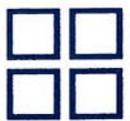
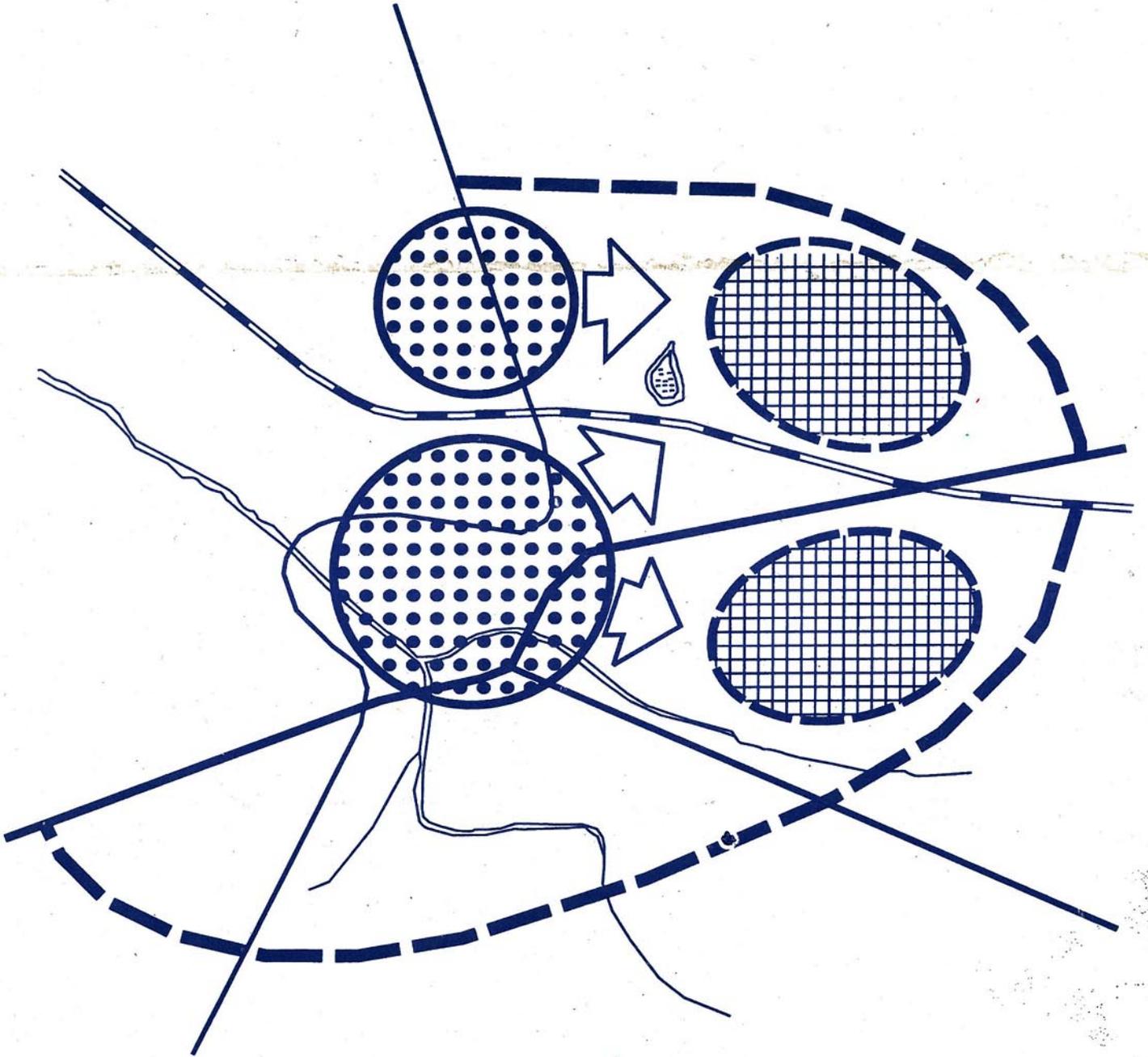


सीहोर

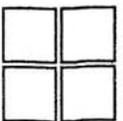
विकास योजना



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

सीहोर विकास योजना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश भोपाल

प्रस्तावना

ब्रिटिश शासन काल में सैनिक छावनी के रूप में स्थापित वर्तमान सीहोर नगर राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 तथा पश्चिमी रेल्वे की भोपाल-मक्सी-उज्जैन रेल्वे लाईन पर पार्वती नदी की सहायक सीवन नदी के किनारे स्थित है। सीहोर नगर भोपाल राजस्व संभाग का प्रमुख जिला एवं तहसील मुख्यालय है।

मालवा के पठार की तारतम्यता में स्थित होने से यहां की मिट्टी अत्यंत उपजाऊ हैं, जिसके कारण यह क्षेत्र कृषि उत्पाद में अग्रणी है। नगर के प्रमुख कार्यकलापों में जिला स्तरीय प्रशासकीय केन्द्र, उप क्षेत्र स्तरीय शैक्षणिक केन्द्र तथा कृषि आधारित व्यापारिक गतिविधियां सम्मिलित है। औद्योगिक गतिविधियों में यह नगर पिछड़ा हुआ है। राजधानी भोपाल के निकट होने तथा आवश्यक संसाधनों की उपलब्धता के कारण यहां विकास की पर्याप्त संभावना है।

मझोले श्रेणी के इस नगर में बड़े नगरों की तरह जटिल समस्याएँ नहीं है फिर भी नगर का आबादी क्षेत्र अत्यंत सघन एवं समस्याग्रस्त है। नगर के विकास को सुनियोजित दिशा मिल सके इसी उद्देश्य से सीहोर निवेश क्षेत्र की विकास योजना वर्ष 2011 की अनुमानित जनसंख्या 1.5 लाख मानते हुये तैयार की गई, जिसमें भूमि का युक्तिसंगत उपयोग निर्धारण तथा प्रभावी परिभ्रमण तंत्र का विकास प्रस्तावित किया गया है। यह विकास योजना मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19(1) में राज्य शासन की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-67-2001-32 दिनांक 31-5-2004 द्वारा अनुमोदित होकर म.प्र. राजपत्र दिनांक 11-6-2004 में प्रकाशन दिनांक से प्रभावशील है।

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



(दीपाली रस्तोगी)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश, म.प्र. भोपाल

सीहोर विकास योजना

योजना दल

अपर संचालक

जी.व्ही. उपाध्याय

डा. आर.बी. शर्मा

संयुक्त संचालक

व्ही.पी. कुलश्रेष्ठ

बी.एन. त्रिपाठी

सहायक संचालक

अमित गजभिये

कर्मचारीगण

जमाल किदवई
नसीम इनाम
सुप्रभा मजूमदार
शालिनी सक्सेना

यू.एस. तिवारी
लीलम्मा सी
पयाम आजमी
इन्दू त्रिपाठी

समय समय पर योजना दल से सम्बद्ध

संयुक्त संचालक

विजय सावलकर

उप संचालक

जे. सी. निदारिया

राजेश नागल

एस.एस. सगू

सहायक संचालक

परमजीत कलसी

रचना तिवारी

कर्मचारीगण

एस.एल. मजूमदार
जे.जी. आशापुरे
आर.एस. वाष्णीय
वी.एन. वले
नलिनी भूरे
एस.के. निम्बाल्कर
शोभा वर्मा

एस.पी. कुशवाहा
अरुण वराडपांडे
अनिता विल्सन
सतीश शाक्य
भूषण कुलकर्णी
एम.एल. नेमा
हिमांशु जोशी

विषय सूची

प्रस्तावना	पृष्ठ
नियोजन दल	(i)
विषय सूची	(iii)
सारणी सूची	(v)
मानचित्र सूची	(ix)
	(xi)

भाग एक-समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1	नगर परिचय	3-8
1.1	स्थिति	3
1.2	निवेश क्षेत्र	3
1.3	भौतिक स्वरूप एवं जल निकास	5
1.4	ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि	5
1.5	जनसंख्या परिवर्तन	5
1.6	नगर की आर्थिक रूपरेखा	6
अध्याय-2	वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास	9-22
2.1	भूमि उपलब्धता	9
2.2	भूमि उपयोग वर्गीकरण	9
2.3	वर्तमान भूमि उपयोग	10
2.4	आवासीय घनत्व	11
2.5	आवासों की कमी	14
2.6	वाणिज्यिक	14
2.7	औद्योगिक	16
2.8	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	17
2.9	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	21
2.10	आमोद प्रमोद	21
2.11	यातायात एवं परिवहन	21
2.12	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	21
अध्याय-3	वर्तमान यातायात संरचना एवं नगरीय अधो संरचना	23-28
3.1	यातायात एवं परिवहन	23
3.2	क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना	23
3.3	नगरीय परिभ्रमण संरचना	24
3.4	नगरीय अधोसंरचना	27
3.5	सेवा सुविधाएं	28

भाग दो - नियोजन प्रस्ताव		पृष्ठ
अध्याय-4	भावी आवश्यकता एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग	31-43
4.1	नगर के भावी कार्यकलाप	31
4.2	योजना काल	31
4.3	योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य	31
4.4	योजना अवधारणा	32
4.5	भावी जनसंख्या	32
4.6	अनुमानित आवास आवश्यकता	33
4.7	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन	34
4.8	निवेश इकाईयां	35
4.9	प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना	36
4.10	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	41
4.11	ग्राम विकास	43
अध्याय-5	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना	45-52
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	45
5.2	क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना	45
5.3	नगरीय परिभ्रमण संरचना	45
5.4	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	46
5.5	यातायात अवसान केन्द्र	48
5.6	यातायात तंत्र में सुधार	49
5.7	नगरीय अधोसंरचना	50
5.8	अन्य सेवायें	52
अध्याय-6	विकास नियमन	53-74
6.1	प्रवृत्तशीलता	53
6.2	क्षेत्राधिकार	53
6.3	परिभाषाएं	54
6.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	54
6.5	नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन	55
6.6	फार्म हाउस	57
6.7	अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान	57
6.8	वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका	58
6.9	औद्योगिक विकास मानक	60
6.10	सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक	61
6.11	अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन	64

	पृष्ठ
6.12 यातायात नगर के मानक	65
6.13 वाहन विराम स्थल के मापदण्ड	66
6.14 निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई	67
6.15 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति	68
6.16 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन	70
6.17 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	72
6.18 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	73
6.19 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	73
6.20 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया	74
अध्याय-7 विकास योजना का क्रियान्वयन	75-81
7.1 विकास योजना का क्रियान्वयन	75
7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति	75
7.3 पर्यावरण प्रबन्धन एवं संरक्षण कार्यक्रम	77
7.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना	77
7.5 योजना एवं कार्यक्रम	78
7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम	79
7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र	80
7.8 योजना की व्याख्या	81
परिशिष्ट	83-99

सारणी सूची

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्र.
1-सा-1	निवेश क्षेत्र	3
1-सा-2	जनसंख्या परिवर्तन	6
1-सा-3	व्यवसायिक संरचना — 1991	7
2-सा-1	भूमि उपलब्धता	9
2-सा-2	वर्तमान भूमि उपयोग — 2000	10
2-सा-3	वार्डवार आवासीय घनत्व	11
2-सा-4	गंदी बस्तियां	13
2-सा-5	आवासों की कमी	14
2-सा-6	दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान	15
2-सा-7	प्रमुख औद्योगिक प्रतिष्ठान	16
2-सा-8	तकनीकी संस्थान एवं महाविद्यालय	18
2-सा-9	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	19
2-सा-10	वर्तमान स्वास्थ्य सेवाएं	20
2-सा-11	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	21
4-सा-1	अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता	33
4-सा-2	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू-आवंटन-2011	34
4-सा-3	प्रस्तावित भूमि उपयोग (निवेश इकाईवार)	35
4-सा-4	निवेश इकाईवार भू आवंटन(विकसित क्षेत्र)	36
4-सा-5	भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	42
5-सा-1	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	46
5-सा-2	वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	47
6-सा-1	उपयोग परिक्षेत्र	55
6-सा-2	आवासी भूखंडों के विकास मापदण्ड	56

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्र.
6-सा-3	अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान	57
6-सा-4	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड	58
6-सा-5	वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक	59
6-सा-6	औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास मापदण्ड	61
6-सा-7	सेवा-सुविधाओं हेतु मापदण्ड	61
6-सा-8	सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड	62
6-सा-9	खुले स्थलों एवं आमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	64
6-सा-10	यातायात नगर / मैकेनिक नगर के मानक	65
6-सा-11	यातायात नगर में सुविधाओं के मापदण्ड	66
6-सा-12	वाहन विराम मापदण्ड	66
6-सा-13	सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आधार	67
6-सा-14	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	68
6-सा-15	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	70
6-सा-16	सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड	72
7-सा-1	योजना कार्यान्वयन की लागत	76
7-सा-2	प्रथम चरण कार्यक्रम की लागत	80

मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1.1	निवेश क्षेत्र	4 (अ)
1.2	क्षेत्रीय स्थिति	6 (अ)
2.1	वर्तमान भूमि उपयोग	10 (अ)
3.1	वर्तमान परिभ्रमण संरचना	26 (अ)
4.1	प्रस्तावित विकास योजना	34 (अ)
4.2	निवेश इकाई	36 (अ)
5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	48 (अ)
7.1	प्रथम चरण	80 (अ)

भाग—एक
नगर परिचय
एवं समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय - 1

नगर परिचय

1.1 स्थिति

पार्वती नदी की सहायक सीवन नदी के किनारे अवस्थित सीहोर नगर, भोपाल राजस्व संभाग का प्रमुख जिला मुख्यालय है। सन् 1972 में भोपाल जिले के गठन होने तक भोपाल तहसील (तहसील हुजूर) सीहोर जिले के अंतर्गत आती थी। अतः विगत वर्षों में यह नगर एक प्रमुख प्रशासनिक केन्द्र के रूप में रहा है।

सीहोर नगर, 23⁰12' उत्तरी अक्षांस तथा 76⁰05' पूर्वी देशांस पर समुद्र सतह से लगभग 500 मीटर की ऊँचाई पर, प्रदेश की राजधानी भोपाल से लगभग 37 किलोमीटर दूर, भोपाल-इन्दौर मुख्य मार्ग (राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86)* पर स्थित है। पश्चिमी रेलवे की भोपाल-मक्सी-उज्जैन रेलवे लाइन पर स्थित यह नगर, प्रदेश के प्रमुख नगरों से रेलमार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है।

1.2 निवेश क्षेत्र

नगर के भावी विकास को नियंत्रित एवं सुनियोजित करने हेतु मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 (1) के अंतर्गत मध्य प्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक 2644/1-79/33/73 भोपाल दिनांक 30.10.1973 द्वारा सीहोर निवेश क्षेत्र का गठन किया गया है, जिसमें सीहोर नगर पालिका क्षेत्र एवं इसके निकट स्थित 27 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित किया गया है। सीहोर निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 157.27 वर्ग किलोमीटर है। जनगणना 1991 के अनुसार निवेश क्षेत्र में 89423 जनसंख्या निवासरत हैं। सीहोर निवेश क्षेत्र में सम्मिलित क्षेत्र एवं जनसंख्या का ग्रामवार विवरण निम्न सारणी में दर्शित है :

सीहोर : निवेश क्षेत्र

1-सा-1

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल हेक्टर में	जनसंख्या (1991)
1	2	3	4
1.	सेमली खुर्द	607.28	522
2.	बिजोरी	889.93	1584
3.	बिजोरा	424.10	564
4.	अवन्तीपुरा	228.81	165
5.	शिवपुरी	198.28	80
6.	शाहपुर कोडिया	326.89	531
7.	मुगीसपुर	193.55	666
8.	रफीकगंज	725.56	999

* केन्द्र सरकार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम-1956 के अन्तर्गत जल-भूतल परिवहन मंत्रालय सड़क परिवहन और राजमार्ग विभाग की अधिसूचना क्रमांक का.आ. 923(अ) नई दिल्ली दिनांक 12 अक्टूबर 2000, भारत के राजपत्र क्रमांक 660(असाधारण) दिनांक 12-10-2000 में प्रकाशित अधिसूचना अनुसार।

1	2	3	4
9.	गुडभेला	755.53	1612
10.	हसनाबाद	662.32	816
11.	कालापहाड़	777.30	184
12.	अल्हदाखेड़ी	363.11	424
13.	जहांगीरपुरा	810.77	1469
14.	सारंगाखेडी	204.66	354
15.	चंदेरी	553.89	521
16.	भगवानपुरा	205.14	40
17.	तकीपुर	532.98	706
18.	लसुड़ियापडहार	1262.87	1224
19.	खुशींदपुर	266.35	वीरान
20.	जमोनिया कलां	1002.16	1159
21.	थूनाखुर्द	861.85	568
22.	थूनाकला	1020.61	1579
23.	पचामा	389.22	834
24.	अब्दुलापुर	313.20	267
25.	शेरपुर	398.54	610
26.	गोपालपुर (भाग)	132.00	नगर पालिका में शामिल
27.	मुरली (भाग)	110.00	489
योग (अ)		14216.90	17967
नगर पालिका क्षेत्र (ब)		1510.00	71456
निवेश क्षेत्र (अ + ब)		15726.90	89423

टीप :- 1- ग्राम गोपालपुर एवं मुरली का शेष भाग नगर पालिका क्षेत्र में सम्मिलित है।

2- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 1 (4) के प्रावधानानुसार रेलवे की भूमि पर यह अधिनियम प्रभावशील नहीं है।

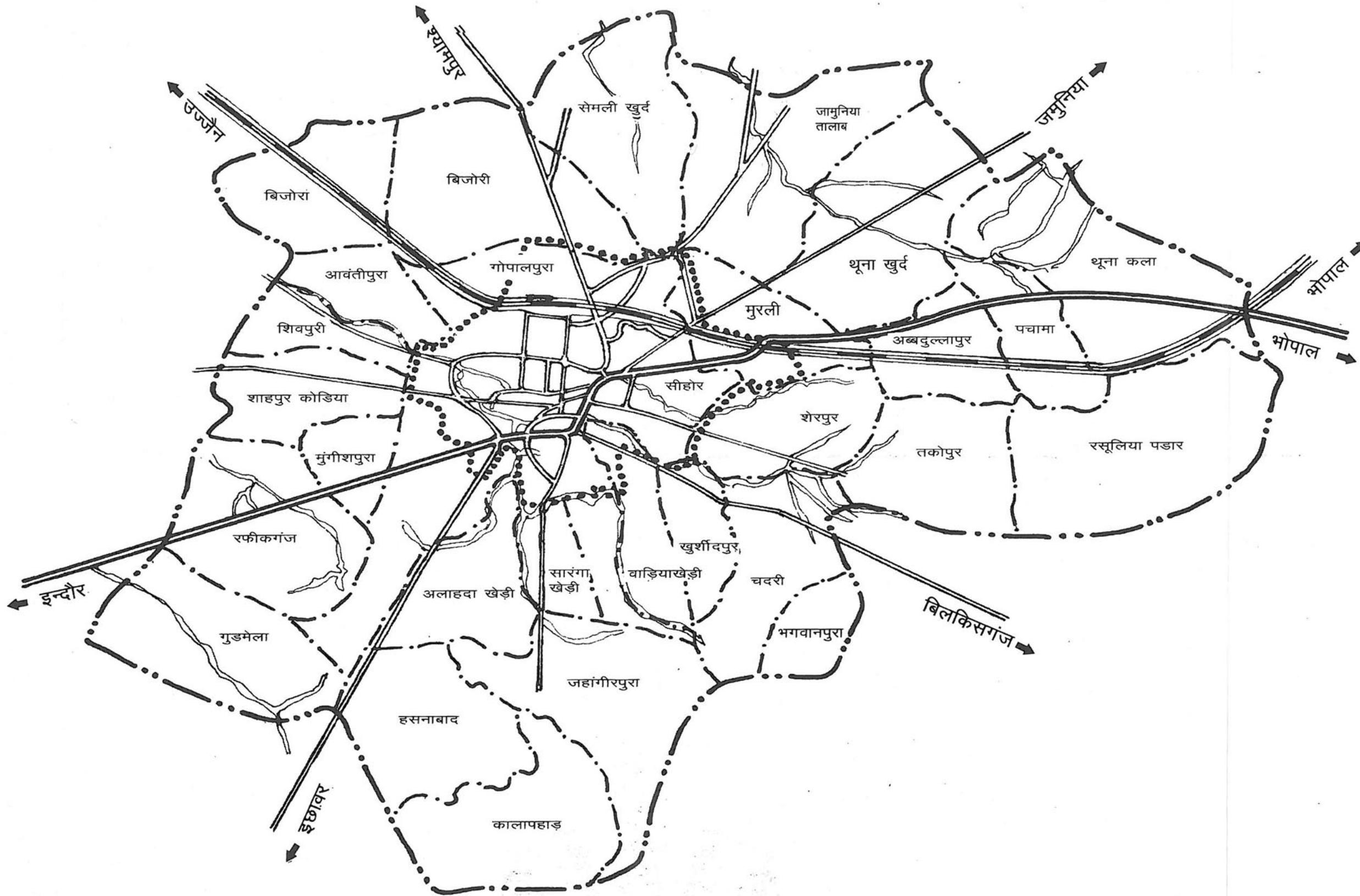
स्त्रोत:- भारत की जनगणना 1991 एवं राजस्व अभिलेख।

