मध्यप्रदेश नगरपालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें), नियम, 1988 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें), नियम, 1999 के अंतर्गत जानकारी.

- (4) भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम) जिस पर या सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमाएं.
- (5) खसरा मानचित्र मूल जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अन्तर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हो, प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे.
- (6) विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण.
- (7) स्थल मानचित्र, जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भू उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन.
- (8) 1:500/1000/2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृति स्वरूप जैसे-नाले, गड्डे, पहाड़ियां, वृक्ष आदि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दांब विद्युत लाईन, राईट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग. विद्युत् एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से समाजस्य करने हेतु आवश्यक हों.
- (9) सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी प्रस्ताव दर्शाती योजना/मानचित्र.
- (10) प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे.
- (11) विकास प्रस्तावों के प्रकार जैसे आवासी, औद्योगीय आदि पर एक प्रतिवेदन.
- (12) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/नियोजन अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा. अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चलन संलग्नित होना चाहिए.
- (13) अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए.
- (14) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें.
- (15) अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण योजना, जहां आवश्यक हो, वहां की परिवहन योजना जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होगा.

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

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 की नियम 49 (3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न की आवश्यकता होगी.

- (1) निर्धारित प्रपत्र में आवेदन-पत्र (परिशिष्ट-3) अनुसार.
- (2) प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हों.
- (3) अद्यतन खसरा पंचशाला एवं खसरा खतौनी.
- (4) आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जावेगा.

अध्याय-सात विकास योजना क्रियांवयन

7.1 योजना क्रियान्वयन :

किसी भी विकास योजना से तब तक नगरवासी लाभान्वित नहीं हो सकते जब तक कि योजना क्रियान्वयन हेतु ठोस प्रयास पूर्ण रूप से नहीं किये जाते. नगर के विकास के लिए वहां के नागरिकों, विकास संस्थाओं, स्थानीय प्रशासन एवं शासकीय विभागों के सामूहिक प्रयास आवश्यक होते हैं. विकास योजना क्रियान्वयन हेतु नगर तथा ग्राम निवेश नियोजन संबंधी परामर्श/मार्गदर्शन उपलब्ध करायेगा ताकि प्रस्तावित विकास एवं निर्माण कार्य विकास योजना प्रस्तावों के अनुरूप हो सके. म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्धशासकीय या व्यक्तिगत हो उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर लिया जावे. भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 एवं नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित है.

विकास योजना का क्रियान्वयन नगर पालिका द्वारा किया जावेगा. इसके अतिरिक्त म.प्र. गृह निर्माण मंडल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकीय विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग द्वारा भी अपने संबंधित कार्यक्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है. उससे विकास योजना के क्रियान्वयन में मदद मिलेगी. इसलिए यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु शासकीय / अर्धशासकीय निकाय, विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें.

7.2 नगरीय अधोसंरचना सेवा सुविधाएं :

नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा सुविधाओं संबंधी योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों की प्राप्ति के लिए रखा गया है.

- (अ) विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि का क्षमता के अनुरूप उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन.
- (ब) भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिप्रेक्ष्य में निजी एवं सार्वजनिक परियोजनाओं के नियोजन तथा रूपांकन में भूमि का युक्तियुक्त भूमि उपयोग.

7.3 विकास योजना का क्रियान्वयन :

विकास योजना के प्रस्ताव वर्तमान मूल्यों के अनुसार कार्यान्वित करने में रुपये 8671 लाख का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोग हेतु 947 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 569 हेक्टर भूमि का विकास व्यय शामिल है। इस व्यय में नगर में आवश्यक सुधार, गंदी बस्ती पर्यावरण सुधार एवं नियोजित नगरीय विकास हेतु आवश्यक वर्तमान असंगत गतिविधियों की पुनर्स्थापना व्यय शामिल नहीं है।

छतरपुर : योजना क्रियान्वयन की लागत
(क्षेत्रफल हेक्टेयर में तथा लागत लाख रुपये में)