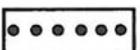
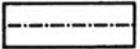
1.21 नगर पालिका क्षेत्र

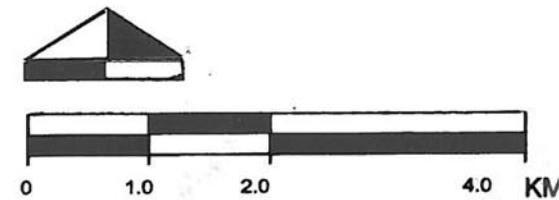
सीहोर नगरपालिका परिषद् का गठन सर्व प्रथम 26.3.1940 में किया गया था, जिसे बाद में 18 वार्डों में विभक्त किया गया। वर्ष 1977 में नगर पालिका की सीमा में वृद्धि की गई तथा इसे 22 वार्डों में विभक्त किया गया। वर्तमान सीहोर नगर पालिका का क्षेत्रफल लगभग 1510 हेक्टर है, जो 33 वार्डों में विभक्त है। इसमें सीहोर कस्बा, सीहोर छावनी पूर्णतः तथा ग्राम मुरली एवं गोपालपुर के लगभग दो तिहाई भाग शामिल है।

सीहोर

1.1 निवेश क्षेत्र



- निवेश क्षेत्र सीमा 
- नगर पालिका सीमा 
- ग्राम सीमा 



1.3 भौतिक स्वरूप एवं जल निकास

सीहोर नगर सीवन नदी के किनारे पर स्थित लगभग समतल भूमि पर विकसित हुआ है। सीवन नदी, जिसमें वर्ष भर जल प्रवाहित होता है, नगर को दो भागों में विभक्त करती है एवं लोटिया नाला भी नगर के मध्य से प्रवाहित होकर सीवन नदी में मिलता है। नगर का प्राकृतिक ढाल उत्तर-पश्चिम दिशा की ओर है। नगर का समस्त जल-मल प्रवाह, गटर एवं नालियों का गंदा पानी तथा वर्षा जल, लोटिया नाले के माध्यम से अंततः सीवन नदी में मिलता है। सीहोर नगर का विकास मुख्यतः रेल्वे लाईन के दक्षिण दिशा में हुआ है। नगर का विकास भोपाल-इन्दौर मार्ग पर स्थित होने एवं राजधानी भोपाल से केवल 37 किलोमीटर की दूरी पर स्थित होने के कारण भोपाल नगर की ओर प्रसार हुआ है।

सीहोर नगर मालवा के पठार पर स्थित होने से इसकी मिट्टी अत्यंत उपजाऊ है जो गेहूँ, कपास, सोयाबीन, गन्ना इत्यादि फसलों के लिए उपयुक्त है।

1.31 जलवायु

सीहोर नगर ऊष्ण कटिबंधीय प्रदेशों का नगर है। यहां अक्टूबर से फरवरी माह तक शीत ऋतु, मार्च से जून तक ग्रीष्म ऋतु एवं जुलाई से सितम्बर तक वर्षा ऋतु का मौसम रहता है। शीत ऋतु के दौरान नगर का औसत अधिकतम तापमान जनवरी माह में 25.8 डिग्री सेल्सियस तथा औसत न्यूनतम तापमान 10 डिग्री सेल्सियस रहता है। ग्रीष्म ऋतु में अधिकतम तापमान 44 डिग्री सेल्सियस तक भी पहुँच जाता है। वायु प्रवाह की दिशा अधिकांश समय, दक्षिण-पश्चिम से उत्तर-पूर्व की ओर रहती है।

सीहोर नगर सामान्य वर्षा वाले प्रदेश के क्षेत्र के अंतर्गत स्थित है। यहां माह जून से सितम्बर के मध्य वर्षा होती है। उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार अब तक की सर्वाधिक वर्षा, वर्ष 1986 में 1711.5 मि.मी. एवं सबसे कम वर्षा 714.6 मि.मी. वर्ष 1989 में दर्ज की गई है। यहां वार्षिक औसत वर्षा लगभग 1000 मि.मी. होती है।

1.4 ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

अफगान सरदार दोस्त मोहम्मद द्वारा भोपाल राज्य की स्थापना के साथ ही सीहोर जिले का गठन किया गया था। ब्रिटिश काल में सीहोर नगर दो भागों में ; सीहोर कस्बा एवं सीहोर स्टेशन में बंटा हुआ था, जो कि ब्रिटिश राजनैतिक प्रतिनिधि के अधीनस्थ था। नगर में सैनिक छावनी की स्थापना ब्रिटिश कैप्टन स्टीवर्ड ने सन् 1818 में की थी। वर्ष 1857 में कर्नल डूरंड, इन्दौर रेसीडेन्सी खाली कर सीहोर आ गया किन्तु सुरक्षा के दृष्टिकोण से ब्रिटिश सरकार ने उसे होशंगाबाद स्थानान्तरित कर दिया। वर्ष 1929 में सीहोर स्टेशन (छावनी) भोपाल राज्य के जिले के रूप में शामिल हो गया। सन् 1940 में नगर पालिका सीहोर की स्थापना की गई तथा 1947 में भोपाल राज्य के साथ सीहोर जिला, स्वतंत्र भारत में शामिल हो गया।

जिला मुख्यालय होने के कारण सीहोर नगर, प्रशासनिक दृष्टि से महत्वपूर्ण होने के साथ चिकित्सा, शिक्षा, आमोद-प्रमोद की दृष्टि से भी जिले में महत्वपूर्ण स्थान रखता है। अपितु वर्ष 1972 में भोपाल जिले के गठन होने से सीहोर नगर की प्रशासकीय महत्ता में कमी आई है।

इस क्षेत्र की मुख्य फसलें गन्ना, मूंगफली, गेहूँ, चना, सोयाबीन है एवं इन पर आधारित उद्योग जैसे शक्कर, तेल के उद्योग/संयंत्र यहां स्थापित हैं। व्यापारिक फसलों पर आधारित अनेक उद्योग भी यहां स्थापित हैं एवं भविष्य में भी स्थापित होने की प्रबल संभावना है।

1.5 जनसंख्या परिवर्तन

सीहोर नगर की वर्ष 1901 की जनसंख्या 16864 थी जो 1991 में 71945 हो गई। अपितु 1901-1911 के दशक में प्लेग, हैजा, चेचक जैसी महामारी फैलने के कारण जनसंख्या में कमी आई थी। किन्तु तदोपरान्त जनसंख्या में

लगातार वृद्धि हुई है। नगर में बढ़ते औद्योगीकरण के कारण नगर जनसंख्या में आब्रजन प्रवृत्ति के फलस्वरूप उत्तरोत्तर वृद्धि हुई है। वर्ष 1981-91 के दशक में नगर जनसंख्या में 37.85 प्रतिशत वृद्धि होना पाया गया। नगर में स्त्री-पुरुष का अनुपात वर्ष 1991 की जनगणना अनुसार 846 स्त्रियाँ प्रति हजार पुरुष हैं, जबकि वर्ष 1971 एवं 1981 में यह अनुपात क्रमशः 850 एवं 856 था।

सीहोर : जनसंख्या परिवर्तन

1-सा-2

वर्ष	जनसंख्या (नगर समूह)	दशक वृद्धि/कमी
1	2	3
1901	16864	—
1911	12105	(-) 28.22
1921	13588	12.25
1931	13860	2.00
1941	16831	21.44
1951	20879	24.05
1961	28489	36.15
1971	36136	26.84
1981	52190	44.43
1991	71945	37.85

स्त्रोत :- भारत की जनगणना।

1.6 नगर की आर्थिक रूपरेखा

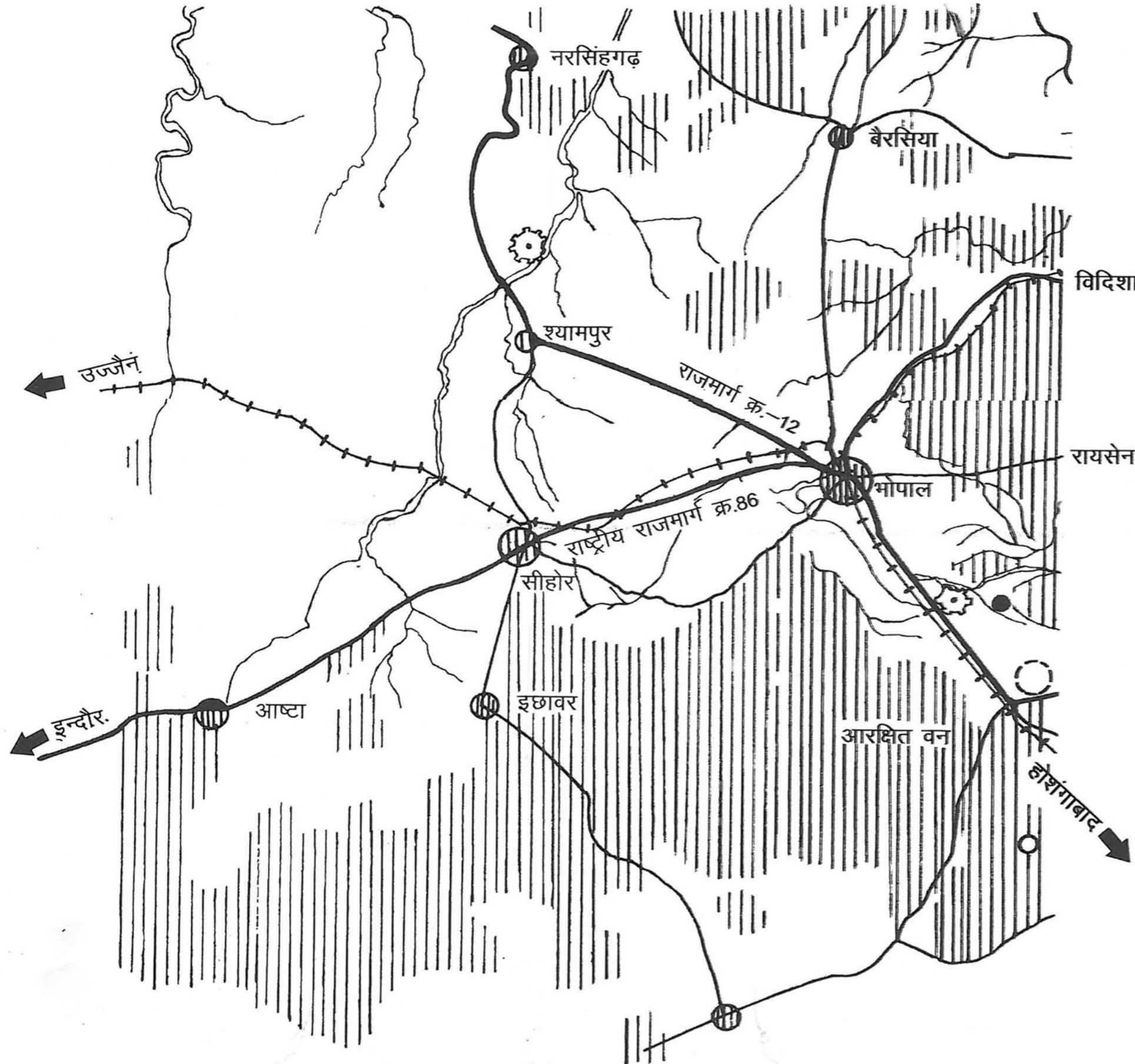
नगर का आर्थिक स्वरूप प्रमुख रूप से कृषि उत्पाद, उद्योग एवं प्रशासकीय गतिविधियों पर आधारित है। प्रशासकीय वर्ग को छोड़कर अधिकांश लोग कृषि उत्पाद, व्यापार-वाणिज्य एवं उद्योगों से संलग्न हैं। कृषि उत्पाद में प्रमुखतः गेहूँ, चना, सोयाबीन, गन्ना इत्यादि का नगर बाहर निर्यात किया जाता है। कुल मिलाकर नगर का अर्थिक स्वरूप मध्यम श्रेणी का है।

1.61 व्यावसायिक संरचना

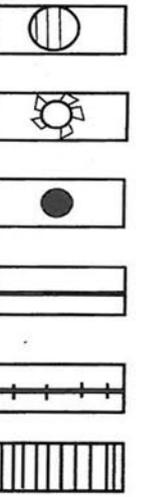
किसी भी नगर की आत्मनिर्भरता एवं आर्थिक दशा का अनुमान वहां के व्यावसायिक ढांचे एवं सहभागिता दर से किया जा सकता है। जनगणना आंकड़ों के आधार पर सीहोर नगर में प्रति हजार जनसंख्या के पीछे श्रमिकों की संख्या (सहभागिता दर) वर्ष 1971 में 281 थी जो वर्ष 1981 में घटकर 275 हो गई जबकि वर्ष 1991 में यह पुनः थोड़ी सी बढ़कर 278 हो गई। आठवें दशक में उक्त कमी का कारण तत्कालीन संदर्भों में श्रमिकों की मानसिकता में परिवर्तन हो सकता है। जबकि वर्ष 1991 में वृद्धि, नगर में रोजगार के अवसरों में आंशिक वृद्धि परिलक्षित करता है। वर्ष 1991 में प्राथमिक क्षेत्र में 13 प्रतिशत श्रमिक, द्वितीयक एवं तृतीयक क्षेत्र में क्रमशः 23.7 प्रतिशत तथा 63.3 प्रतिशत श्रमिक पाये गये। यह नगर की आत्मनिर्भर आर्थिक दशा का परिचायक है। निम्न सारणी में सीहोर नगर की वर्ष 1991 की व्यावसायिक संरचना दर्शाई गई है :-

सीहोर

1.2 क्षेत्रीय स्थिति



- नगरीय केन्द्र
- औद्योगिक ग्रोथ केन्द्र
- पर्यटन स्थल
- हाई-वे-मार्ग
- रेल्वे लाईन
- आरक्षित वन



सीहोर : व्यावसायिक संरचना 1991

1-सा-3

वर्ग/प्रकार	कार्यशील व्यक्ति/ श्रमिक	1000 श्रमिकों के पीछे विभाजन	प्रति 1000 जनसंख्या पर श्रमिक
1	2	3	4
(अ) प्राथमिक क्षेत्र			
1. कृषक	911	45	13
2. कृषीय श्रमिक	1090	55	15
3. खदान उत्खनन	607	30	8
योग	2608	130	36
(ब) द्वितीयक क्षेत्र			
4. गृह उद्योग	906	45	13
5. उत्पादन	2636	132	37
6. निर्माण	1190	60	16
योग	4732	237	66
(स) तृतीयक क्षेत्र			
7. व्यापार एवं वाणिज्य	4034	202	56
8. यातायात, संग्रहण, संधारण	1464	73	21
9. सेवाएँ	7150	358	99
योग	12648	633	176
महायोग	19988	1000	278

स्रोत :- भारत की जनगणना 1991

1.62 थोक व्यापार एवं कृषि उपज

नगर की आर्थिक उन्नति का प्रमुख आधार यहां के कृषि उत्पाद एवं उनका व्यापार है। कृषि उपज के थोक व्यापार नगर की महत्वपूर्ण व्यावसायिक गतिविधि है। दूरस्थ ग्रामों एवं क्षेत्रों से कृषक अपना उत्पाद विक्रय हेतु यहां स्थित विकसित कृषि उपज मण्डी में लाते हैं। यहां के प्रमुख कृषि उत्पाद में गेहूँ, चना, सोयाबीन, मसूर, ज्वार, राई आदि हैं। यहां का मण्डी प्रांगण लगभग 23 हेक्टर भूमि पर स्थित है जिसमें लगभग 15 हेक्टर क्षेत्र विकसित है। कृषि उपज मण्डी सीहोर से प्राप्त आंकड़ों के अनुसार वर्ष 1995-96 में 9.94 लाख क्विंटल कृषि उत्पाद मण्डी में विक्रय हेतु लाया गया जबकि वर्ष 1998-99 में 13.76 लाख क्विंटल की आवक हुई। इस प्रकार उक्त अवधि में 38.4 प्रतिशत की वृद्धि नगर के व्यापार-व्यवसाय में बढ़ोत्तरी एवं आर्थिक उन्नति की परिचायक है। यहां से हरी साग-सब्जी नित्य नगर बाहर विशेषकर भोपाल भेजी जाती है।

1.63 नगर पालिका की वित्तीय स्थिति

किसी भी नगर की आर्थिक क्षमता का अनुमान उस नगर में कार्यरत् स्थानीय संस्था के आय—व्यय पत्रक से किया जा सकता है। नगर पालिका सीहोर से प्राप्त जानकारी के अनुसार वर्ष 1995—96 में आय लगभग रूपये 231.6 लाख तथा व्यय लगभग रूपये 211.2 लाख था जो वर्ष 1998—99 में बढ़कर क्रमशः 294.4 लाख एवं 245.6 लाख रूपये हो गया। इस प्रकार उक्त अवधि में आय—व्यय में क्रमशः 77 प्रतिशत एवं 16.3 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। उक्त से नगर की आर्थिक स्थिति में उन्नयन परिलक्षित होता है।

1.64 नगर के मुख्य कार्यकलाप

नगर के प्रमुख कार्यकलाप निम्न गतिविधियों पर आधारित है :-

1. जिला मुख्यालय स्तरीय प्रशासकीय केन्द्र
 2. कृषि उत्पाद संबंधी व्यापार—वाणिज्यक केन्द्र
 3. कृषि आधारित औद्योगिक केन्द्र
 4. क्षेत्रीय स्तरीय शैक्षणिक केन्द्र
-

अध्याय-2

वर्तमान भूमि उपयोग एवं आवास

किसी भी नगर का आकार एवं विकास की दिशा उसके भौतिक स्वरूप एवं भौतिक विकास में मानवीय प्रयास से निर्धारित होती है। सीहोर नगर की बसाहट, इतिहासकाल के भोपाल राज्य की स्थापना के पूर्व की है। यहां रेल्वे लाइन की स्थापना के बाद नगर बसाहट में वृद्धि हुई। कृषि उत्पाद में धनी क्षेत्र होने के कारण व्यापार—वाणिज्यिक तथा औद्योगिक गतिविधियों के विकास ने नगर को नया आयाम प्रदान किया है। वर्तमान नगर मुख्यतः रेल्वे लाइन एवं इन्दौर—भोपाल मार्ग के मध्य बसा हुआ है अपितु रेल्वे लाइन की उत्तर दिशा में भी कुछ विकास हुआ है। नगर के विकास में प्राकृतिक अवरोध सीवन नदी है, जो नगर के दक्षिण भाग में प्रवाहित होती है। अपितु नदी के दक्षिणी दिशा की ओर भी नगर का विकास हुआ है।

2.1 भूमि उपलब्धता

सीहोर निवेश क्षेत्र का क्षेत्रफल 15726.90 हेक्टर है जिसमें नगर पालिका का 1510 हेक्टर क्षेत्र भी शामिल है। निवेश क्षेत्र में 14168.65 हेक्टर भूमि भावी विकास हेतु उपलब्ध है। विस्तृत विवरण निम्न सारणी में दर्शित है :-

सीहोर : भूमि उपलब्धता

2-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत
1.	2.	3.	4.
1.	विकसित क्षेत्र	517.00	3.29
2.	अनुपयुक्त भूमि	1041.25	6.62
	अ. जलाशय/नदी	733.25	
	ब. कटाव भूमि	272.50	
	स. अन्य	35.50	
3.	कृषि/उपयोगी भूमि	14168.65	90.09
	योग	15726.90	100.00

स्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

2.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

नगर में भिन्न—भिन्न कार्यों के अनुरूप, भूमि उपयोग का निर्धारण भिन्न—भिन्न उपयोग में होता है जिसका नगर की गतिविधियों से सीधा संबंध रहता है। भूमि उपयोगों का आपसी सहसंबंध एवं उपयोगिता का अध्ययन आवश्यक है ताकि असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का चयन किया जा सके। नगर में विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत भूमि उपलब्धता का आंकलन करने के लिये भूमि उपयोगों को निम्न वर्गों में विभक्त किया गया है :-