7-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)		शेष भूमि की	भू-अर्जन व्यय 2.5 लाख प्र. हे.	कुल अर्जित के 60 प्रतिशत	भूमि विकास दर प्र. हेक्टेयर	लागत	कुल व्यय
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	887	364	523	1308	314	10.0	3140	4448
2.	वाणिज्यिक	108	46	62	155	37	12.0	444	599
3.	औद्योगिक	147	21	126	315	76	12.0	912	1227
4.	सार्वजनिक/ अर्द्ध सार्वजनिक	148	75	73	183	44	18.0	792	975
5.	आमोद प्रमोद	44	6	38	95	23	5.0	115	210
6.	यातायात (मार्ग विस्तार नये मार्गों सहित)	275	150	125	312	75	12.0	900	1212
योग-		1609	662	947	2368	569	-	6303	8671

7.4 प्रथम चरण कार्यक्रम :

इस योजना की कालावधि 2021 तक रखी गयी है। विकास योजना का क्रियान्वयन दो चरणों में प्रस्तावित है। प्रथम चरण 2006 से 2011 तक एवं दूसरा चरण विकास योजना की शेष अवधि के लिए है। प्रथम चरण क्रियान्वयन करने में निम्नानुसार विकास कार्य प्रस्तावित है :-

- (1) 82 हैक्टेयर भूमि का अर्जन
- (2) 82 हैक्टेयर भूमि का विकास
- (3) असंगत गतिविधियों की पुर्नस्थापना
- (4) गंदीबस्ती पर्यावरण सुधार
- (5) तालाबों का जल तटीय विकास
- (6) 3.2 किलोमीटर नये मार्गों का निर्माण एवं कुछ पुराने मार्गों का विस्तार

7.4. 1 प्रथम चरण के घटक :

आवासीय

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. सटई रोड के पश्चिम दिशा में | निवेश इकाई क्रमांक 2 |
| 2. सागर रोड के पश्चिम दिशा में | निवेश इकाई क्रमांक 1 |

वाणिज्यिक

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| गोदाम-सटई रोड के पश्चिम दिशा में | निवेश इकाई क्रमांक 2 पर |
| उपमंडी-गल्ला मंडी मार्ग | निवेश इकाई क्रमांक 3 पर |

औद्योगिक -

- | | |
|-------------------|---|
| गल्लामंडी मार्ग - | निवेश इकाई क्रमांक 3 पर कृषि आधारित उद्योग हेतु |
|-------------------|---|

सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| सटई रोड के पश्चिम दिशा में | निवेश इकाई क्रमांक 2 पर |
|----------------------------|-------------------------|

यातायात

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| मार्ग-सटई रोड के पश्चिम दिशा में | निवेश इकाई क्रमांक 2 पर |
|----------------------------------|-------------------------|

आमोद-प्रमोद

1. नगर उद्यान/वन वृक्षारोपण
- (अ) निवेश इकाई क्रमांक 2 पर, सटई रोड के पश्चिम दिशा में.
- (ब) पर्यावरण वानिकी (तालाब के समीप)

7.4.2 प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत :

प्रथम चरण के क्रियान्वयन में 1085.00 लाख के व्यय का अनुमान है. प्रत्येक घटक में जो राशि व्यय की जावेगी उसका विस्तृत सारणी 7-सा-2 में दिया गया है.

छतरपुर : प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत

7-सा-2

क्र.	कार्यों का वर्णन	भूअर्जन		भौतिक लक्ष्य हेक्टर में	विकास लागत		कुल व्यय (लाखों में)
		भौतिक लक्ष्य हेक्टर में	व्यय (लाखों में)		दर प्रति हेक्टर में	व्यय (लाखों में)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	40	100	40	10.00	400	500
2.	वाणिज्यिक	12	30	12	12.00	144	174
3.	औद्योगिक	10	25	10	12.00	120	145
4.	सार्वजनिक/ अर्द्धसार्वजनिक	12	30	12	18.00	216	246
5.	आमोद-प्रमोद	12	30	12	5.00	60	90
6.	यातायात (मार्ग विस्तार / नये मार्गों सहित)	6	15	6	10.00	60	75
	योग ..	82	205	82	-	880	1085