1. आवासीय
2. वाणिज्यिक
3. औद्योगिक
4. सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
5. सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएँ
6. आमोद—प्रमोद
7. यातायात एवं परिवहन
8. रिक्त भूमि
9. कृषि भूमि
10. जलाशय/नदी।

उपरोक्त भूमि उपयोग वर्गीकरण का उपयोग नगर के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र तैयार कर वैधानिक प्रकाशन में भी किया गया है।

2.3 वर्तमान भूमि उपयोग

किसी भी नगर के भावी स्वरूप का अनुमान करने तथा भावी विकास योजना तैयार करने के लिये नगर के वर्तमान भूमि उपयोग का अध्ययन आवश्यक है। अतः राज्य शासन की अधिसूचना दिनांक 30.10.1973 द्वारा गठित सीहोर निवेश क्षेत्र का वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र का मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 15 की विभिन्न उपधाराओं के अंतर्गत वैधानिक प्रक्रिया का पालन करते हुए प्रकाशन एवं तदनुसार धारा 15 (4) के अन्तर्गत दिनांक 16-1-1978 को सम्यक रूप से अंगीकृत किया गया।

नगर विकास सतत् प्रक्रिया है अतः वर्ष 1978 में स्थरीकृत वर्तमान भूमि उपयोग को वर्ष 2000 की स्थिति के अनुरूप अद्यतित किया गया है। इस प्रकार नगर का वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है :-

सीहोर : वर्तमान भूमि उपयोग - 2000

2-सा-2

क्रमांक	भूमि उपयोग	* क्षेत्रफल हेक्टर में	प्रतिशत	विकसित क्षेत्र हेक्टर में	प्रतिशत	(+) भू-उपयोग दर
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	आवासीय	256.5	16.8	256.5	49.6	2.66
2.	वाणिज्यिक	30.0	2.0	30.0	5.8	0.31
3.	औद्योगिक	36.5	2.4	36.5	7.1	0.38
4.	सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक	59.5	3.9	59.5	11.5	0.62
5.	सार्वजनिक उपयोगिता	7.0	0.5	7.0	1.4	0.07
6.	आमोद-प्रमोद	24.0	1.5	24.0	4.6	0.25
7.	यातायात एवं परिवहन	103.5	6.8	103.5	20.0	1.07
8.	रिक्त भूमि	167.5	11.0	—	—	—
9.	जलाशय/नदी	63.2	4.1	—	—	—
10.	कृषि/अन्य भूमि	777.3	51.0	—	—	—
	योग	1525.0	100.0	517.0	100.0	5.36

स्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण

टीप :- *1. नगर पालिका सीमा के बाहर स्थित ग्राम मुरली, गोपालपुर एवं संस्पर्शी क्षेत्रों का विकसित क्षेत्र सम्मिलित है।

(+)2. भूमि उपयोग दर हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या में आंकलित है।

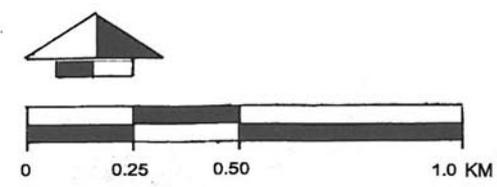
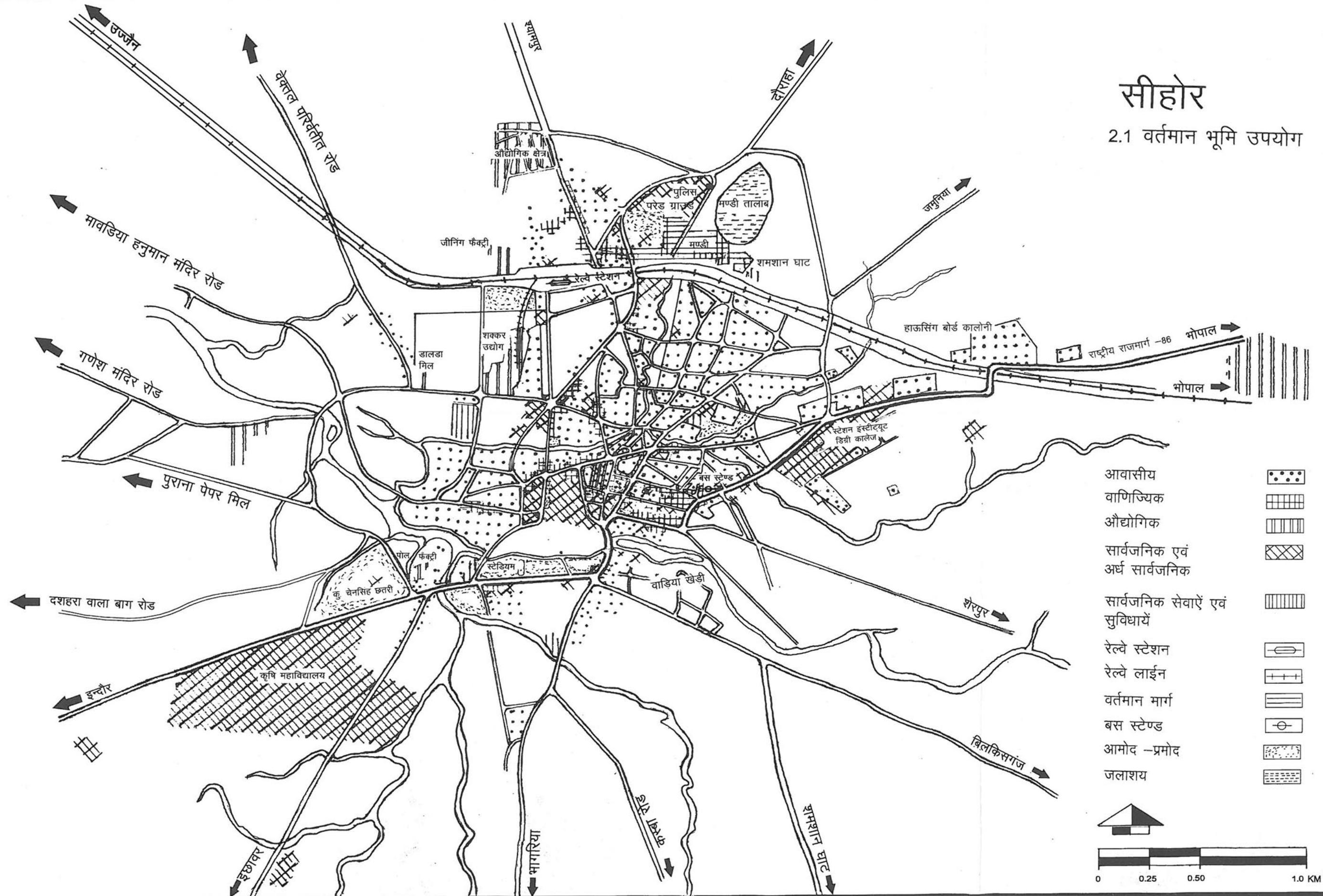
3. कृषि महाविद्यालय परिसर की कृषि उपयोग अन्तर्गत की लगभग 80 हेक्टर भूमि विकसित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है।

4. वर्ष 2000 की नगर की जनसंख्या 96500 अनुमानित है।

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट है कि नगर में आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोग की भूमि का प्रतिशत सामान्य है। वहीं औद्योगिक उपयोग की भूमि आवश्यकता अनुरूप नहीं है। सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक उपयोग की भूमि का प्रतिशत

सीहोर

2.1 वर्तमान भूमि उपयोग



मुख्यतः नगर में उपलब्ध बड़े-बड़े शैक्षणिक परिसरों, शासकीय एवं अर्ध-शासकीय कार्यालय इत्यादि के अन्तर्गत उपलब्ध भूमि के कारण अधिक है, अपितु कृषि महाविद्यालय परिसर का वृहद कृषि उपयोग अन्तर्गत का क्षेत्र इसमें शामिल नहीं किया गया है। आमोद प्रमोद गतिविधि हेतु नगर में बहुत ही कम स्थान उपलब्ध है। यातायात एवं परिवहन क्षेत्र में भूमि उपयोग की दर नगर स्तर पर सामान्य है। सार्वजनिक सेवायें एवं उपयोगिताओं के अंतर्गत भूमि उपयोग का प्रतिशत सामान्य से अधिक संभवतः विश्राम घाट/कब्रिस्तान इत्यादि के अंतर्गत अधिक भूमि के होने के कारण है।

संपूर्ण नगर का वर्तमान भूमि उपयोग का स्वरूप असंतुलन के साथ-साथ मध्यम सघन आवासीय विकास को दर्शाता है। नगर में मूलभूत सेवा-सुविधाओं की अपर्याप्तता है नगर के एक अल्पतम भाग को छोड़कर संपूर्ण नगर, नगर पालिका सीमा अंतर्गत ही स्थित है। नगर की वर्ष 2000 की अनुमानित जनसंख्या के आधार पर भू-उपयोग दर 5.36 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या आती है जबकि सकल घनता 161 व्यक्ति प्रति हेक्टर है, जो सामान्य प्रतीत होता है।

2.4 आवासीय घनत्व

सीहोर नगर की वर्तमान आवासीय संरचना के अध्ययन अनुसार नगर पालिका क्षेत्र सामान्यतः मध्यम सघन रूप में बसा हुआ है जिसका औसत आवासीय घनत्व 383 व्यक्ति प्रति हेक्टर है जो सामान्य प्रतीत होता है। आवासीय उपयोग के अंतर्गत 49.6 प्रतिशत भूमि है जो 2.66 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की भूमि उपयोगिता दर प्रदर्शित करती है। नगर का पुरानी बस्ती क्षेत्र अत्यंत सघन तथा समस्याग्रस्त है। वर्तमान में नगर सबसे अधिक घनता 1777 व्यक्ति प्रति हेक्टर वार्ड क्रमांक-22 में तथा सबसे कम घनत्व 194 व्यक्ति प्रति हेक्टर, वार्ड क्रमांक 14 में है। नगर के विभिन्न वार्डों में आवासीय घनत्व निम्न सारणी में दर्शाया गया है :-

सीहोर : वार्डवार आवासीय घनत्व

2-सा-3

वार्ड क्रमांक	आवासीय क्षेत्रफल हेक्टर में	अनुमानित जनसंख्या (2000)	आवासीय घनत्व (जनसंख्या/हेक्टर)
1.	2.	3.	4.
1.	5.80	3820	659
2.	9.05	3080	340
3.	15.35	3120	203
4.	8.50	3380	398
5.	6.00	3050	508
6.	15.60	3380	217
7.	8.80	3240	368
8.	5.35	2650	495
9.	9.00	3360	373
10.	6.45	2650	411
11.	7.75	2530	326
12.	6.76	2450	362
13.	11.00	3250	295
14.	17.80	3460	194
15.	3.50	3070	877

1	2	3	4
16.	8.27	3230	391
17.	10.60	2610	246
18.	5.15	2580	501
19.	3.60	2600	722
20.	5.05	2600	515
21.	2.28	2630	1153
22.	1.48	2630	1777
23.	3.28	2640	805
24.	4.40	2640	600
25.	5.70	2630	461
26.	6.60	3330	504
27.	11.15	3320	298
28.	7.50	2630	351
29.	6.18	2630	426
30.	7.25	2640	364
31.	7.10	2630	370
32.	5.50	2630	478
33.	11.20	2610	233
योग :(अ)	250.00	95700	383
बाह्य वृद्धि क्षेत्र (ब)	6.50	800	123
महायोग (अ + ब)	256.50	96500	376

स्त्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश.

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि नगर पालिका क्षेत्र अपेक्षाकृत सघन तथा बाह्य वृद्धि क्षेत्र में विकास अत्यंत विरल है। नगर पालिका क्षेत्र में कुछ बस्तियाँ अत्यंत सघन बसी हुई हैं जिनमें घनता के आधिक्य का कारण अधिवासी दर का अधिक होना एवं मकानों का पास-पास संकीर्ण रूप में स्थित होना है। नगर को आवासीय घनत्व की तीन श्रेणियों में बांटा जा सकता है :-

वर्ग	व्यक्ति प्रति हेक्टर	जनसंख्या
उच्च घनत्व	851 तथा अधिक	8330
मध्यम घनत्व	451 से 850	31170
निम्न घनत्व	450 तथा कम	57000

नगर की केवल 8.63 प्रतिशत जनसंख्या उच्च घनत्व वाले क्षेत्रों में निवास करती है जबकि मध्यम एवं निम्न घनत्व श्रेणी में क्रमशः 32.30 प्रतिशत एवं 59.07 प्रतिशत जनसंख्या निवासित है।

2.41 मकानों की संरचनात्मक स्थिति

आवासीय भवनों की संरचनात्मक दशा की यद्यपि विस्तृत जानकारी उपलब्ध नहीं है, तथापि नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा किये गये सर्वेक्षण के आधार पर नगर के लगभग 40 प्रतिशत आवास कच्चे वर्ग के अंतर्गत लिये जा सकते हैं जबकि शेष 60 प्रतिशत आवास पक्के अथवा अर्ध पक्के वर्ग के अंतर्गत आते हैं। स्पष्ट है कि नगर स्थित कांजी मकानों की दशा दयनीय है एवं कच्चे मकानों की बाहुल्यता है। यह दशा संभवतया नगर की पुरानी बसाहट एवं पुरतैनी मकानों की अवस्थिति के कारण है।

2.42 अधिवासी दर

जनगणना 1991 के अनुसार सीहोर नगर की औसत अधिवासी दर 5.85 व्यक्ति प्रति आवास है जबकि औसत परिवार आकार 5.83 है। उक्त आंकड़े परिवार के बड़े आकार एवं नगर में आवासों की कमी दर्शाते हैं।

2.43 गंदी बस्तियाँ

जिन आवासीय क्षेत्रों में अत्यधिक सघनता कच्चे एवं टूटे-फूटे मकान, अस्वास्थ्यप्रद पर्यावरण तथा मूलभूत नागरिक सेवा-सुविधाओं का अभाव है, उन क्षेत्रों को साधारणतः गंदी बस्तियों का क्षेत्र कहा जाता है। नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा किये गये सर्वेक्षण के आधार पर वर्तमान में नगर में 17 गंदी बस्ती क्षेत्र चयनित किये गये हैं। इन गंदी बस्ती क्षेत्रों में अधिकतर आवास कच्चे अथवा झुग्गी-झोपड़ी के रूप में जीर्ण-शीर्ण दशा में हैं। अतः इनके पर्यावरण उन्नयन अथवा विस्थापन हेतु विकास योजना में ध्यान दिया जाना आवश्यक है। गंदी बस्तियों की सूची निम्न सारणी में दी गई है :-

सीहोर : गंदी बस्तियाँ

2-सा-4

क्रमांक	गंदी बस्ती क्षेत्र का नाम	वार्ड क्रमांक	निवासित जनसंख्या (लगभग)
1.	2.	3.	4.
1.	इंदिरा नगर	1	500
2.	खेड़ापति बस्ती	1	250
3.	कोलीपुरा बस्ती	1	250
4.	श्रवण कुमार का बगीचा	3	250
5.	रानी मोहल्ला बस्ती	5	1000
6.	मुर्दी मोहल्ला बस्ती	6	1500
7.	कोलीपुरा गंज बस्ती	9	250
8.	हरिजन कालोनी	12	500
9.	शास्त्री कालोनी	14	1000
10.	लुनियापुरा बस्ती	15	1000
11.	इन्द्रा कालोनी (नरसिंहगढ मार्ग)	16	2500
12.	कांजी हाऊस क्षेत्र मंडी	17	250
13.	रेल्वे लाइन के मध्य की बस्ती	17	250
14.	अमर छविगृह के पास की बस्ती	18	500
15.	मछली बाजार बस्ती	19	1000
16.	दशहरा बाग बस्ती	29	500
17.	लोटिया पुल के पास की बस्ती	29	500
	योग	-	12000

स्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण ।

उपरोक्त गंदी बस्तियों में लगभग 12000 जनसंख्या निवासित है जो नगर जनसंख्या का 12.4 प्रतिशत है। स्पष्ट है कि नगर जनसंख्या का एक बड़ा भाग गंदी बस्ती क्षेत्रों में निवासित है। इन गंदी बस्तियों में लगभग 2500 झुग्गी-झोपड़ी, कच्चे एवं अर्ध-पक्के मकान हैं।

2.5 आवासों की कमी

जनगणना 1991 के अनुसार सीहोर नगर की जनसंख्या 71945 है, जिसके अंतर्गत 12351 परिवार, 12298 आवासों में निवासित है। जिसके मान से औसत परिवार आकार 5.83 व्यक्ति आता है। प्रत्येक परिवार के लिये एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता की अवधारणा के आधार पर नगर में वर्ष 1991 में केवल 53 आवास गृहों की कमी पाई गई है, जो नगण्य है। जबकि जनगणना 1981 के आंकड़ों के आधार पर यह कमी 104 आवास-गृहों की थी।

नगर स्थित गंदी बस्तियों में स्थित आवासों का 70 प्रतिशत, झुग्गी-झोपड़ियों का 90 प्रतिशत तथा वर्तमान आवासों के एक प्रतिशत के पुनर्निर्माण को कमी के रूप में शामिल करते हुए नगर में कुल 3433 आवास गृहों की कमी आंकलित की गई है जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है।

सीहोर : आवासों की कमी

2-सा-5

क्रमांक	विवरण	मकानों की संख्या	प्रतिस्थापन योग्य मकानों का प्रतिशत	आवासों की कमी
1.	2.	3.	4.	5
1.	वर्ष 1991 तक शेष पूर्ति	-	-	53
2.	रहवास हेतु अनुपयुक्त आवास			
	अ. गंदी बस्ती	500	70	350
	ब. झुग्गी-झोपड़ी	2000	90	1800
3.	निकृष्ट आवासों का पुनर्निर्माण	12298	1	1230
	योग			3433

2.6 वाणिज्यिक

रेल एवं सड़क यातायात की दृष्टि से सीहोर नगर का संपर्क प्रदेश के विभिन्न बड़े-छोटे नगरों से होने के कारण यहां व्यापारिक गतिविधियों में निरंतर वृद्धि हो रही है। आसपास के क्षेत्र में प्रचुर मात्रा में कृषि उत्पाद होने के कारण कृषि आधारित उद्योग जैसे तेल-मिल, वनस्पति उद्योग, शक्कर उद्योग, सोया मिल, आरा मिल आदि की स्थापना सुलभ हो सकी है। इसके कारण नगर की अर्थव्यवस्था को विविधता प्राप्त होने के साथ-साथ नगर को वर्तमान आर्थिक एवं सामाजिक परिवेश मिला है। गेहूँ, हरी सब्जी, गन्ना इत्यादि कृषि उत्पाद प्रमुख रूप से निरंतर नगर बाहर निर्यात किये जाते हैं। भूमि उपयोग वर्गीकरण अनुसार वाणिज्यिक उपयोग अंतर्गत 30.0 हेक्टर भूमि आती है जो कुल विकसित क्षेत्र का 5.8 प्रतिशत है।

2.61 थोक एवं फुटकर व्यापार

नगर में विशेषीकृत बाजार समूह का अभाव है। अतः सभी वाणिज्यिक गतिविधियां लगभग मिश्रित स्वरूप में नगर के मुख्य मार्गों के दोनों ओर संचालित हैं। वाणिज्यिक गतिविधियों के प्रमुख केन्द्र नमक चौराहा, गाँधी मार्ग, अस्पताल चौराहा, सीहोर छविगृह क्षेत्र एवं गंज क्षेत्र आदि हैं।

(अ) कपड़ा बाजार : यह बाजार मुख्यतः मिश्रित रूप से गाँधी मार्ग तथा पान चौराहा से सीहोर छविगृह मार्ग पर संचालित है।

(ब) सब्जी एवं फल बाजार : सब्जी एवं फल का थोक एवं फुटकर बाजार; सब्जी मण्डी, नमक चौराहा, पान चौराहा, अस्पताल चौराहा, स्टेशन मण्डी एवं गंज बजरिया क्षेत्रों में स्थित है। इनमें नमक चौराहे पर स्थित सब्जी मण्डी को यातायात में अवरोध एवं आवासीय क्षेत्र में स्थित होने के कारण अन्यत्र स्थानान्तरित किया जाना आवश्यक है।

(स) इमारती लकड़ी बाजार : यह बाजार सब्जी मण्डी, स्टेशन मार्ग, मण्डी एवं इंग्लिश पुरा मार्ग पर स्थित है। सुरक्षा की दृष्टि से इसे अन्यत्र स्थानान्तरित किया जा सकता है।

(द) घास एवं कबाड़ी बाजार : नगर में मुख्यतः सब्जी मण्डी चौराहा, मण्डी चौराहा एवं बजरिया चौराहे पर घास का व्यापार होता है जो यातायात में अवरोध उत्पन्न करता है। कबाड़ी बाजार, मछली बाजार एवं लाल मस्जिद के निकट संचालित है। नगर में साप्ताहिक पशु बाजार भी लगता है।

(इ) मांस एवं मछली बाजार : यह बाजार मछली पुल मार्ग पर अपर्याप्त स्थल पर संचालित है तथा क्षेत्र के पर्यावरण को प्रदूषित भी करता है। अतः इसे अन्यत्र स्थानान्तरित किया जाना आवश्यक है।

(प) अनाज बाजार एवं मण्डी : अनाज, दालें, आदि का व्यापार सब्जी मण्डी एवं स्टेशन मण्डी पर केन्द्रित है। स्टेशन मण्डी का क्षेत्रफल लगभग 23 हेक्टर है जिसका लगभग 15 हेक्टर क्षेत्र मण्डी गतिविधियों हेतु पूर्व से विकसित है। सीहोर मण्डी "अ" श्रेणी की है तथा यहां लगभग वर्ष भर कृषि उत्पाद की आवक-जावक होती रहती है। मण्डी का मुख्य द्वार रेलवे समतल पारण के निकट है जिसके कारण यातायात संबंधी समस्याएँ उत्पन्न होती हैं। अतः मण्डी प्रांगण के अविकसित क्षेत्र से जुड़े गेट नं. 2 जमुनिया मार्ग के विकास का प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।

2.62 दुकानें एवं वाणिज्यिक संस्थान

वर्ष 1993-94 में नगर में कुल 2153 वाणिज्यिक प्रतिष्ठान स्थित थे जो 1998-99 में बढ़कर 2458 हो गए। इस प्रकार उक्त अवधि में वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों की संख्या में 14 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। जिसका विस्तृत विवरण निम्न सारणी में दर्शित है :-

सीहोर : दुकानें एवं वाणिज्यिक प्रतिष्ठान

2-सा-6

वर्ष	दुकानें	वाणिज्यिक प्रतिष्ठान	होटल/भोजनालय रेस्टोरेन्ट	छविगृह	योग
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1993-94	1712	297	141	03	2153
1994-95	1775	318	148	03	2244
1995-96	1777	319	148	03	2247
1996-97	1842	329	150	03	2324
1997-98	1904	343	154	03	2404
1998-99	1943	351	161	03	2458

स्रोत :- श्रम अधिकारी सीहोर

2.7 औद्योगिक

नगर में औद्योगिक उपयोग अन्तर्गत 26.5 हेक्टर भूमि आती है। जो कुल-विकसित क्षेत्र का 7.1 प्रतिशत है। यहां प्रमुख रूप से कृषि आधारित उद्योग ही हैं जिनमें शक्कर मिल, पेपर मिल, तेल मिल, वनस्पति उद्योग इत्यादि आते हैं। अन्य प्रमुख उद्योगों में पीतल/तांबे के बर्तन, फर्नीचर, रूई-पौनी आदि हैं।

नगर में नरसिंहगढ़ मार्ग पर औद्योगिक प्रक्षेत्र विकसित है। सीहोर नगर में प्रमुख उद्योगों की सूची निम्न सारणी में दी गई है :-

सीहोर : प्रमुख औद्योगिक प्रतिष्ठान

2-सा-7

क्रमांक	इकाई का नाम	स्थल	श्रमिकों की संख्या
1.	2.	3.	4.
1.	भोपाल शुगर उद्योग	गणेश मंदिर मार्ग	725
2.	जगमानक साल्वेंट एक्सट्रैक्शन संयंत्र	तदैव	170
3.	जगमानक रिफायनरी	तदैव	30
4.	केन्द्रीय पौनी संयंत्र	इछावर मार्ग	89
5.	दि इंजीनियरिंग इंटरप्राइजेस	औद्योगिक संस्थान मण्डी क्षेत्र	09
6.	प्रकाश उद्योग	तदैव	09
7.	क्वालिटी इंजीनियरिंग प्रोडक्ट	तदैव	16
8.	सीहोर टिन कन्टेनर्स	तदैव	18
9.	अग्रवाल उद्योग	तदैव	04
10.	टाइटन टाइल्स प्रा. लि.	तदैव	10
11.	शंकर उद्योग	तदैव	10
12.	स्नेह स्प्रिंग आटो प्रोडक्ट	तदैव	14
13.	जया फुड प्रोडक्ट्स	तदैव	16
14.	महाशक्ति फूड प्रोडक्ट्स	तदैव	12
15.	परमहंस सैरामिक्स प्रा. लि.	तदैव	99
16.	जानकी एग्रो उद्योग	तदैव	06
17.	परमहंस सेरा मिल्स	तदैव	39
18.	वर्षा प्लास्टिक उद्योग	पोस्ट आफिस मार्ग	02
19.	न्यू सीहोर आइस फेक्ट्री	कोलीपुरा	09
20.	जया लेमोकाट्स प्रा.लि.	लुनियापुरा	07
21.	प्रभात एग्रो उद्योग	लोटिया नाका	05
22.	सागर स्टील फनीचर	तहसील चौराहा	08

1.	2.	3.	4.
23.	सिधपुर एगो उद्योग	तदैव	10
24.	सूरज एगो उद्योग	लुनिया चौराहा	06
25.	काबरा ट्रेडर्स	बस स्टेण्ड	08
26.	पोल फेक्ट्री	इन्दौर मार्ग	20
27.	सीहोर कोल्ड फेक्ट्री	बड़िया खेड़ी	10
योग			1361

स्रोत :- उद्योग कार्यालय, सीहोर

उपरोक्त के अलावा नगर में आरा मिल, बोन फेक्ट्री, दाल मिल, तेल मिल इत्यादि भी कार्यरत हैं। नगर में कई ऐसे उद्योग भी स्थित हैं जो विगत निकटस्थ वर्षों में बंद हो गये हैं अपितु उनके संयंत्र आदि उद्योग स्थल पर यथावत स्थापित हैं।

वर्तमान में ईंट भट्टे एवं अन्य कुम्हारी कार्य सीवन नदी के किनारे बड़ियाखेड़ी पौधशाला के पास संचालित हैं। यह स्थल इन गतिविधियों हेतु उपयुक्त नहीं है।

2.71 औद्योगिक अधोसंरचना

किसी भी नगर के औद्योगिक विकास हेतु भूमि की उपलब्धता, कच्चे माल की उपलब्धता, विद्युत एवं जल प्रदाय उपयुक्त संचार एवं यातायात व्यवस्था आवश्यक होती है। सीहोर नगर में कृषि पर आधारित उद्योगों, जैसे दाल मिल, तेल मिल, शक्कर मिल, खांडसारी मिल आदि के लिए प्रचुर मात्रा में कच्चा माल उपलब्ध है। जल प्रदाय हेतु सीवन नदी व लोटिया नाला मुख्य स्रोत है। संचार व्यवस्था में डाक-तार एवं टेलीफोन आदि के साधन भी नगर में उपलब्ध हैं। सीहोर नगर, भोपाल व उज्जैन आदि नगरों से रेल मार्ग से जुड़ा हुआ है। सड़क मार्ग से भोपाल, उज्जैन, इन्दौर, राजगढ़ आदि नगरों से जुड़ा हुआ है जिससे माल की बिक्री हेतु मंडियाँ सुलभ रूप से मिलती हैं। सीहोर नगर में कृषि महाविद्यालय एवं औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान भी तकनीकी शिक्षा के लिए उपलब्ध हैं जिनसे स्थानीय स्तर पर प्रशिक्षित व्यक्ति/श्रमिक रोजगार के लिये उपलब्ध हैं।

2.8 सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक

वर्तमान में नगर में इस वर्ग के अंतर्गत लगभग 59.5 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 11.5 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत शैक्षणिक, स्वास्थ्य, प्रशासकीय, सामाजिक-सांस्कृतिक आदि गतिविधियाँ आती हैं।

2.81 शैक्षणिक

नगर में महाविद्यालय-8, तकनीकी संस्थान-5, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय-12, माध्यमिक शाला-15, एवं प्राथमिक शालाएँ-50 हैं। महाविद्यालयों में कला, वाणिज्य, विज्ञान एवं विधि विषयों में स्नातक एवं स्नातकोत्तर उपाधि तक की शैक्षणिक व्यवस्था है। बस स्टेण्ड के निकट स्थित श्री सत्य साईं इन्सटीट्यूट ऑफ साइंस एण्ड टेक्नालाजी संस्थान में यांत्रिकी उपाधि तक की शैक्षणिक व्यवस्था उपलब्ध है। शासकीय कृषि महाविद्यालय में कृषि क्षेत्र में शिक्षा की व्यवस्था है। वर्तमान में नगर में स्थित शैक्षणिक संस्थाओं का विवरण निम्नानुसार है :-

सीहोर : तकनीकी संस्थान एवं महाविद्यालय

2-सा-8

क्रमांक	संस्था का नाम	वर्तमान स्थल	खेल का मैदान	भवन का स्वामित्व	स्थल संबंधी उपयुक्तता
1.	2.	3.	4.	5.	6.
(अ) महाविद्यालय					
1.	शासकीय स्नातकोत्तर महा.	भोपाल मार्ग	हाँ	शासन	उपयुक्त
2.	शासकीय महारानी लक्ष्मीबाई महा.	भोपाल मार्ग	हाँ	शासन	उपयुक्त
3.	महात्मा गाँधी महाविद्यालय	भोपाल मार्ग	नहीं	किराये का	अनुपयुक्त
4.	महाराजा जनक महाविद्यालय	नगर में	नहीं	तदैव	तदैव
5.	डा. राजेन्द्र प्रसाद महाविद्यालय	इंग्लिशपुरा	नहीं	तदैव	तदैव
6.	यूनिवर्सल महाविद्यालय	जिला चिकित्सालय के सामने	नहीं	तदैव	तदैव
(ब) तकनीकी महाविद्यालय					
7.	शा. कृषि महाविद्यालय	इन्दौर मार्ग	हाँ	शासन	उपयुक्त
8.	यांत्रिकी महाविद्यालय	बस स्टैण्ड के सामने	नहीं	किराये का	अनुपयुक्त
(स) तकनीकी संस्थाएँ					
9.	शा. तकनीकी विद्यालय	भोपाल मार्ग	हाँ	शासन	उपयुक्त
10.	शा. महिला विविध शिल्प कला मंदिर	भोपाल मार्ग	हाँ	शासन	उपयुक्त
11.	शा. औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान	भोपाल मार्ग	हाँ	शासन	उपयुक्त
12.	शा. बुनियादी प्रशिक्षण संस्थान	भोपाल मार्ग	नहीं	शासन	उपयुक्त
13.	शा. आवासीय खेलकूद संस्थान	भोपाल मार्ग	हाँ	शासन	उपयुक्त

स्रोत : शिक्षा विभाग, सीहोर

उपरोक्त में किराये के भवनों में संचालित निजी महाविद्यालयों को छोड़कर सभी में खेल मैदान तथा भावी विकास हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध है। किराये के भवनों में संचालित महाविद्यालयों के अन्यत्र उपयुक्त स्थल पर स्थानांतरण करना आवश्यक है। शासकीय स्नातकोत्तर महाविद्यालय का खेल मैदान क्षेत्रफल अनुसार वृहद स्वरूप का है।

नगर स्थित उच्चतर माध्यमिक विद्यालयों की सूची निम्न सारणी में दर्शित है :-

सीहोर : उच्चतर माध्यमिक विद्यालय

2-सा-9

क्रमांक	विद्यालय का नाम	वर्तमान स्थल	लगभग खेल भवन की क्षेत्रफल मैदान (हेक्टर में)	स्थिति	भवन का स्वामित्व	स्थल संबंधी उपयुक्तता	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	शा. उच्चतर माध्यमिक विद्यालय क्रमांक-1	तिलक पार्क के सामने	1.00	हाँ	पक्का	शासकीय	उपयुक्त
2.	महारानी लक्ष्मी बाई उच्चतर माध्यमिक विद्या.	जिला कार्यालय के पास	0.60	नहीं	पक्का	शासकीय	उपयुक्त
3.	शा. सुभाष उ. मा. वि.	पुलिस चौकी गंज के सामने	1.20	नहीं	अर्धपक्का	शासकीय	अनुपयुक्त
4.	शा. कस्तूरबा कन्या उ. मा. विद्यालय	दशहरा मैदान गंज के पीछे	0.10	नहीं	अर्धपक्का	शासकीय	अनुपयुक्त
5.	शा. स्वामी विवेकानन्द उ. मा. विद्यालय	मण्डी क्षेत्र	1.10	हाँ	पक्का	शासकीय	उपयुक्त
6.	सेन्ट्रल उ. मा. विद्यालय	नवीन न्यायालय के पास	2.50	हाँ	पक्का	शासकीय	उपयुक्त
7.	इमानुअल विद्यालय	सीहोर टाकीज के पास	1.00	हाँ	पक्का	निजी	उपयुक्त
8.	मोदी उ. मा. विद्यालय	नवीन न्यायालय के सामने	1.00	हाँ	पक्का	निजी	उपयुक्त
9.	सेन्ट एन्स उ. मा. विद्या.	भोपाल मार्ग	5.00	हाँ	पक्का	निजी	उपयुक्त
10.	शारदा विद्या मंदिर	स्टेशन मार्ग	2.50	हाँ	पक्का	निजी	उपयुक्त
11.	मॉडल टिनी टाट्स उच्चतर माध्यमिक विद्या.	सराय छावनी	0.50	हाँ	पक्का	निजी	अनुपयुक्त
12.	ब्राइट केरियर उ. मा. वि.	मंडी मार्ग पर	0.50	हाँ	पक्का	निजी	अनुपयुक्त

स्रोत :- शिक्षा विभाग, सीहोर

2.82 स्वास्थ्य

नगर में एक शासकीय चिकित्सालय, एक शासकीय कुष्ठ चिकित्सालय तथा एक स्वास्थ्य केन्द्र है। उक्त के अलावा निजी चिकित्सालय एवं नर्सिंग होम भी नगर में संचालित हैं। विशेषीकृत स्वास्थ्य सुविधाओं का नगर में अभाव है इसके लिये नगरवासी, भोपाल में स्थित स्वास्थ्य सेवाओं पर आश्रित हैं। चिकित्सालयों के अलावा नगर में निजी चिकित्सक भी स्वास्थ्य सेवाओं से संलग्न हैं जो नगर की आवश्यकता की आंशिक रूप से पूर्ति करने में सहभागी हैं। कुल मिलाकर नगर में उपलब्ध स्वास्थ्य सेवाएँ पर्याप्त नहीं हैं। नगर में एक पशु चिकित्सालय भी है।

1.	2.	3.	4.
2.घास बाजार		नगर में यत्र-तत्र	यातायात समस्या
3.सब्जी मण्डी		नमक चौराहा	यातायात समस्या
4.कबाड़ी बाजार		मछली बाजार, लाल मस्जिद के पास	--- तदैव ---
5.मांस बाजार		मछली पुल मार्ग	अपर्याप्त स्थल एवं पर्यावरणीय समस्या
6.मार्ग किनारे की गुमठियाँ		वीर सावरकर मार्ग गंज, सीहोर छविगृह मार्ग	यातायात समस्या
7. अग्रोषण अभिकरण		नगर में यत्र-तत्र	यातायात समस्या
8. बोन फेक्ट्री		मोमिनीपुल के पास	पर्यावरणीय समस्या
9. ईट भट्टे		सीवन नदी किनारे बड़ियाखेडी एवं पौधशाला के पास	जल प्रदूषण एवं भूमि कटाव
10. महात्मा गाँधी महाविद्यालय		भोपाल मार्ग	यातायात समस्या
11. महाराज जनक महाविद्यालय		नगर में	यातायात समस्या
12. डॉ.राजेन्द्र प्रसाद महाविद्यालय		इंग्लिशपुरा	यातायात समस्या
13. यूनिवर्सल महाविद्यालय		जिला चिकित्सालय के सामने	यातायात समस्या
14. यांत्रिकी महाविद्यालय		बस स्टैण्ड के सामने	यातायात समस्या
(ब) अकार्यक्षम भूमि उपयोग			
1. जिला कार्यालय		नगर मध्य में	यातायात समस्या एवं स्थान की कमी
2. नगर पालिका कार्यालय		जिला चिकित्सालय के सामने	यातायात समस्या एवं स्थान की कमी
3. तहसील कार्यालय		जिला कार्यालय परिसर	तदैव
4. जिला चिकित्सालय		नगर पालिका के सामने	तदैव
5. टैगोर उच्च. माध्य. शाला		तहसील चौराहा	स्थानाभाव
6. महारानी लक्ष्मीबाई उ. मा. विद्यालय		तहसील चौराहा	--- तदैव ---
7. शा. कस्तूरबा कन्या उ. मा. विद्यालय		गंज के पीछे	--- तदैव ---
8. माडल टिनी टाट्स उ. मा. विद्यालय		सराय छावनी	--- तदैव ---
9. ब्राइट कैरियर उ. मा. विद्या.		मण्डी मार्ग पर	--- तदैव ---
10. बस स्टैण्ड		भोपाल मार्ग	--- तदैव ---

स्रोत:- नगर तथा ग्राम निवेश के सर्वेक्षण पर आधारित

वर्तमान यातायात संरचना एवं अधोसंरचना

3.1 यातायात एवं परिवहन

नगर के बढ़ते हुये आकार के कारण यातायात एवं परिवहन की सक्षम व्यवस्था की नितांत आवश्यकता है, जो नगर की परिभ्रमण संरचना पर निर्भर करती है। नगर में जनित यातायात, नगर के प्रमुख कार्य केन्द्र एवं भूमि उपयोग पर निर्भर करता है। इस प्रकार दोनों एक-दूसरे पर आधारित है। नगर की परिभ्रमण संरचना, यातायात स्वरूप, यातायात मात्रा, मार्ग क्षमता आदि सभी, नगर में एक स्थान से दूसरे स्थान पर जाने में लगने वाले समय, दूरी आदि को निर्धारित करती है।

3.2 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

सीहोर नगर, भोपाल-इन्दौर मुख्य मार्ग (राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक - 86) पर तथा पश्चिम रेल्वे की भोपाल-मक्सी-उज्जैन रेल्वे लाइन पर, भोपाल से 37 किलोमीटर तथा उज्जैन से 154 किलोमीटर दूर स्थित है। इस कारण नगर का, भोपाल, उज्जैन, इन्दौर, रतलाम, जयपुर, नरसिंहगढ़, शुजालपुर इत्यादि प्रमुख नगरों से सीधा संपर्क है। राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक 86 नगर के मध्य से गुजरता है जो नगर को प्रदेश एवं देश प्रमुख वाणिज्यिक नगरों से जोड़ता है। सर्वाधिक यातायात इसी क्षेत्रीय मार्ग पर संचालित है। अन्य प्रमुख क्षेत्रीय मार्गों में नरसिंहगढ़ मार्ग, बिलकीसगंज मार्ग एवं इछावर मार्ग है। निकटस्थ प्रमुख ग्रामों से संपर्क हेतु गोपालपुर मार्ग, बंजारी मार्ग, जमुनिया मार्ग, शेरपुर मार्ग, खुशींदपुर मार्ग, झगरिया मार्ग, शाहपुर मार्ग एवं शिवपुरी मार्ग क्षेत्रीय मार्गों के रूप में उपलब्ध है। राष्ट्रीय राजमार्ग - 86 के साथ-साथ अन्य क्षेत्रीय मार्गों की दशा में सुधार की आवश्यकता है।

3.21 क्षेत्रीय यातायात (यात्री)

सीहोर नगर में प्रतिदिन लगभग 138 यात्री बसें प्रवेश करती है तथा लगभग इतनी ही नगर से बाहर जाती है। उपलब्ध जानकारी अनुसार सीहोर-इछावर तथा सीहोर-नरसिंहगढ़ मार्ग पर दो-तीन बसें संचालित है जबकि अन्य 132 बसें राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-86 भोपाल-सीहोर-इन्दौर मार्ग पर संचालित हैं। इनमें लम्बी दूरी की बसें भी शामिल हैं। उक्त के अलावा भारी संख्या में यात्री टेक्सियाँ इस मार्ग पर चलती हैं। अन्य ग्रामीण क्षेत्रों को जाने वाले क्षेत्रीय मार्गों पर अल्प संख्या में निजी बसें संचालित हैं। उक्त के अलावा भोपाल-सीहोर के बीच मिनी बसें भी संचालित हैं। सीहोर से रेल्वे मार्ग द्वारा यात्रा करने वाले यात्रियों की संख्या कम है। सीहोर रेल्वे स्टेशन से प्रतिदिन 20 अप एवं डाउन यात्री रेलगाड़ियाँ गुजरती हैं।

3.22 क्षेत्रीय यातायात (माल)

क्षेत्रीय माल यातायात का परिमाण नगर की सुदृढ़ आर्थिक स्थिति का घोटक है। यह क्षेत्र संपदा की दृष्टि से समृद्ध है जिसका राज्य के अन्य नगरों एवं पड़ोसी राज्यों में भी निर्यात किया जाता है। आधिकांश निर्यात सड़क यातायात द्वारा ही किया जाता है। अतः इस क्षेत्र में सड़क यातायात का अपना विशिष्ट स्थान है। भोपाल-सीहोर-इन्दौर मार्ग पर ट्रक यातायात की बाहुल्यता रहती है जिनके द्वारा माल प्रदेश एवं देश के अन्य नगरों को भेजा जाता है। अपितु ट्रक यातायात के आंकड़े उपलब्ध नहीं है फिर भी ट्रकों की भारी संख्या नगर से गुजरती है। अतः नगर में बिना किसी अवसान किये हुए सीधे गुजरने वाले ट्रकों की बाहुल्यता को ध्यान में रखते हुए क्षेत्रीय यातायात संरचना के उपयुक्त प्रस्ताव विकास योजना में दिये जाना आवश्यक है। सड़क मार्ग के साथ-साथ रेलवे मार्ग द्वारा भी माल का नगर से आयात-निर्यात किया जाता है। नगर से मुख्यतः शक्कर, गुड़, गन्ना, कपास, गेहूँ, अन्य अनाज एवं कृषि उत्पाद रेलवे मार्ग द्वारा नगर के बाहर भेजे जाते हैं जबकि कपड़ा, किराना, चावल, इत्यादि आयात होता है। नगर, हरी सब्जी का प्रमुख उत्पादन केन्द्र है, अतः

यहाँ से हरी-सब्जी नित्य मुख्यतः सड़क मार्ग से भोपाल भेजी जाती है। सीहोर रेल मार्ग से प्रतिदिन अप-डाउन मिलाकर लगभग 40 मालगाड़ियां गुजरती हैं।

3.3 नगर परिभ्रमण संरचना

नगर के मध्य से जाने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़े नसरुल्लागंज, श्यामपुर, झगरिया मार्ग हैं। नसरुल्लागंज जाने वाले राजमार्ग के संगम पर अंग्रेजी के अक्षर "टी" आकार का मार्ग बनाता है। इसी प्रकार झगरिया मार्ग की भी स्थिति है। नरसिंहगढ़ मार्ग नगर के मध्य से जाता है। नगर की विभिन्न परिभ्रमण संरचना मुख्यतः मध्य क्षेत्र में "टी" एवं "वाय" आकार के मार्ग संगम बनाती है।

नगर का 90 प्रतिशत आबादी क्षेत्र राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर की ओर बसा हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग पर अधिकतम वाणिज्यिक गतिविधियाँ कार्यरत हैं। नगर के स्टेशन मण्डी मार्ग, इछावर मार्ग, नसरुल्लागंज मार्ग, इन्दौर-भोपाल मार्ग संकीर्ण हो गए हैं। जिसके कारण यातायात में बाधा उत्पन्न होती है। वाणिज्यिक गतिविधियों के सामने वाहन विराम क्षेत्र की कमी एवं मार्गाधिकार में भी गतिविधियाँ संपन्न होने से यातायात समस्या बनी रहती है। राष्ट्रीय राजमार्ग पर ही नवीन महाविद्यालयीन स्तर की शैक्षणिक संस्थाओं के संचालन से भीड़-भाड़ वृद्धि हुई है। नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र भी यातायात समस्या से ग्रस्त है। संकीर्ण-मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ संचालित हैं। नगर में समस्त प्रकार के वाहनों के लिये अन्य नगरों के ही समान एक ही मार्ग संयुक्त रूप से प्रयुक्त होता है। अतः यहाँ का मार्ग यातायात मिश्रित वर्ग के अंतर्गत आता है। नगर के अंदर के लगभग सभी मार्ग संकीर्ण हैं। अतिक्रमण तथा मार्गाधिकार में फुटपाथ दुकानें, चलित दुकानें, वाहन विराम, माल लदान-उतार गतिविधियों के संचालित होने के कारण मार्गों की संकीर्णता में वृद्धि होकर यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है। साप्ताहिक बाजार तक नगर पालिका भवन के सामने स्थित मार्ग पर लगता है, जो समस्याजनक है।

3.31 यातायात उदित केन्द्र

नगर के निम्न मुख्य क्रियाकलाप क्षेत्रों में अधिकांशतः यातायात उदित होता रहता है :-

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. कृषि उपज मण्डी | 2. रेलवे स्टेशन |
| 3. जिला कार्यालय परिक्षेत्र | 4. बस स्थानक |
| 5. मंडी औद्योगिक क्षेत्र | 6. प्रमुख शैक्षणिक संस्थाएँ |
| 7. सब्जी मण्डी | 8. शुगर फैक्ट्री मार्ग |
| 9. गंज मार्ग | 10. प्रमुख बाजार क्षेत्र |

उपरोक्त के अतिरिक्त विशेष अवसरों पर पुलिस पेटेड मैदान, गणेश मंदिर, कस्बा हनुमान मंदिर, माता मंदिर, गुरुद्वारा, बालाबहार मैदान, शासकीय उच्चतर माध्यमिक विद्यालय से भी यातायात उदित होता है। माल वाहन यातायात मुख्यतः भोपाल, इन्दौर, नरसिंहगढ़ एवं झगरिया मार्ग से नगर में प्रवेश करता है।

3.32 यातायात अवसान केन्द्र

नगर के मुख्य यातायात अवसान केन्द्र, रेलवे स्टेशन, बस स्टैण्ड, कृषि उपज मण्डी, अग्रेषण अभिकरण क्षेत्र तथा बस स्टैण्ड से संलग्नित चारों ओर का वृहद क्षेत्र है।

अ. बस स्टैण्ड

वर्तमान बस स्टैण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग-86 पर लगभग एक हेक्टर भूमि पर संचालित है। यह रेलवे स्टेशन से लगभग 2 किलोमीटर की दूरी पर नगर के मध्य में वाणिज्यिक क्षेत्र के निकट स्थित है। किन्तु बढ़ते हुए यातायात को देखते हुए एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति के लिये यह पर्याप्त नहीं है। वर्तमान स्थल पर स्थान के अभाव के कारण इसका विकास भी संभव नहीं है। परिणामस्वरूप निजी बसें, मिनी बसें, टेक्सियाँ बस स्टैण्ड क्षेत्र से हटकर यत्र-तत्र अवसान किये जाते

है। अतः वर्तमान बस स्टैण्ड को अकार्यक्षम भूमि उपयोग में शामिल किया गया है तथा इसको भविष्य में अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है। परंतु वर्तमान बस स्टैण्ड को विकसित कर उप बस स्टैण्ड सह पिकअप स्टेशन के रूप में निरंतर रखा जा सकता है।

ब. बस डिपो

वर्तमान में मध्य प्रदेश राज्य परिवहन निगम डिपो लोटिया नाले के किनारे स्थित है। जिसका स्थल नगर के विकास के दृष्टिकोण से उपयुक्त है तथा इसके आसपास स्थित भूमि को इसके विस्तार हेतु प्रयुक्त की जा सकती है।

स. रेलवे स्टेशन एवं माल गोदाम

वर्तमान रेलवे स्टेशन एवं माल गोदाम नगर के उत्तरी क्षेत्र में मंडी क्षेत्र के निकट स्थित है, जो वर्तमान आवश्यकता की पूर्ति के लिये पर्याप्त है किन्तु माल लदान एवं यात्री यातायात की भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु यह अपर्याप्त है।

द. ट्रक स्थानक एवं यातायात नगर

नगर में यातायात नगर अथवा निश्चित ट्रक स्थानक नहीं है। समस्त माल वाहक यातायात द्वारा ही, कृषि उपज मण्डी, नगर में यत्र-तत्र तथा अग्रेषण अभिकरणों के निकट यथा मछली पुल, सीहोर छविगृह के पास तथा इन्दौर नाके के पास मार्गों के किनारे माल उतारने एवं लादने का कार्य किया जाता है जिससे नगर का सुगम यातायात प्रवाह प्रभावित होता है। उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए एवं भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु नगर में पर्याप्त सुविधाओं के साथ उपयुक्त क्षेत्रफल की भूमि पर यातायात नगर का प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है, जिसमें नगर के समस्त अग्रेषण अभिकरण भी स्थापित हो सकें।

3.33 परिवहन के साधन

सीहोर में भी तीव्रगति एवं मंदगति वाहनों के लिये अलग-अलग मार्ग व्यवस्था नहीं है। अतः मिश्रित यातायात, मार्गों की वास्तविक यातायात वहन क्षमता को प्रभावित करता है। नगर में यात्री यातायात के साधन के रूप आटो रिक्शा, स्कूटर, मोटर सायकल, सायकल, कार/जीप आदि का उपयोग किया जाता है जबकि माल दुलाई के लिये बैलगाडी, हाथठेला, ट्रैक्टर-ट्राली तथा छोटे-बड़े ट्रकों का उपयोग किया जाता है। नगर की व्यावसायिक वृद्धि दर तीव्र होने के कारण माल ढोने के लिये मिनी ट्रकों का बहुतायात से उपयोग किया जाता है।

3.34 यातायात समस्याएँ

नगर में यातायात संबंधी समस्याएँ मुख्यतः भोपाल-इन्दौर मार्ग कुम्हारपुरा में स्थित वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र में एवं रेलवे स्टेशन के आसपास के क्षेत्र में है। नगर के पूर्व में इन्दौर-भोपाल मार्ग रेलवे क्रॉसिंग पर वर्तमान में ओव्हर ब्रिज नहीं होने के कारण सुगम यातायात अवरूद्ध होता है। इसी प्रकार नरसिंहगढ़ जाने वाले मार्ग पर भी ओव्हर ब्रिज न होने के कारण भी यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है।

भोपाल-इन्दौर मार्ग सीहोर नगर के मध्य से गुजरता है, जिस पर भारी वाहनों का काफी दबाव है। भारी वाहनों के आवागमन के कारण इस मार्ग पर दुर्घटनायें भी आये दिन होती रहती हैं। यह मार्ग सीवन नदी से गुजरता है जिस पर सकरा पुल निर्मित होने के कारण यातायात समस्या बनी रहती है।

उपरोक्त के अलावा नगर जनसंख्या एवं व्यापार वाणिज्यिक गतिविधियों के बढ़ने के कारण, वाहन यातायात तथा परिवहन गतिविधियाँ बढ़ी हैं। नगर में उपलब्ध परिभ्रमण तंत्र पर क्षमता से अधिक यातायात दबाव के कारण अनेक समस्याएँ उभर आयी हैं।

अ. यातायात संकुलता

नगर का मध्यवर्ती क्षेत्र तथा पुरानी बस्ती क्षेत्र में मार्गों पर सबसे अधिक संकुलता है। वाहन विराम की कोई निर्धारित व्यवस्था नहीं है। फुटपाथ एवं चल खेरची दुकानों ने मार्गाधिकार को कम कर दिया है। नगर में कस्बा एवं आसपास का क्षेत्र, नेहरू नगर के पीछे के क्षेत्र में चार पहिया वाहनों की पहुँच संभव नहीं है। ऐसी दशा में रोगी वाहन तथा अग्निशमन वाहन तक की पहुँच नहीं हो पाती है। अतः यातायात व्यवस्था एवं नियंत्रण में सुधार की आवश्यकता है। मुर्दी मोहल्ला, निजामत, पीली मस्जिद मार्ग, चरखा लाइन क्षेत्र भी मार्ग संकुलता से ग्रसित है। अतः ऐसे संकुलता ग्रसित क्षेत्रों में स्थित मार्गों हेतु सुगम पहुँच मार्ग के प्रस्ताव विकास योजना में किया जाना आवश्यक है।

ब. दुर्घटना स्थल

नगर में कतिपय मार्गों पर असुविधाजनक मार्ग संगम एवं मार्गों की संकीर्णता तथा अधिक यातायात होने के कारण इन मार्गों एवं चौराहों पर दुर्घटनाओं की संभावना बनी रहती है। नगर में यातायात में वृद्धि होने के साथ-साथ दुर्घटनाओं में भी वृद्धि हुई है। वर्ष 1987 में 32 दुर्घटनाएँ हुई थी जो 1993 एवं 1999 में बढ़कर क्रमशः 45 एवं 57 तक पहुँच गई। दुर्घटनाओं में सामान्यतः ट्रक, बस, ट्रेक्टर, स्कूटर, जीप, कार जैसे तीव्रगति वाहन संलग्न पाए गए। अतः मार्ग दुर्घटनाओं पर नियंत्रण हेतु मार्ग संगम चौराहों एवं तिराहों का नियोजित विकास किया जाना एवं मार्गों की चौड़ाई पर्याप्त रूप से बढ़ाया जाना नितांत आवश्यक है।

स. असुविधाजनक मार्ग संगम

नगर के निम्नलिखित मार्ग चौराहों एवं मार्ग संगमों को सुगम यातायात एवं यातायात नियंत्रण हेतु विशेष रूप से विकसित किया जाना आवश्यक है :-

1. शुगर फेक्ट्री चौराहा
2. सुविधा मोहल्ला चौराहा
3. मछली बाजार चौराहा
4. नसरुल्लागंज मार्ग चौराहा
5. कोतवाली चौराहा
6. पुराना बस स्टैण्ड चौराहा
7. अन्दरूनी वृत्तमार्ग चौराहा
8. तहसील चौराहा

उपरोक्त के अलावा अन्य विभिन्न अविकसित मार्ग संगमों को भी विकसित किया जाना आवश्यक है।

द. वाहन विराम स्थल

किसी भी नगर के यातायात उदित एवं अवसान केन्द्र में आसपास वाहन विराम स्थलों का होना अत्यंत आवश्यक है ताकि वाहनों के आवागमन में बाधा उत्पन्न न हो। परंतु यह पाया गया है कि नगर के वाणिज्यिक केन्द्रों के आसपास सामान्यतः नियत वाहन विराम स्थलों का अत्यंत अभाव है। जिसके कारण सभी प्रकार के वाहन, मार्गों के किनारे विरामित किये जाते हैं, जिससे मार्गों की वास्तविक यातायात वहन क्षमता प्रभावित होती है, अतः नगर में विभिन्न गतिविधि केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों इत्यादि के निकट वाहन विराम स्थल के प्रस्ताव किया जाना अत्यंत आवश्यक है।

इ. रेल्वे समतल पारण

नगर से गुजरने वाली रेल्वे लाइन पर ओव्हर ब्रिज नहीं होने के कारण सुगम यातायात प्रवाह में बाधा उत्पन्न होती है। यह समस्या भोपाल मार्ग से प्रवाहित होने वाले यातायात के लिये विशेष महत्व रखती है जिस पर स्थित दो रेल्वे समतल पारण को पार करना पड़ता है। नगर स्थित अन्य रेल्वे समतल पारण हैं - मुरली समतल पारण, मण्डी गेट समतल पारण, बंजारी समतल पारण तथा श्मशान रेल्वे समतल पारण। मण्डी गेट समतल पारण पर बढ़ते हुए रेल्वे एवं सड़क यातायात को दृष्टिगत रखते हुए इसे रेल्वे ओव्हर ब्रिज में परिवर्तित करना नितांत आवश्यक है। इसी समतल पारण के निकट रेल्वे अण्डर ब्रिज है जो अत्यंत संकीर्ण तथा कच्चे मार्ग पर स्थित है। यदि इस अण्डर ब्रिज एवं मार्ग का उपयुक्त ढंग से विकास किया जावे तो यह छोटे वाहनों के लिये मण्डी समतल पारण मार्ग का विकल्प बन सकता है। वर्षाऋतु में यहाँ पानी भर जाता है इस हेतु उपयुक्त व्यवस्था किया जाना भी आवश्यक है। उक्त के अलावा मुरली समतल पारण के उन्नयन की भी आवश्यकता है।

फ. नदी/नाले के पुल

नगर से प्रवाहित होने वाली सीवन नदी तथा लोटिया नाला तथा इनकी विभिन्न शाखाओं ने सीहोर नगर आबार्ड को विभिन्न भागों में विभक्त कर रखा है अतः इनको जोड़ने के लिये नगर में कई छोटे-बड़े पुल एवं पुलिया निर्माण व गई है। कुछ पुलियें (रपटे) मार्ग स्तर से नीचे स्तर पर स्थित है जिसके कारण वर्षा ऋतु में कभी-कभी अल्पकाल के लिए मार्ग अवरूद्ध हो जाता है। कुछ पुल अत्यंत सकरे होने के कारण सुगम यातायात के अनुकूल नहीं है। सीवन नदी व प्रमुख पुल राष्ट्रीय राजमार्ग-86 पर निर्मित है इसे बेड़िया खेड़ी पुल के नाम से जाना जाता है। इसी नदी पर एक अन्य पुल बकरी पुल है जो नगर के पुरानी बस्ती क्षेत्र को भोपाल-इन्दौर प्रमुख मार्ग से मिलाता है। नगर स्थित अन्य पुल एवं पुलियें (रपटे) लोटिया नाले पर स्थित है जिनमें निम्न प्रमुख माने जाते है :-

1. दूल्हा बादशाह पुल
2. अमर टाकीज पुल
3. गंजपुल (पुराना बस स्टैण्ड)
4. मछली पुल
5. मोमिनी पुल
6. मदी मोहल्ला पुलिया
7. इंग्लिशपुरा पुलिया
8. मुरली मोहल्ला पुलिया
9. अन्य पुलिया एवं रपटे

3.4 नगरीय अधोसंरचना

3.41 जल प्रदाय

सीहोर नगर की जल प्रदाय के प्रमुख स्रोत पार्वती नदी, जमुनिया टेंक, सीवन नदी, जलकूप तथा कुएँ हैं। घरेलू उपयोग के लिये पार्वती नदी, जो नगर से लगभग 18 किलोमीटर दूर प्रवाहित होती है, से लगभग 8 एम.एल.डी. जल नगर पालिका सीहोर द्वारा ओव्हर हेड टैंको में एकत्रित कर नलों द्वारा प्रदाय किया जाता है। सीवन नदी का पानी रोककर शुगर फेक्ट्री द्वारा स्वयं की जल व्यवस्था की है। शेष जल की पूर्ति जमुनिया टेंक, नलकूप तथा कुओं द्वारा होती है। कुल मिलाकर 12 एम.एल.डी. प्रतिदिन की दर से जलप्रदाय किया जाता है। अतः वर्तमान जल-आपूर्ति संतोषजनक कही जा सकती है किन्तु भविष्य के लिए नवीन योजना तैयार कर क्रियान्वयन आवश्यक होगा।

3.42 जल-मल निकास

प्रदेश के अन्य नगरों की भांति सीहोर नगर में भी जल-मल निकास हेतु भूमिगत नाली प्रणाली उपलब्ध नहीं है जल-मल निकासी एवं प्रवाह हेतु नगर के मध्य से बहने वाला नाला ही प्रमुख साधन है। नगर की नवीन आवासीय इकाईयें में फ्लश शौचालय उपलब्ध हैं किन्तु पुरानी बस्ती क्षेत्रों में देशी पद्धति के शौचालय हैं। यहाँ मल परिवहन का प्रमुख साधन हाथगाड़ी एवं मोटरगाड़ी ही हैं। साधनों के अभाव में मल, नगर के संकरी नालियों एवं नाले में प्रवाहित होने के फलस्वरूप नगर का पर्यावरण प्रदूषित होता है। अतः नगर में भूमिगत नाली प्रणाली लागू किया जाना आवश्यक है।

3.43 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

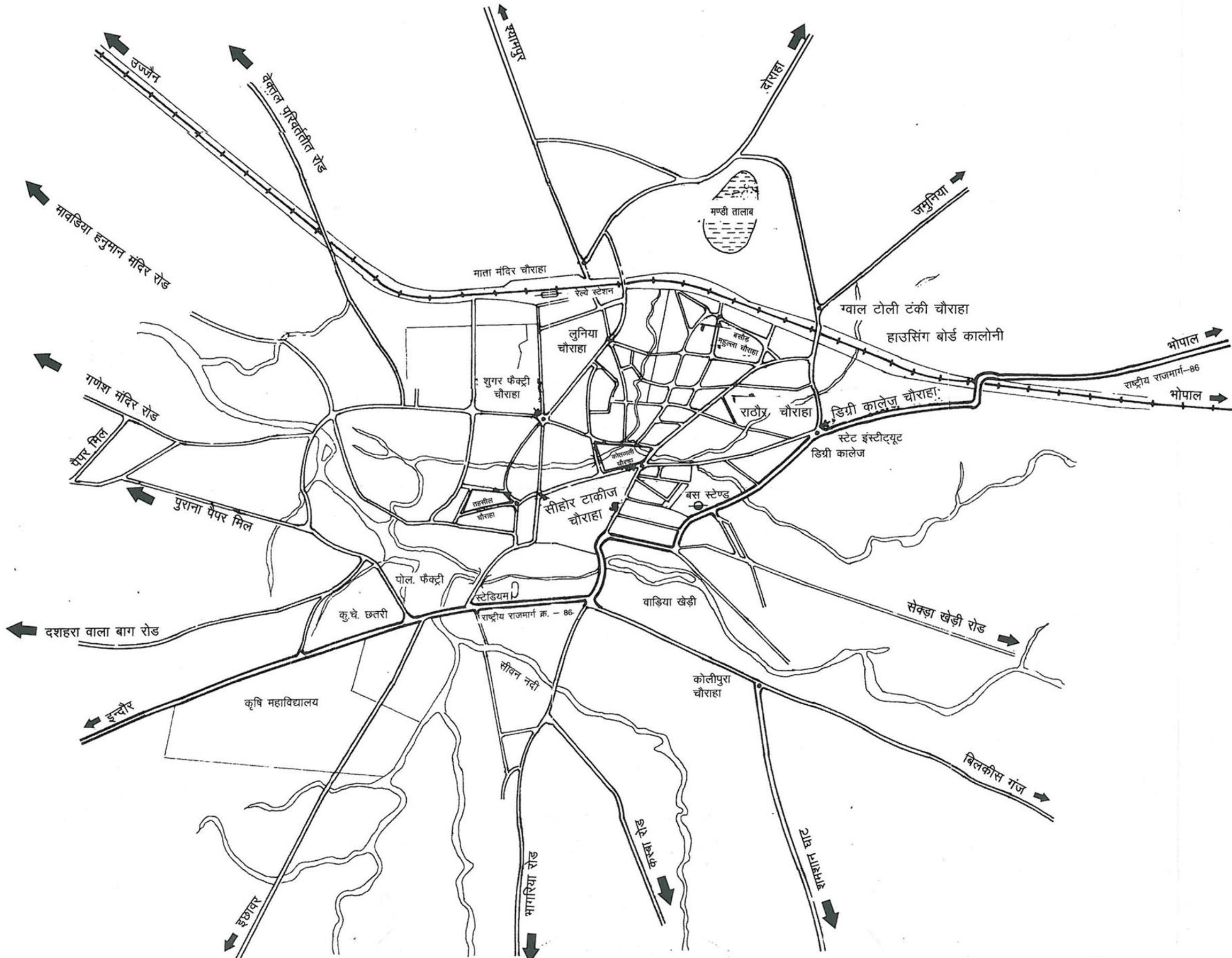
वर्तमान में नगर में ट्रेचिंग ग्राउण्ड इंदिरा नगर में लगभग 2.5 हेक्टर भूमि पर है जिसका उपयोग नगर पालिका सीहोर द्वारा ठोस अवशिष्ट का संग्रहण एवं निस्तारण हेतु किया जाता है अपितु यहाँ आधुनिक उपचार एवं पुर्नचक्रीकरण की व्यवस्था का अभाव है। नगर पालिका द्वारा ठोस अवशिष्ट का उपयोग इधर-उधर भूमि समतल करने में भी प्रयुक्त किया जाता है। अतः वर्तमान व्यवस्था उपयुक्त नहीं है।

3.44 बरसाती जल निकास

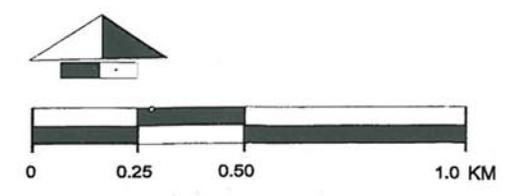
नगर की अधिकांश भूमि समतल है किन्तु नालियों की कमी एवं उनके रखरखाव की ओर पर्याप्त ध्यान न दिये जाने के कारण जल-निकासी की व्यवस्था संतोषजनक नहीं है। नगर का ढाल दक्षिण-पश्चिम की ओर है। नगर का अधिकांश जल

सीहोर

3.1 वर्तमान परिभ्रमण संरचना



- राष्ट्रीय राजमार्ग-86
- वर्तमान मार्ग
- बस स्थानक
- रेल्वे लाईन
- रेल्वे स्टेशन
- जलाशय



मध्य से बहने वाले नाले एवं सीवन नदी में प्रवाहित होता है। वर्षा काल में नगर की कुछ निचली बस्ती क्षेत्रों में जल आता है। अतः इसका स्थायी रूप से निराकरण किया जाना आवश्यक है। मंडी गेट समतल पारण के निकट स्थित अण्डर ब्रिज मार्ग पर वर्षा जल निकासी की व्यवस्था आवश्यक है।

5 विद्युत व्यवस्था

नगर में विद्युत व्यवस्था मध्य प्रदेश राज्य विद्युत मण्डल द्वारा की जाती है। वर्तमान में नगर में पाँच उपकेन्द्रों द्वारा वितरण किया जाता है जिनमें घरेलू, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक शामिल है। वर्तमान विद्युत प्रदाय क्षमता जनक कही जा सकती है।

सेवा-सुविधाएँ

मैला मैदान

मेला आयोजन हेतु यहाँ दशहरा मेला मैदान है। जबकि अन्य मेले गणेश मंदिर, बाल विहार तथा खाली पड़ी भूमि आयोजित होते हैं। प्रदर्शनी इत्यादि का आयोजन मेला मैदानों के साथ-साथ खेल मैदानों में भी किया जाता है।

डाक-तार घर

नगर में एक नगर स्तर का डाक-तार घर तथा चार उप-डाक घर हैं तथा एक स्वचलित दूरभाष केन्द्र है। डाकघरों की संख्या नगर जनसंख्या के मान से कम है।

आरक्षी केन्द्र

नगर में एक मुख्य आरक्षी केन्द्र तथा पाँच उप आरक्षी केन्द्र हैं जो नगर जनसंख्या के मान से पर्याप्त हैं।

अग्निशमन केन्द्र

नगर का वर्तमान अग्निशमन केन्द्र नगर पालिका परिषद द्वारा संचालित है जिसका प्रबंधन नगर आरक्षी केन्द्र द्वारा जाता है। अतः वर्तमान अग्निशमन केन्द्र, नगर आरक्षी केन्द्र परिसर में ही स्थित है जिसमें तीन अग्निशमन वाहन हैं। वर्तमान में उपलब्ध यह सेवा पर्याप्त नहीं है।

धोबी घाट

वर्तमान में लोटिया नाला एवं सीवन नदी के किनारे धोबीकार्य किया जाता है। इस कार्य हेतु कोई निश्चित स्थल नहीं है फिर भी मुख्य रूप से इस कार्य हेतु नगर में तीन स्थल प्रयुक्त किये जाते हैं। इस प्रकार नदी/नाले का जल प्रदूषित होता रहता है।

कब्रिस्तान एवं श्मशान

नगर में वर्तमान में 4 कब्रिस्तान एवं 2 श्मशान घाट हैं। सोया संयंत्र के सामने की भूमि पर दो कब्रिस्तान तथा जी कालोनी एवं जंगली अहाते में दो कब्रिस्तान स्थित है जबकि मंडी क्षेत्र एवं बड़ियाखेडी क्षेत्र में श्मशान घाट है। अतिरिक्त नगर में यत्र-तत्र मजारे एवं दरगाहें भी पाई जाती हैं।

भाग-दो
नियोजन प्रस्ताव

अध्याय - 4

भावी आवश्यकता एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

नगर की वर्तमान समस्याओं, सेवा-सुविधाओं की अपर्याप्तता तथा वर्तमान भूमि उपयोग संरचना में असंतुलता के साथ-साथ नगर के वर्तमान एवं भावी प्रमुख कार्यकलापों के संदर्भ में निम्न भावी आवश्यकताओं का आंकलन कर विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये गये हैं।

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

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

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

1. उपक्षेत्रीय वाणिज्यिक एवं व्यापारिक केन्द्र।
2. कृषि उपज का संग्रहण एवं वितरण केन्द्र।
3. कृषि आधारित औद्योगिक केन्द्र।
4. जिला स्तरीय प्रशासकीय एवं शैक्षणिक केन्द्र।

4.2 योजना काल

नगर विकास एक निरंतर चलने वाली प्रक्रिया है लेकिन नगर विकास की नीतियाँ एवं दिशा निर्धारण हेतु योजना की कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है ताकि निश्चित समय सीमा के लिये जनसंख्या एवं उसकी आवश्यकता का आंकलन किया जा सके।

इस विकास योजना की कालावधि 2011 तक निर्धारित की गई है। विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना के प्रस्ताव जैसे- मार्ग, जलप्रदाय आदि योजना की कालावधि तक सीमित नहीं रखे जा सकते हैं क्योंकि यह प्रस्ताव विकास योजना कालावधि के बाद के विकास के लिये भी आधारभूत संरचना के रूप में उपयोगी रहेंगे। उक्त का आशय है कि सीहोर नगर विकास योजना के प्रस्ताव, योजना कालावधि समाप्त हो जाने के उपरान्त भी विकास योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपांतरण होने तक अथवा वर्तमान विकास योजना प्रस्तावों के संतृप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे।

4.3 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

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

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

1. भूमि का समुचित एवं उपयुक्त सक्षम उपयोग।
2. भवनों के निर्माण हेतु समुचित तथा उपयुक्त आवासीय क्षेत्र।
3. ऐसे परिभ्रमण तंत्र का विकास, जिसमें यात्री एवं माल यातायात सुरक्षित एवं द्रुतगति से हो सके।
4. नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य बनाते हुये वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु समुचित भूमि का प्रावधान।
5. मूलभूत सेवा-सुविधाओं का समुचित प्रावधान।
6. वृत्त खण्ड स्तर से नगर स्तर तक की सेवा सुविधाओं की श्रेणीबद्ध व्यवस्था।
7. आवासीय क्षेत्रों तथा कार्य केन्द्रों के मध्य सुरक्षित तथा सुविधाजनक मार्ग संरचना।
8. मध्यवर्ती क्षेत्र के दबाव को कम करने हेतु नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के विकास के प्रस्ताव।
9. गंदी बस्तियों एवं जल स्रोतों का पर्यावरण सुधार।

4.4 योजना अवधारणा

नगर की वर्तमान संरचना मुख्यतः राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक-86 एवं भोपाल-उज्जैन मुख्य रेलवे लाइन के समानान्तर है। वर्तमान बसाहट का विकास मुख्यतः राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक - 86 एवं रेलवे लाइन के मध्य हुआ है। नवीन आंशिक विकास रेलवे लाइन के उत्तर में तथा राष्ट्रीय राजमार्ग क्रमांक -86 के दक्षिण में भी देखा जा सकता है। नगर की बसाहट पुरानी पद्धति की होने के कारण संकीर्ण, पास-पास एवं सघन होने के साथ-साथ नगर में खुले स्थानों की अपर्याप्तता है। लोटिया नाले तथा सीवन नदी की विभिन्न शाखाओं के कारण नगर का विकास लगातार होते हुए भी अलग-अलग खण्डों में हुआ प्रतीत होता है। विकास योजना में नगरीय आबादी क्षेत्र का विकास इस तरह से नियोजित किया गया है कि मुख्य कार्य केन्द्र एवं आबादी क्षेत्रों का परस्पर समन्वय, विकल्पों सहित बना रहे। नगर के अन्य कार्यकलापों को नये क्षेत्रों में स्थापित करना प्रस्तावित किया गया है ताकि नगर की बढ़ती जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति अलग-अलग क्षेत्रों के अनुसार की जा सके। असंगत भूमि उपयोगों को स्थानांतरित किया गया है तथा अकार्यक्षम भूमि उपयोगों को उनके वर्तमान स्थल पर यथा स्वरूप कार्यरत रहते हुए भविष्य में स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है। यातायात नगर, नवीन बस स्टैण्ड, औद्योगिक क्षेत्र, रेलवे ओव्हर ब्रिज जैसे महत्वपूर्ण नवीन प्रस्ताव किये गये हैं।

राष्ट्रीय राज मार्ग क्रमांक - 86 पर बढ़ते हुए यातायात के दबाव को दृष्टिगत रखते हुए तथा क्षेत्रीय एवं नगर यातायात को अलग-अलग करने हेतु बायपास मार्ग का प्रस्ताव इस प्रकार किया गया है कि रेलवे लाइन का पारण न करना पड़े।

अन्य विभिन्न मार्ग शृंखलाओं को भी विकसित एवं उन्नयन किये जाने की आवश्यकता है जिससे क्षेत्रीय यातायात को नगर मध्य से गुजरने से रोका जा सके। कार्य केन्द्रों एवं आबादी क्षेत्रों को जोड़ने हेतु सक्षम एवं समन्वित मार्ग संरचना का प्रस्ताव किया गया है।

4.5 भावी जनसंख्या

विकास योजना कालावधि तक के लिये विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन करने के लिये भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना अत्यंत आवश्यक है, अपितु नगर की भावी जनसंख्या का अनुमान लगाना कठिन है, क्योंकि जिन कारणों से जनसंख्या में वृद्धि हो सकती है, उन कारणों का ठीक तरह से पूर्वानुमान नहीं किया जा सकता है। नगरीय विकास के संबंध में प्रव्रजन की प्रवृत्ति, पूर्व दशकों में जनसंख्या वृद्धि तथा शासकीय नीति आदि ऐसे परिवर्तनशील एवं अनापेक्षित कारक होते हैं जो नगर जनसंख्या वृद्धि दर को प्रभावित करते हैं। अतः सीहोर नगर की भावी जनसंख्या के आंकलन हेतु ज्यामितीय पद्धति, वक्ररेखा आसंजन पद्धति, अनुपात पद्धति एवं तुलनात्मक ग्राफ पद्धति को ग्राह्य कर अनुमान लगाने का प्रयास किया गया है। जिसके आधार पर नगर की वर्ष 2001 एवं 2011 की जनसंख्या क्रमशः 1.00 लाख एवं 1.50 लाख अनुमानित की गई है।

4.51 अनुमानित व्यावसायिक संरचना

जनगणना 1991 के अनुसार नगर में 19998 कार्यशील व्यक्तियों में 13.0 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र, 23.7 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र तथा 63.3 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र के अन्तर्गत कार्यरत पाए गए। नगर के भावी अनुमानित कार्यकलाप एवं नगर स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए अनुमानित है कि वर्ष 2011 में सहभागिता दर 300 होगी तो कार्यशील व्यक्तियों/श्रमिकों की कुल अनुमानित संख्या 45000 का लगभग 12 प्रतिशत प्राथमिक क्षेत्र में, 23 प्रतिशत द्वितीयक क्षेत्र में तथा 65 प्रतिशत तृतीयक क्षेत्र में कार्यरत होंगे।

4.6 अनुमानित आवास आवश्यकता

आवासीय इकाईयों की भावी आवश्यकता का अनुमान भावी जनसंख्या परिवार आकार तथा वर्तमान एवं भावी आर्थिक सामाजिक परिस्थिति आदि पर आधारित होता है। जनगणना 1991 के अनुसार सीहोर नगर में 12298 आवासों में 12351 परिवार निवास करते हैं, जिसके अनुसार औसत परिवार आकार 5.85 व्यक्ति आता है। अतः वर्ष 2001 में औसत परिवार आकार 5.50 तथा वर्ष 2011 में औसत परिवार आकार 5.00 मानते हुए आवास आवश्यकता का अनुमान किया गया है।

वर्ष 2011 में नगर की अनुमानित जनसंख्या 1.50 लाख तथा औसत परिवार आकार 5.0 व्यक्ति के आधार पर 18974 आवासीय इकाईयों की आवश्यकता होगी। उक्त आवश्यकता का अनुमान लगाते समय, प्रतिवर्ष एक प्रतिशत मकान, जो आवासीय दृष्टि से अनुपयोगी होंगे, उनके प्रतिस्थापन का प्रावधान भी किया गया है। अनुमानित परिवार एवं आवासीय आवश्यकता का विवरण आगामी सारणी में दर्शाया गया है।

सीहोर : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

4-सा-1

क्रमांक	विवरण	वर्ष		
		1991	2001	2011
1.	2.	3.	4.	5.
1.	जनसंख्या (लाखों में)	0.72	1.00	1.5
2.	अतिरिक्त जनसंख्या (लाखों में)	-	0.28	0.50
3.	औसत परिवार आकार	5.85	5.50	5.00
4.	अतिरिक्त परिवार		5090	10000
5.	वर्ष 2001 में 85 प्रतिशत एवं 2011 में 90 प्रतिशत दर से परिवारों हेतु आवास इकाईयों की आवश्यकता	-	4327	9000
6.	1991 की कमी सहित आवास इकाईयों की आवश्यकता	(+)3433	7760	16760
7.	प्रतिवर्ष 1 प्रतिशत की दर से आवासों का पुनर्निर्माण	-	1107	2214
	योग	(+)3433	8867	18974

(+) आवासों की कमी

4.61 विभिन्न वर्गों हेतु आवासीय इकाईयों की आवश्यकता

उपरोक्त भावी इकाईयों की आवश्यकताओं का अनुमान नगर के सभी आर्थिक वर्गों हेतु 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, जो नगर की वर्तमान आर्थिक तथा सामाजिक परिस्थितियों पर आधारित हैं। अतः नगर के भावी आर्थिक, सामाजिक संरचना के आधार पर 5 प्रतिशत उच्च वर्ग, 25 प्रतिशत मध्यम आय वर्ग, 30 प्रतिशत निम्न आय वर्ग तथा मध्य प्रदेश शासन द्वारा घोषित आवास नीति के प्रावधान अनुसार 40 प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के अनुपात में कुल आवास आवश्यकता का विभाजन किया गया है।

4.7 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन

विकास योजना के उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को दृष्टिगत रखते हुए भूमि के विवेकपूर्ण एवं सक्षम उपयोग हेतु विकास योजना तैयार की गई है। वर्तमान में नगर में 528 हेक्टेयर भूमि 5.36 हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या की दर से विकसित है। विभिन्न भू-उपयोगों के अंतर्गत भूमि की कमी तथा भविष्य की गतिविधियों हेतु आवश्यकता के आधार पर नगरीय क्षेत्र की भावी जनसंख्या को समाहित करने के लिए 9.00 हेक्टेयर प्रति हजार जनसंख्या की दर से 833 हेक्टेयर अतिरिक्त भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है, जिसके अनुसार विकास योजना में कुल 1350 हेक्टेयर क्षेत्र को वर्तमान एवं भावी विकास हेतु समाहित किया गया है। वर्तमान भू-उपयोग अनुसार नगर की सकल घनता 187 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है, जिसे विकास योजना में घटाकर 111 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर किया जाना प्रस्तावित है।

सीहोर : प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भू- आवंटन- 2011

4 -सा- 2

क्रमांक	भू-उपयोग का प्रकार	वर्तमान - 2000			प्रस्तावित 2011		
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भूमि आवंटन दर
1.	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय	265.50	50.28	2.66	646	47.04	4.0
2.	वाणिज्यिक	30.0	5.68	0.31	107	7.79	0.73
3.	औद्योगिक	36.5	6.91	0.38	106	7.72	0.71
4.	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक	61.5	11.65	0.62	121	8.81	0.80
5.	सार्वजनिक उपयोगिता	7.0	1.33	0.07	18	1.31	0.12
6.	आमोद-प्रमोद	24.0	4.55	0.25	125	9.10	0.97
7.	यातायात एवं परिवहन	103.5	19.60	1.07	250.40	18.23	1.67
	योग	528.00	100.00	5.36	1373.40	100.00	9.0