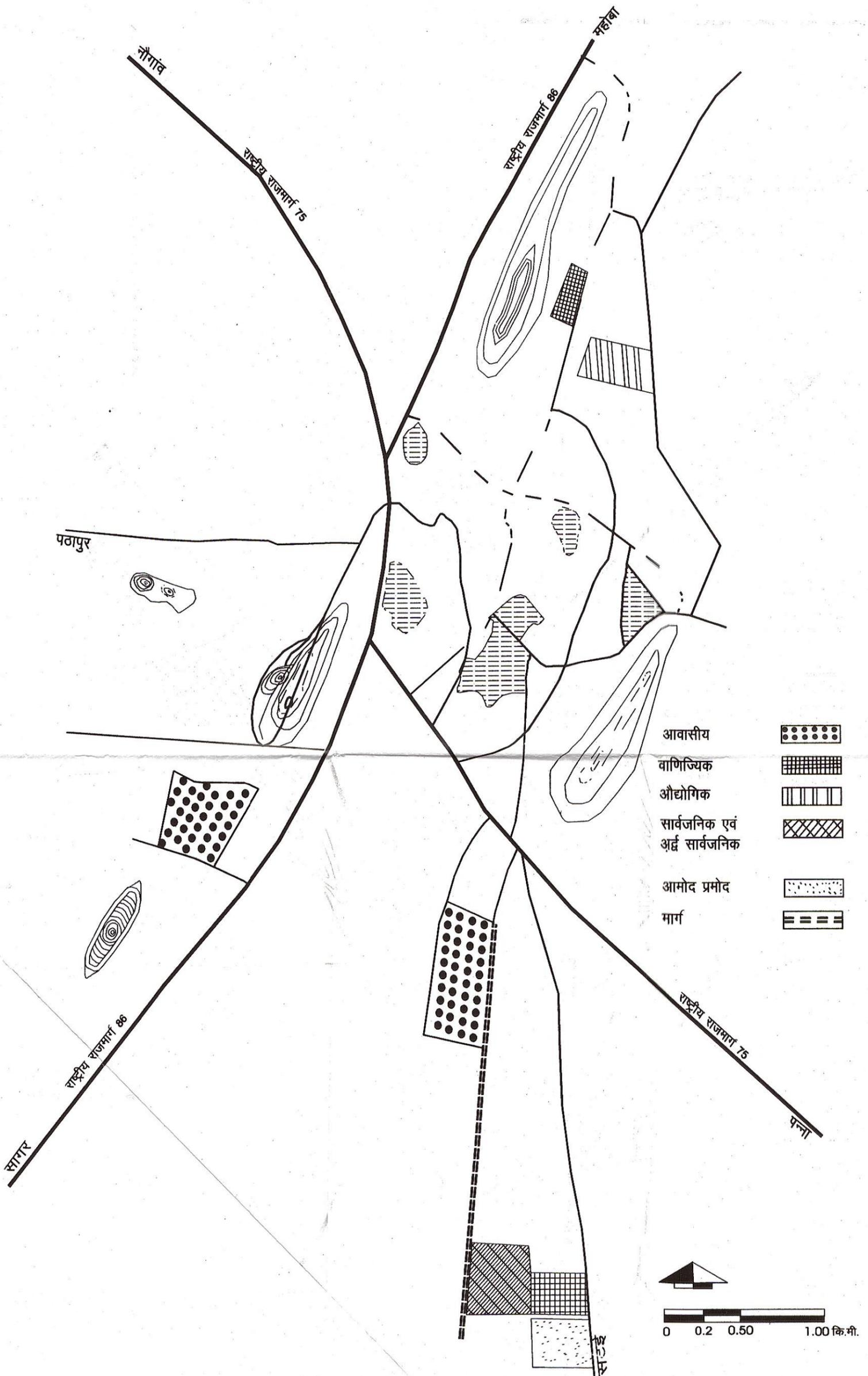
7.5 योजना पर्यवेक्षण :

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

- (1) पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना.
- (2) आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण.
- (3) प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना.

छतरपुर

7.1 प्रथम चरण



- (4) वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं अधोसंरचना एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण.
- (5) आलोच्य क्षेत्रों के विकास में सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका का निर्धारण.
- (6) समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना.
- (7) वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण.
- (8) सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम का परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तन करना.

7.5.1 नियोजन पर्यवेक्षण तंत्र : .

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

- (1) स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति.
- (2) नगर विकास प्राधिकरण अथवा नगर पालिका द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार किया जाना.
- (3) समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना.
- (4) वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर संचालक/शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन.
- (5) नियोजन पर्यवेक्षण की समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन.

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

7.6 पर्यवेक्षण समिति का गठन :

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः विकास प्राधिकरण/नगर पालिका का होगा. अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे. अतः क्रियान्वयन की जाने वाली संस्थाओं से समन्वयन एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्रमांक एफ/130/32/97 भोपाल, दिनांक 20 जनवरी 1998 द्वारा स्थानीय स्तर पर जिलाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन किया गया है जो म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश के कार्य पद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगा.

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

(1) पर्यवेक्षण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन स्थिति का पर्यवेक्षण करेगी —

1. नगरीय अधोसंरचना का विकास
2. आवासीय एवं आश्रय योजनाओं का विकास
3. सार्वजनिक सुविधाओं एवं नगरीय केन्द्रों/उपकेन्द्रों का विकास
4. आमोद-प्रमोद क्षेत्रों का विकास.

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

1. कार्यक्रम का चयन
2. परियोजनाएं तैयार करना
3. परियोजना क्रियान्वयन एवं वित्तीय व्यवस्था
4. कार्यक्रम क्रियान्वयन के मूल्यांकन के फलस्वरूप वांछित सुधार.

समिति निम्नलिखित व्यवस्था अनुसार वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किये जावेगा जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुसंशित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे. समिति अपनी अनुशंसा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश म. प्र. के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी तथा संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन का अनुमोदन कर राज्य शासन को अपनी टीप सहित प्रस्तुत किया जावेगा.

7.7 योजना की व्याख्या :

छतरपुर विकास योजना बुनियादी तौर पर नीतिगत दस्तावेज हैं. विकास योजना के प्रस्ताव सांकेतिक स्वरूप के हैं. अतः विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदण्ड निर्धारित किये गये हैं.

- (1) विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है.
- (2) विभिन्न क्षेत्रों में आने वाले क्षेत्र सांकेतिक स्वरूप के हैं. इस संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा की गई व्याख्या अंतिम मानी जावेगी.
- (3) ऐसी भूमि उपयोग/गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लैंड पूल जोन) में परिभाषित नहीं है, वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में माने जावेंगे किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग की सूची में शामिल हैं वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे.
- (4) यह एक नीतिगत दस्तावेज है. विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र में भूमि की आवश्यकता से संबंधित व्याख्या विकास योजना/सार्थक योजना बनाते समय स्थिति अनुसार वास्तविक आवश्यकता के अनुसार पुनर्समायोजित की जा सकती है.
- (5) प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र में गतिविधियों का संचालन अध्याय 6 में दिये गये प्रावधानों एवं नियमों के अंतर्गत होगा.
- (6) खण्ड एवं उपखण्ड की वर्तमान स्थिति तथा गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों का एक भाग है तथा इन्हें प्रस्तावित भू उपयोग मानचित्र में दर्शाया नहीं गया है.
- (7) विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय मुख्य मार्ग संरचना के आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है. वास्तविक रेखांकन का निर्धारण स्थल एवं यांत्रिकीय आधार पर किया जाता है भूमि का उपयोग, संस्पर्श उपयोग अनुरूप मार्ग रेखांकन पर आधारित होगा. इस संबंध में राज्य शासन द्वारा लिया गया निर्णय अंतिम एवं विकास योजना प्रावधान अनुरूप माना जावेगा.

परिशिष्ट

मध्यप्रदेश शासन
नगर तथा ग्राम नियोजन विभाग

अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 13-2-1974

क्रमांक 512/एफ-1-19/तैंतीस/74—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य सरकार एतद्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए छतरपुर निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमायें नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई हैं.

अनुसूची

छतरपुर निवेश क्षेत्र की सीमायें

1. उत्तर-पूर्व—सरानी, पलौथा तथा गंगवारा ग्राम की उत्तरी पूर्वी सीमा तक.
2. पूर्व-दक्षिण—गंगवारा, बगौता तथा ढड़ारा ग्राम की पूर्वी दक्षिणी सीमा तक.
3. दक्षिण-पश्चिम—ढड़ारी, ललौनी, अमानगंज, पठापुर, नारायणपुरा तथा रंगोलिया ग्राम की दक्षिणी-पश्चिमी सीमा तक.
4. पश्चिम-उत्तर—रंगोलिया, मुवासी, सौरा तथा हमा ग्राम की पश्चिम उत्तरी सीमा तक.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से

तथा आदेशानुसार,

हस्ता./-

(नवल चन्द्र जैन)

उप सचिव,

म. प्र. शासन,

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग.