टीप :- भूमि उपयोग दर एवं भू-आवंटन दर हेक्टेर प्रति 1000 जनसंख्या में आंकी गई है।

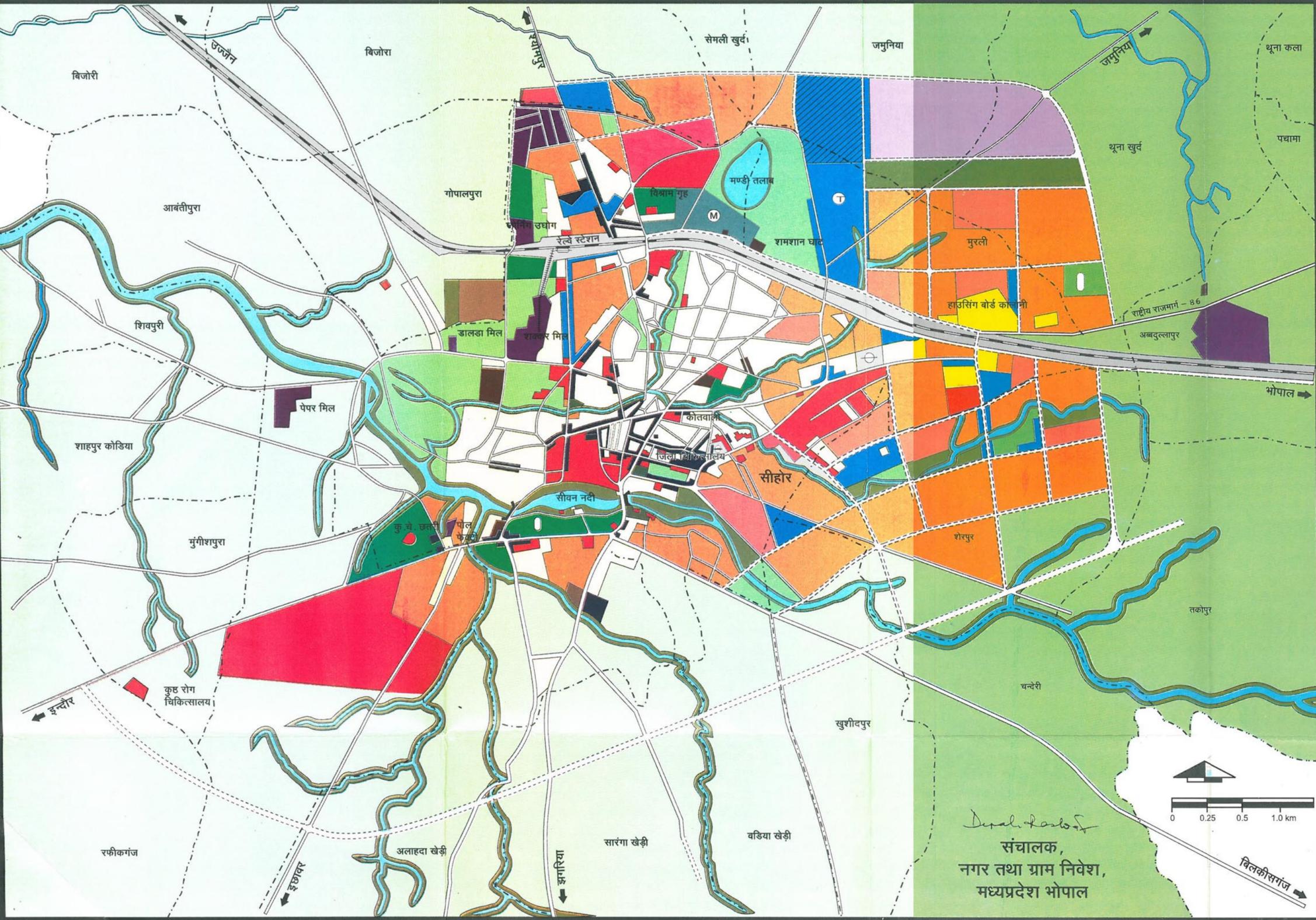
SEHORE

DEVELOPMENT PLAN
(DRAFT)

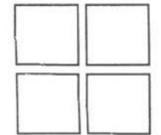
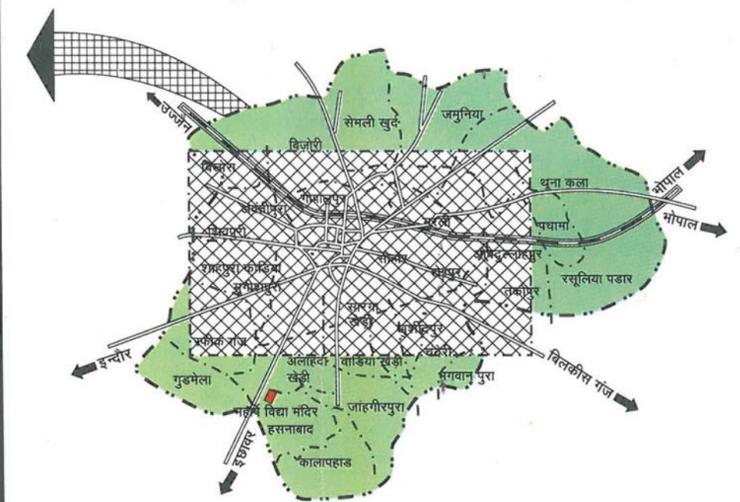
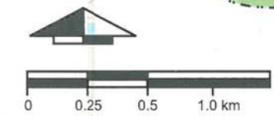
सीहोर
विकास योजना
(प्रारूप)

वर्तमान प्रस्तावित
EXISTING PROPOSED

RESIDENTIAL			आवासीय
COMMERCIAL			वाणिज्यिक
GENERAL			सामान्य
MANDI			मंडी
SPECIALISED			विशेषीकृत
TRANSPORT NAGAR			यातायात नगर
INDUSTRIAL			औद्योगिक
PUBLIC & SEMI PUBLIC			सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
PUBLIC UTILITES & FACILITIES			सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाएँ
TRANSPORTATION			यातायात
ROAD			मार्ग
BUS STAND			बस स्थानक
RAILWAY LINE			रेल्वे लाईन
RAILWAY STATION			रेल्वे स्टेशन
RECREATIONAL			आमोद प्रमोद
PARK			उद्यान
PLAY GROUND / STADIUM			खेल मैदान / स्टेडियम
AFFORESTATION			वृक्षारोपण
WATER BODIES			जलाशय
AGRICULTURAL			कृषि
PLANNING AREA			निवेश क्षेत्र
VILLAGE BOUNDARY			ग्राम सीमा



D. N. Singh
संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्य प्रदेश भोपाल



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्य प्रदेश

4.8 निवेश इकाईयाँ

विकास योजना का स्वरूप स्वसक्षम एवं आत्मनिर्भर निवेश इकाईयों के रूप में रखा गया है। निवेश इकाईयों की सीमा निर्धारित करते समय जनसंख्या, क्षेत्रफल, वर्तमान सुविधायें, प्राकृतिक तथा मानचित्र में निर्मित सीमाओं को ध्यान में रखा गया है। प्रस्तावित निवेश इकाईयों को प्रमुख कार्य केन्द्र, वाणिज्यिक केन्द्र, यातायात एवं सेवा केन्द्रों से जोड़ा गया है। संपूर्ण निवेश क्षेत्र को तीन निवेश इकाईयों में विभक्त किया गया है। सुविधा की दृष्टि से प्रत्येक निवेश इकाई को क्रमांक दिया गया है। ये क्रमांक श्रेणीबद्धता अथवा विकास क्रम प्रदर्शित नहीं करते हैं। निवेश इकाईवार विवरण निम्नानुसार है।

निवेश इकाई क्रमांक - 1

इस निवेश इकाई में भोपाल-इन्दौर रेलवे लाईन के उत्तर में स्थित निवेश क्षेत्र सीमा तक का समस्त क्षेत्र शामिल है। इसके अंतर्गत प्रमुख रूप से कृषि उपज मण्डी, परेड ग्राउण्ड, वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र, जमुनिया तालाब का क्षेत्र इत्यादि स्थित है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 5515 हेक्टर है।

निवेश इकाई क्रमांक - 2

इस निवेश इकाई में भोपाल-इन्दौर रेलवे लाईन एवं राष्ट्रीय राज मार्ग क्रमांक.-86 के मध्य की समस्त वर्तमान बसाहट, प्रस्तावित क्षेत्र एवं ग्रामीण क्षेत्र शामिल किया गया है। पश्चिम में इस निवेश इकाई की सीमा निवेश क्षेत्र तक तथा पूर्व में मुरली रेलवे समतल पारण तक है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल लगभग 2360 हेक्टर है।

निवेश इकाई क्रमांक - 3

इस निवेश इकाई की सीमा उत्तर में इन्दौर-भोपाल राष्ट्रीय राज मार्ग - 86 (मुरली रेलवे समतल पारण तक) तथा इसके आगे इन्दौर-भोपाल रेलवे लाइन के साथ-साथ निवेश क्षेत्र की पूर्वी सीमा तक जाती है। अन्य दिशाओं में निवेश क्षेत्र सीमा तक का क्षेत्र इस इकाई में शामिल किया गया है। इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल लगभग 7863 हेक्टर है।

निवेश इकाईवार निवेश क्षेत्र का विभाजन निम्न सारणी में दर्शित है :-

सीहोर : प्रस्तावित भूमि उपयोग (निवेश इकाईवार)

4 -सा- 3

निवेश इकाई क्रमांक	क्षेत्रफल			कृषि एवं अन्य भूमि	महायोग
	वर्तमान	अतिरिक्त प्रस्तावित	योग		
1.	2	3	4	5	6
1.	143	405.3	538.3	4966.7	5515.0
2.	306	130.5	436.5	1923.5	2360.0
3.	79	297.2	376.2	7486.7	7862.9
योग	528	833.0	1361.0	14376.9	15737.9

4.81 निवेश इकाईवार भूमि उपयोग वितरण

संपूर्ण निवेश क्षेत्र को तीन निवेश इकाईयों में विभक्त कर विकास योजना के प्रस्ताव तैयार किये गये हैं। जिसमें प्रत्येक निवेश इकाई की वर्तमान परिस्थिति, अन्य निवेश इकाईयों से सह-संबंध तथा वहाँ के वर्तमान भूमि उपयोग इत्यादि को ध्यान में रखा गया है। निवेश इकाईवार वर्तमान एवं प्रस्तावित भू-उपयोग का वर्गीकरण आगामी सारणी में दर्शाया गया है।

सीहोर : निवेश क्षेत्र इकाईवार भू- आवंटन (विकसित क्षेत्र)

4 सा 4

क्रमांक	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक उपयोगिता	आमोद-प्रमोद	यातायात एवं परिवहन	योग
1.	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	194.30	73.60	95.0	42.0	1.3	53.00	81.80	541.00
2.	251.00	14.20	11.0	25.0	15.0	60.00	67.80	444.00
3.	200.70	19.20	—	54.0	1.7	12.00	100.80	388.40
योग	646.0	107	106.0	121.0	18.0	125.0	250.40	1373.40

4.9 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

विकास योजना प्रस्तावों को अधिदर्शित करने में अन्य नगरों की मिश्रित उपयोग की संस्कृति को सीहोर नगर हेतु भी यथा अपनाया गया है ताकि नगर के वर्तमान भूमि उपयोग को कम से कम परिवर्तित करना पड़े। अपितु भूमि उपयोगों को अन्यत्र स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित किया गया है।

भूमि के विभिन्न उपयोगों का निर्धारण करते समय सभी नगरीय गतिविधियों एवं कार्य केन्द्रों के मध्य सामंजस्य एवं सहसम्बन्ध स्थापित करने का प्रयास किया गया है।

4.91 आवासीय

विकास योजना प्रस्ताव में आवासीय उपयोग के लिये भूमि आवंटित करते समय नगरवासियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु आवश्यक सेवा-सुविधाओं तथा उचित मार्ग संरचना का ध्यान रखा गया है। नगर की भावी जनसंख्या की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए विकास योजना में कुल 646 हेक्टर भूमि, आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है। जो कुल प्रस्तावित भूमि का 47.04 प्रतिशत है। यह 250 व्यक्ति प्रति हेक्टर की आवासीय घनता दर्शाता है जबकि नगर की वर्तमान आवासीय घनता 376 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। इसी प्रकार वर्तमान भूमि उपयोग दर 2.66 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या के विरुद्ध विकास योजना में 4.00 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की भू-आवंटन दर आती है। आवासीय उपयोग में कुछ अधिक भू-आवंटन का प्रमुख कारण गंदी बस्ती एवं झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों को नियोजित ढंग से बसाना तथा नगर के मध्य क्षेत्र के कतिपय पुरानी सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों की घनता को कम करना है। साथ ही साथ नगर की निम्न एवं मध्यम घनत्विय आवासीय विकास के स्वरूप को भी नगरवासियों की मंशा के रूप में ध्यान रखा गया है।

(अ) शासकीय एवं अर्धशासकीय आवास

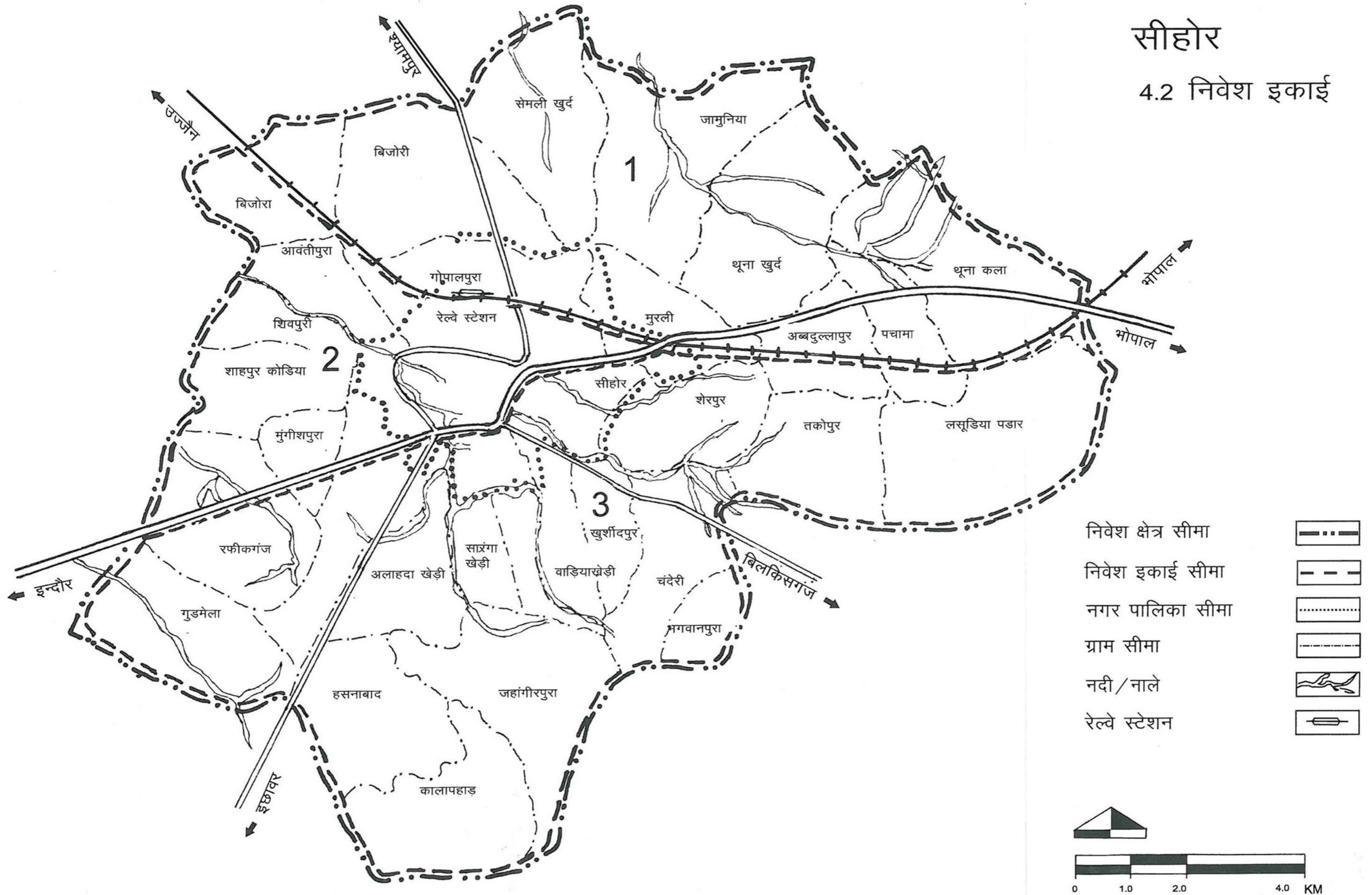
जिला मुख्यालय होने के कारण यहाँ केन्द्र एवं राज्य शासन के विभिन्न कार्यालय स्थापित हैं, किन्तु इनमें कार्यरत कर्मचारियों हेतु समुचित आवास गृहों का निर्माण नहीं किया गया है। अतः प्रमुख कार्यालय परिसरों के निकट शासकीय एवं अर्ध-शासकीय आवासों के निर्माण हेतु विकास योजना की निवेश इकाई क्रमांक-3 में आवासीय विकास के प्रस्ताव दिये गये हैं।

(ब) औद्योगिक आवास

उद्योगों में कार्यरत श्रमिकों एवं कर्मचारियों हेतु वर्तमान एवं प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों के समीप आवासीय कालोनियों

सीहोर

4.2 निवेश इकाई



का निर्माण प्रस्तावित किया गया है। इस हेतु निवेश इकाई क्रमांक-1 एवं 2 में औद्योगिक क्षेत्रों के निकट आवासीय विकास हेतु भूमि उपदर्शित की गई है।

(स) गंदी बस्ती/झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्रों का पर्यावरण सुधार एवं पुर्नस्थापना

नगर में 17 गंदी बस्तियाँ स्थित हैं जिनमें लगभग 12000 जनसंख्या निवासित है। इनमें से 13 गंदी बस्तियों का त्वरित विकास एवं उन्नयन आवश्यक है। जबकि सारणी 2-सा-4 में उल्लेखित निम्न चार गंदी बस्तियों को उनके वर्तमान स्थल से विस्थापित कर विकास योजना में प्रस्तावित नवीन आवासीय क्षेत्र में उपयुक्त स्थल का चयन कर नियोजित ढंग से समस्त आवश्यक अधोसंरचना का विकास कर पुर्नस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

1. रानी मोहल्ला।
2. रेलवे लाइन के मध्य में स्थित बस्ती।
3. अमर छविगृह के पास की बस्ती।
4. मछली बाजार बस्ती।

सारणी 2-सा-4 में उल्लेखित अन्य 13 गंदी बस्तियों का वर्तमान स्थल पर ही पर्यावरण सुधार उन्नयन एवं पुर्नस्थापन किया जाना प्रस्तावित है। इसके अंतर्गत क्षेत्र का अभिन्यासीकरण, मूलभूत सेवा-सुविधाओं एवं अधोसंरचना का प्रावधान किया जाना प्रस्तावित है। नियोजित ढंग से इनके बसाने में यदि कुछ जनसंख्या को अन्यत्र विस्थापित करना हो तो इन्हें विकास योजना में प्रस्तावित नवीन आवासीय क्षेत्र में उपयुक्त स्थल का चयन किया जाकर पुर्नस्थापना भी की जा सकेगी।

4.92 वाणिज्यिक

नगर का वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र मुख्यतः नमक चौराहा, गाँधी मार्ग, अस्पताल चौराहा, पान चौराहा, गंज क्षेत्र इत्यादि के आसपास स्थित है। इन क्षेत्रों में यातायात अधिक तथा मार्ग संकीर्ण हैं तथा वाहन विराम स्थल का अभाव है। अतः इस वाणिज्यिक क्षेत्र को नगर केन्द्र के रूप में ग्राह्य करते हुए यहाँ की विभिन्न समस्याओं को दूर करने हेतु इसका विकास किया जाना प्रस्तावित है। साथ ही इस नगर केन्द्र पर भावी जनसंख्या के दबाव को कम करने हेतु निवेश इकाई क्रमांक-3 में लगभग 6.00 हेक्टर क्षेत्र का मुख्य वाणिज्यिक नगर केन्द्र प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अलावा निवेश इकाई क्रमांक-1 एवं 3 में विशेषीकृत वाणिज्यिक केन्द्र एवं खण्ड स्तरीय वाणिज्यिक केन्द्र विकसित किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों के निकट भी स्थानीय स्तर तथा खण्ड स्तरीय एवं उपखण्ड स्तरीय बाजार केन्द्र प्रस्तावित किये गये हैं। वर्तमान नगर में वाणिज्यिक वर्ग के अंतर्गत 30 हेक्टर भूमि के विरुद्ध विकास योजना में कुल 107 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है जो कुल प्रस्तावित विकास क्षेत्र का 7.79 प्रतिशत है। विकास योजना में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों का विवरण निम्नानुसार है :-

(1) थोक एवं विशिष्ट बाजार

यह गतिविधि वर्तमान में नगर केन्द्र में मार्गों के किनारे गंज क्षेत्र में संचालित है, जो यथावत संचालित रहेगी। उक्त के अलावा निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र से संलग्न नवीन थोक एवं विशिष्ट बाजार हेतु 20 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है। इस क्षेत्र में अन्य विशिष्ट बाजार भी स्थापित हो सकेंगे।

(2) मालगोदाम एवं शीतगृह

नगर स्थित वर्तमान माल गोदाम, अनाज एवं बीज भण्डार यथावत रहेंगे। उक्त के अलावा निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में भण्डारण एवं शीतगृह स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। माल गोदाम एवं शीतगृह प्रस्तावित यातायात नगर क्षेत्र में भी स्थापित किये जा सकेंगे। अनाज गोदाम, कृषि उपज मण्डी परिसर में पूर्ववत स्थापित किये जा सकेंगे।

(3) कृषि उपज मंडी

भोपाल-इन्दौर रेलवे लाइन के उत्तर में स्थित वर्तमान कृषि उपज मण्डी का कुल क्षेत्रफल लगभग 23 हेक्टर है जिसका वर्तमान में लगभग 15 हेक्टर क्षेत्र ही विकसित होकर मण्डी उपयोग अंतर्गत है। भावी आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए संपूर्ण मण्डी क्षेत्र विकसित किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान में मण्डी क्षेत्र में संबंधित सेवा-सुविधाओं का अभाव है। अतः आवश्यक सेवा-सुविधाओं, वाहन/ट्रक विराम स्थल का विकास किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान मण्डी का मुख्य द्वार रेलवे समतल पारण के पास स्थित होने से सुगम यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है अतः मुख्य द्वार क्रमांक-2 जमुनिया मार्ग का विकास किया जाना भी प्रस्तावित है।

(4) सब्जी मण्डी

वर्तमान थोक सब्जी मण्डी नमक चौराहे पर संचालित है जो सुगम यातायात में बाधक है। अतः इसे निवेश इकाई क्रमांक-3 में सीवन नदी के किनारे बेंगन घाट के निकट स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। विकास योजना में इस हेतु लगभग 4.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है।

थोक फल एवं सब्जी मण्डी हेतु एक अन्य स्थल मुख्य मार्ग क्रमांक-8 के उत्तर में प्रस्तावित त्रिकोण आकार के प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में अन्य वाणिज्यिक गतिविधियों के साथ-साथ भी स्थापित किया जा सकेगा।

(5) भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी

वर्तमान में भवन निर्माण सामग्री एवं इमारती लकड़ी बाजार हेतु अलग से कोई बाजार नहीं है। अतः इसे निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के निकट प्रस्तावित विशेषीकृत वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु विकास योजना में 2.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है।

(6) घास बाजार

वर्तमान घास बाजार को मुख्य मार्ग क्रमांक-6 एवं प्रस्तावित यातायात नगर के मध्य निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। विकास योजना में इस हेतु लगभग 1.50 हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है।

(7) कबाड़ी बाजार

मछली बाजार एवं लाल मस्जिद के निकट वर्तमान में संचालित कबाड़ी बाजार को निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित विशेषीकृत वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। इस हेतु विकास योजना में 2.0 हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है।

(8) मांस एवं मछली बाजार

वर्तमान मांस एवं मछली बाजार को निवेश इकाई क्रमांक-1 में मुख्य मार्ग क्रमांक-6 के उत्तर में तथा प्रस्तावित यातायात नगर के दक्षिण में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। विकास योजना में इस हेतु एक हेक्टर भूमि आरक्षित की गई है। इस स्थल पर कुल लगभग 3.5 हेक्टर वाणिज्यिक क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जिसमें उक्त के अलावा पशु एवं घास बाजार भी स्थापित किया जा सकेगा।

(9) यातायात नगर एवं अग्रेषण अभिकरण

इस हेतु प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्रमांक-4 के पश्चिम में लगभग 15 हेक्टर भूमि विकास योजना में उपदर्शित की गई है। यहाँ यातायात नगर गतिविधियों के साथ-साथ समस्त अग्रेषण अभिकरण, मालगोदाम, शीतगृह इत्यादि स्थापित हो सकेंगे।

(10) तेल एवं पेट्रोल डिपो

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

(11) पशुवध गृह

पशुवध गृह गतिविधियों को भविष्य में श्यामपुर मार्ग पर प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु 0.5 हेक्टर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित है।

(12) नगर/निवेश इकाई स्तरीय बाजार केन्द्र

वर्तमान व्यापार एवं वाणिज्यिक बाजार यथावत नगर स्तरीय बाजार केन्द्र के रूप में संचालित रहेगा अपितु कतिपय असंगत भूमि उपयोगों के स्थानांतरित करने से वाणिज्यिक उपयोग हेतु विकास योजना में उपदर्शित भूमि पर इस नगर केन्द्र का विकास किया जाना भी प्रस्तावित है। नवीन नगर स्तरीय बाजार केन्द्र हेतु निवेश इकाई क्रमांक-3 में प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्रमांक-10 के पूर्व में लगभग 8.00 हेक्टर भूमि विकास योजना में प्रस्तावित की गई है।

उपरोक्त दोनों नगर स्तरीय बाजार केन्द्र, निवेश इकाई स्तर के बाजार केन्द्रों की आवश्यकता की पूर्ति करेंगे। जबकि निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित खण्डस्तरीय एवं उपखण्ड स्तरीय बाजार केन्द्र इस निवेश इकाई में वाणिज्यिक आवश्यकताओं की पूर्ति कर सकेंगे।

(13) वृत्त खण्ड स्तरीय बाजार केन्द्र

आवासीय वृत्त खण्डों को परिपूर्ण इकाईयों के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। प्रत्येक आवासीय वृत्त खण्ड में 15-20 हजार की जनसंख्या रहेगी। निवासियों की आवश्यकताओं के अनुरूप दुकानों एवं अन्य सुविधाओं की दृष्टि से यह आवासीय वृत्त खण्ड, इकाई के रूप में रहेंगे। वृत्त खण्डों में प्रस्तावित गतिविधि केन्द्रों (दुकान एवं अन्य सुविधाओं) से यहाँ के रहवासियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति हो सकेगी। विकास योजना में प्रस्तावित 6 नए वृत्त खण्डों में इस प्रयोजन हेतु 9.00 हेक्टर क्षेत्र का प्रावधान किया गया है। इसके अतिरिक्त उपवृत्त खण्डों में भी सुविधा की दृष्टि से 3 से 4 हजार जनसंख्या के पीछे 15-20 स्थानीय दुकानों का प्रावधान रखा गया है।

(14) अन्य

विकास योजना में प्रस्तावित बस स्टैण्ड के दक्षिण में संलग्न लगभग 4 हेक्टर भूमि सामान्य वाणिज्यिक वर्ग के अंतर्गत प्रस्तावित की गई है। इसमें खण्ड स्तरीय वाणिज्यिक गतिविधियों के विकास के साथ बस स्टैण्ड की आवश्यकता की पूर्ति हेतु भी वाणिज्यिक विकास किया जाना प्रस्तावित है।

4.93 औद्योगिक

इस वर्ग के अंतर्गत विकास योजना में कुल 106 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है जो कुल प्रस्तावित विकास क्षेत्र का 7.72 प्रतिशत आता है। नगर में अभी कोई बड़े उद्योग स्थापना की संभावना नहीं है। अतः जमुनिया मार्ग पर लगभग 69 हेक्टर भूमि औद्योगिक क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित की गई है जिसमें कृषि उपज मण्डी एवं वनोपज आधारित उद्योगों के अलावा समस्त सामान्य औद्योगिक इकाईयाँ स्थापित की जा सकेंगी। माल गोदाम एवं शीतगृह भी इसी क्षेत्र में प्रस्तावित हैं।

प्रदूषणकारी उद्योगों हेतु विकास योजना में कोई भूमि उपदर्शित नहीं की गई है किन्तु ऐसे उद्योगों की स्थापना के समय वायुप्रवाह दिशा तथा पर्यावरण एवं प्रदूषण संबंधी आवश्यकताओं का अध्ययन कर प्रस्तावित विकास क्षेत्र से कम से कम 1.5 कि.मी. दूर मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानान्तर्गत वैधानिक आवश्यकताओं

की पूर्ति कर विचार किया जा सकेगा।

मोमिनी पुल के निकट स्थित बोन फेक्ट्री को प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है, जिससे रिक्त हुई भूमि का उपयोग आमोद-प्रमोद के रूप में किया जावेगा।

(क) घरेलू एवं सेवा उद्योग

घरेलू एवं सेवा उद्योगों से नगरवासियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति होती है। ऐसी औद्योगिक इकाइयों को नगर केन्द्र एवं आवासीय क्षेत्रों में सुगम यातायात एवं आवागमन की सुविधा प्राप्त होना आवश्यक है। इन उद्योगों को व्यावसायिक क्षेत्रों में बहुमंजिले भवनों में भी स्थापित किया जा सकता है।

(ख) खनन एवं तत्समय उद्योग

इस वर्ग के अंतर्गत मिट्टी के बर्तन बनाना, ईट भट्टे, पत्थर उद्योग, गिट्टी बनाना इत्यादि आते हैं। ये उद्योग प्रदूषणकारी उद्योगों के अंतर्गत आते हैं। अतः इन्हें प्रस्तावित विकास क्षेत्र के बाहर गैर कृषि उपयोग की पड़त भूमि पर जल स्रोत के निकट स्थापित किया जाना प्रस्तावित है। विकास योजना में ऐसे उद्योगों हेतु भूमि निर्धारित नहीं की गई है। अतः सक्षम अधिकारी, स्थानीय प्रशासन एवं उद्योग विभाग की सहमति से स्थल निर्धारण कर सकेगा। नगर स्थित ऐसे समस्त वर्तमान उद्योगों को भी चयनित स्थल पर स्थानांतरित करना प्रस्तावित है।

4.94 सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक उपयोगिता

इस उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में नगर में कुल 121.00 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है।

इस भूमि उपयोग के अंतर्गत प्रशासनिक कार्यालय, शैक्षणिक संस्थाएँ, स्वास्थ्य सेवाएँ, सामाजिक सांस्कृतिक संस्थाएँ एवं जन सेवा सुविधाओं का समावेश होता है। विकास योजना में नगर स्तरीय सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक गतिविधियों हेतु भूमि का प्रावधान किया गया है। स्थानीय आवश्यकता की पूर्ति हेतु निवेश इकाई स्तर एवं वृत्त खण्ड स्तर पर भी सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक तथा सेवा-सुविधाओं का प्रावधान किया गया है। जल प्रदाय एवं भूमिगत जल मल निकासी हेतु अतिरिक्त भूमि का प्रावधान नहीं रखा गया है, क्योंकि इनका क्षेत्र नगर की परिभ्रमण संरचना में ही सम्मिलित रहता है। सभी प्रशासनिक कार्यालय, अर्धशासकीय कार्यालय एवं शासकीय कार्यालय/संस्थाओं को एक ही परिसर में स्थापित करना प्रस्तावित है। इस हेतु विकास योजना में वर्तमान न्यायालय परिसर के निकट प्रस्तावित नगर केन्द्र के उत्तर में निवेश इकाई क्रमांक-3 में लगभग 6 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई है।

इस उपयोग के अंतर्गत अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्र को मोटे तौर पर निम्नानुसार विभाजित किया जाता है -

शैक्षणिक	25.00 हेक्टेयर
स्वास्थ्य	12.50 हेक्टेयर
कार्यालय/प्रशासकीय	15.00 हेक्टेयर
सामाजिक-सांस्कृतिक इत्यादि	9.00 हेक्टेयर
सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएँ	11.00 हेक्टेयर
योग	72.50 हेक्टेयर

असंगत एवं अकार्यक्षम उपयोगों को सारणी 4-सा-5 के अनुरूप स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। यांत्रिकी महाविद्यालय को निवेश इकाई क्रमांक-3 में सीवन नदी के किनारे प्रस्तावित सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक अंतर्गत विकास योजना में उपदर्शित लगभग 8 हेक्टर क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। भविष्य में चिकित्सा महाविद्यालय की स्थापना हेतु भी विकास योजना में भूमि उपदर्शित की गई है।

सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधा वर्ग के अंतर्गत विकास योजना में कुल 18 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है इसके अंतर्गत निवेश इकाई क्रमांक-2 में जल-मल उपचार संयंत्र स्थापना हेतु प्रस्ताव विकास योजना में दिये गए हैं। प्रत्येक निवेश इकाई, खण्ड एवं वृत्त खण्ड में भी क्षेत्र की आवश्यकतानुसार ये गतिविधियाँ स्थापित की जा सकेंगी।

4.95 आमोद-प्रमोद

इस वर्ग के अंतर्गत वर्तमान में उपलब्ध 24 हेक्टर भूमि के विरुद्ध 125 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है। इसके अंतर्गत उद्यान, खेल मैदान, नगरीय वन, मेला मैदान, पिकनिक स्थल, वृक्षारोपण इत्यादि गतिविधियाँ आती हैं। उक्त गतिविधियों हेतु विभिन्न स्तरों के प्रस्ताव विकास योजना में उपदर्शित किये गये हैं। वर्तमान स्टेडियम को विकसित करने के साथ-साथ निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्रमांक-1 से संलग्न आमोद-प्रमोद वर्ग अंतर्गत उपदर्शित भूमि में से 5.0 हेक्टर भूमि नवीन स्टेडियम हेतु प्रस्तावित है। निवेश इकाई क्रमांक-1 में ही जमुनिया तालाब का विकास एवं चारों ओर का क्षेत्र नगर उद्यान के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। निवेश इकाई क्रमांक-2 में नगर के पश्चिमी छोर पर सीवन नदी का तटीय क्षेत्र पिकनिक स्थल-सह-नगर वन के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अलावा विभिन्न स्तर पर उद्यान, खेल मैदान इत्यादि हेतु प्रस्ताव दिये गये हैं। आमोद-प्रमोद हेतु उपदर्शित क्षेत्र में अन्य आमोद-प्रमोद गतिविधियों के साथ-साथ आवश्यकतानुसार तरणताल का विकास भी किया जा सकेगा। निवेश इकाई क्रमांक-1 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र एवं प्रस्तावित रहवासी क्षेत्र के मध्य की पट्टी में सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त के अलावा निवेश क्षेत्र में स्थित जलाशयों एवं जल स्रोतों के दोनों ओर सघन वृक्षारोपण एवं भू-दृश्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, उद्यान, खेल मैदान, नगर वन इत्यादि का संरक्षण एवं संवर्धन किया जाना भी प्रस्तावित है।

निवेश क्षेत्र के अंदर स्थित जलस्रोतों के किनारे/चारों ओर प्रस्तावित वृक्षारोपण क्षेत्र का विवरण निम्नानुसार है :-

- | | |
|---|-------------------|
| 1. सीवन नदी की मुख्य धारा के किनारे | 15 मीटर (न्यूनतम) |
| 2. सीवन नदी की उपधाराओं के किनारे | 10 मीटर (न्यूनतम) |
| 3. नालों के किनारे | 3 मीटर (न्यूनतम) |
| 4. निवेश क्षेत्र में स्थित अन्य जलस्रोत/तालाब के चारों ओर | 10 मीटर (न्यूनतम) |

उपरोक्त आरक्षित पट्टी में स्थित प्रदूषण रहित वर्तमान आबादी एवं निर्माण, जिनको विकास योजना में स्थानांतरित करने हेतु अलग से प्रस्ताव नहीं दिया गया है, यथावत रह सकेंगे, किन्तु उनमें वृद्धि अथवा पुनर्निर्माण किया जाना प्रतिबंधित होगा। किन्तु ऐसी दशा निर्मित होने अथवा जल प्रदूषण करने की दशा में इन्हें अन्यत्र स्थानांतरित किया जा सकेगा।

4.96 यातायात एवं परिवहन

इस वर्ग के अंतर्गत विकास योजना में कुल 250 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल प्रस्तावित विकास क्षेत्र का 18.23 प्रतिशत है। इस उपयोग के अंतर्गत मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो तथा परिवहन संबंधी सेवा-सुविधाओं का समावेश होता है। वर्तमान बस स्टैंड को अकार्यक्षम भूमि उपयोग में शामिल करते हुए भविष्य में प्रस्तावित मुख्य मार्ग-7 से लगकर नवीन मुख्य बस स्टैंड के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है जबकि मध्य प्रदेश राज्य परिवहन डिपो को उसके वर्तमान स्थल पर ही आवश्यकतानुसार विस्तार किये जाने का प्रस्ताव विकास योजना में किया गया है।

4.10 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर में विद्यमान असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का विवरण अध्याय-2 में दिया गया है। ये भूमि उपयोग

वर्तमान परिप्रेक्ष्य में यातायात, पर्यावरण, स्थान की कमी, आसपास की भूमि उपयोग से असंगतता की दृष्टि से इस श्रेणी में लिये गये हैं। इन भूमि उपयोगों को स्थानांतरित कर पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है, जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है। इन भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना हेतु मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के अनुसार युक्तिसंगत समयावधि उपलब्ध होगी। इन असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानांतरित करना प्रस्तावित है जबकि अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का तत्काल स्थानांतरण आवश्यक नहीं है। अकार्यक्षम भूमि उपयोग उनके वर्तमान स्थल पर आवश्यक सुधार सहित कार्यरत रह सकेंगे किन्तु इन्हें वर्तमान स्थल पर वृद्धि एवं विकास की अनुज्ञा नहीं होगी। किन्तु आवश्यक सुधार न करने तथा वृद्धि एवं विकास की आवश्यकता होने पर इन्हें निम्नानुसार स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है।

सीहोर : भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

4-सा-5

क्रमांक	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1.	2.	3.	4.	5.
(अ)	असंगत भूमि उपयोग			
1.	आवासीय	ब्राम्हणपुरा, बकरीपुल से बड़िया खेड़ी सीवन नदी के किनारे की आबादी	प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में	वृक्षारोपण एवं जल ग्रहण क्षेत्र
2.	घास बाजार	नगर में यत्रतत्र	निवेश इकाई - 1	मार्ग/वाहन विराम स्थल
3.	सब्जी मण्डी	नमक चौराहा	निवेश इकाई - 3	मार्ग/वाहन विराम स्थल
4.	कबाड़ी बाजार	मछली बाजार, लाल मस्जिद	निवेश इकाई - 1	वाणिज्यिक मार्ग
5.	माँस/मछली बाजार	मछली पुल मार्ग	निवेश इकाई - 1	मार्ग/वाहन विराम स्थल
6.	मार्ग किनारे की गुमठियाँ	वीर सावरकर मार्ग, गंज, सीहोर छविगृह मार्ग	निकटस्थ वाणिज्यिक क्षेत्र में	मार्ग/वाहन विराम स्थल
7.	अग्रेषण अभिकरण	नगर में यत्रयत्र	प्रस्तावित यातायात नगर क्षेत्र	वाणिज्यिक
8.	बोन फेक्ट्री	मोमिनी पुल के पास	प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र	आमोद-प्रमोद
9.	ईट भट्टे	सीवन नदी के किनारे	प्रस्तावित क्षेत्र के बाहर	वृक्षारोपण
10.	महात्मा गांधी महाविद्यालय	भोपाल मार्ग	प्रस्तावित सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक क्षेत्र	आवासीय
11.	महाराजा जनक महाविद्यालय	नगर में	- तदैव -	आवासीय
12.	डा. राजेन्द्र प्रसाद महाविद्यालय	इग्लिशपुरा	- तदैव -	आवासीय

1.	2.	3.	4.	5.
13.	यूनिवर्सल महाविद्यालय	जिला चिकित्सालय के सामने	- तदैव -	आवासीय
14.	यांत्रिकी महाविद्यालय	बस स्टैण्ड के पास	निवेश इकाई - 3	आवासीय
(ब)	अकार्यक्षम भूमि उपयोग			
1.	जिला कार्यालय	नगर मध्य में	निवेश इकाई