मध्यप्रदेश राजपत्र भाग 3 (1) दिनांक 30 जून 1978 में प्रकाशित वर्तमान भूमि उपयोग अंगीकृत संबंधी अधिसूचना की प्रतिलिपि नगर तथा ग्रामीण क्षेत्र नियोजन विभाग, म. प्र. क्षेत्रीय कार्यालय, सागर

सूचना

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

अनुसूची :—छतरपुर निवेश क्षेत्र की सीमायें

1. उत्तर-पूर्वी—सरानी, पलौथा तथा गंगवारा ग्राम की उत्तरी पूर्वी सीमा तक.
2. पूर्व-दक्षिण—गंगवारा, बगौता तथा ढड़ारी ग्राम की पूर्वी दक्षिणी सीमा तक.
3. दक्षिण-पश्चिम—ढड़ारी, ललौनी, अमानगंज, पठापुर, नारायणपुरा तथा रंगोलिया ग्राम की दक्षिण-पश्चिमी सीमा तक.
4. पश्चिम-उत्तर—रंगोलिया, मुवासी, सौरा तथा हमा ग्राम की पश्चिम उत्तरी सीमा तक.

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 26 जून 1978 से 1 जुलाई 1978 तक निम्नलिखित स्थान पर सार्वजनिक निरीक्षण हेतु खुला रहेगा.

निरीक्षण स्थल : नगर पालिका परिषद कार्यालय, छतरपुर.

(आर. बी. शर्मा)
उप संचालक.

नियम 49 (3)
विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्रारूप

प्रति,

प्राधिकारी,
.....
.....

मध्यप्रदेश.

महोदय,

मैं, एतद्वारा नगर मोहल्ला/बाजार/.....
बस्ती/कालोनी/गली भूखण्ड क्रमांक खसरा क्र.
की भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूं. क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना से संबंधित
प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिए उपखण्ड आयोजना तैयार करने के लिए उपलब्ध किये 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.

भूस्वामी के हस्ताक्षर
भूस्वामी का नाम
(स्पष्ट अक्षरों में)
भू-स्वामी का पता

स्थान :
दिनांक :
नाम : नगर/नगर निगम/नगर पालिका/नगर तथा ग्राम निवेश

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्रमांक एफ-3/130/32/97 राज्य शासन एतद द्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनाएं अनुमोदित हैं, कि 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/उपक्षेत्रीय अधिकारी	सदस्य
3.	म.प्र. गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री	सदस्य
4.	संबंधित आयुक्त, नगर पालिक निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी नगर पालिका	सदस्य
5.	लोक निर्माण विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री	सदस्य
6.	लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री	सदस्य
7.	म0प्र0 विद्युत मण्डल 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।) (ब) संबंधित आयुक्त नगर निगम/मुख्य नगर पालिका अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण गठित नहीं है)	सदस्य सचिव सदस्य सचिव

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार

हस्ताक्षर
(जी0व्ही0 उपाध्याय)
उप सचिव
मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय

संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त 1998

क्रमांक एफ-3/55/32/98-राज्य शासन एतद् द्वारा नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्रमांक 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. विधायक, संबंधित विधान सभा क्षेत्र
3. अध्यक्ष, संबंधित विकास प्राधिकरण
4. अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायत
5. महापौर, संबंधित नगर पालिका निगम
6. अध्यक्ष, संबंधित नगर पालिका
7. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार,
हस्ता./-
उप सचिव,
म. प्र. शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

संचालनालय, नगर तथा ग्राम नियोजन विभाग
मध्यप्रदेश शासन

क्रमांक 2876/नग्रानि/वि.ओ./98

भोपाल, दिनांक 15 मई, 98

प्रति,

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

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

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय भोपाल के आदेश क्रमांक एफ-3/130/32/97, दिनांक 20-1-98 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूप रेखा निम्नानुसार है.

1. पर्यावरण समिति निम्न क्षेत्रों में क्रियान्वयन स्थिति का पर्यवेक्षण करेगी.
 - (अ) नगरीय अधोसंरचना का विकास
 - (ब) आवासीय एवं आश्रय योजनाओं का विकास
 - (स) सार्वजनिक सुविधाओं एवं नगरीय केन्द्रों/उप केन्द्रों का विकास
 - (द) आमोद-प्रमोद क्षेत्रों का विकास
2. समिति निम्नलिखित कार्यों के प्रगति की समीक्षा हेतु 3 माह में एक बार बैठक करेगी-
 - (अ) कार्यक्रम का चयन
 - (ब) परियोजना तैयारीकरण
 - (स) परियोजना क्रियान्वयन एवं वित्तीय व्यवस्था
 - (द) कार्यक्रम क्रियान्वयन के मूल्यांकन के फलस्वरूप वांछित सुधार
3. समिति निम्नलिखित व्यवस्था अनुसार वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी.

विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय द्वारा नियोजन पर्यवेक्षण समिति के समक्ष वार्षिक विकास प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जावेगा. जिसमें नियोजन क्रियान्वयन के सभी पहलू सम्मिलित होने के साथ ही सुधार हेतु अनुशंसित बिन्दु भी सम्मिलित होंगे. समिति अपनी अनुसंशा के साथ संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश के विचारार्थ वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगी. तथा संचालक द्वारा उक्त प्रतिवेदन का अनुमोदन कर राज्य शासन को प्रस्तुत किया जावेगा.

हस्ता./-

(के. के. सिंह)

नगर तथा ग्राम निवेश
संचालक
भोपाल, मध्यप्रदेश

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय
भोपाल

आदेश

भोपाल, दिनांक 13 जुलाई 2001

क्र./165/32/06

कलेक्टर एवं सचिव जिला योजना समिति छतरपुर के आदेश क्रमांक 911 / जि.यो.स. / 2000, दिनांक 9-8-2000 द्वारा छतरपुर विकास योजना हेतु मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निरवेश अधिनियम 1973 की धारा 17-क (1) के तहत गठित समिति में राज्य शासन एतद् द्वारा आंशिक संशोधन करते हुए समिति को निम्नानुसार पुनर्गठित करती है :-

अधिनियम की धारा 17 (क) (1) खंड	पद / व्यक्ति का नाम	संस्था का पता	समिति में पद
(1)	(2)	(3)	(4)
(क)	अध्यक्ष	नगर पालिका, छतरपुर	सदस्य
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, छतरपुर	सदस्य
(ग)	संसद सदस्य	संसदीय क्षेत्र खजुराहो	सदस्य
(घ)	विधायक	विधानसभा क्षेत्र छतरपुर	सदस्य
(ङ)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, छतरपुर	सदस्य
(च)	1. सरपंच	ग्राम पंचायत, हमा	सदस्य
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत, सौरा	सदस्य
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत, ढिलापुर	सदस्य
	4. सरपंच	ग्राम पंचायत, बगौता	सदस्य
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत, पठापुर	सदस्य
	6. सरपंच	ग्राम पंचायत, ललौनी	सदस्य
	7. सरपंच	ग्राम पंचायत, ढडारी	सदस्य
	8. सरपंच	ग्राम पंचायत, बरकौहा	सदस्य
	9. सरपंच	ग्राम पंचायत, सरानी	सदस्य
(छ)	1. प्रतिनिधि	कौंसिल आफ आर्कीटेक्ट नई दिल्ली	सदस्य
	2. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट आफ टाउन प्लानर्स नई दिल्ली	सदस्य

3. प्रतिनिधि	इंस्टीट्यूट आफ इंजीनियर्स आफ इण्डिया कोलकाता	सदस्य
4. कलेक्टर	जिला छतरपुर	सदस्य
5. कार्यपालन यंत्री	लोक निर्माण विभाग छतरपुर	सदस्य
6. कार्यपालन यंत्री	लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग छतरपुर	सदस्य
7. कार्यपालन यंत्री	मध्यप्रदेश विद्युत मण्डल छतरपुर	सदस्य
(ज)	समिति के संयोजक	संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय सागर

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार,
हस्ता./-
(.बी.एन.त्रिपाठी)
उप सचिव,
म. प्र. शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

म.प्र. राजपत्र दिनांक 3 अक्टूबर 2008 भाग-1 पृष्ठ 2316 में प्रकाशित

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

सूचना

भोपाल, दिनांक 17 सितम्बर 2008

क्रमांक एफ-3-16/32/2007 मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 19 की उप धारा (4) के अधीन एतद् द्वारा सूचना दी जाती है कि राज्य सरकार द्वारा छतरपुर निवेश क्षेत्र में विकास योजना म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19(1) में अनुमोदित की गई है तथा योजना की प्रति निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा अर्थात् :-

1. कलेक्टर, जिला छतरपुर (म.प्र.)
2. सहायक संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय छतरपुर (म.प्र.)
3. मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद्, छतरपुर (म.प्र.)

2. यह विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19 की उपधारा 5 के प्रावधानानुसार राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होगी ।

मध्य प्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

हस्ता/-

(वर्षा नावलेकर)

उप सचिव

मध्य प्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग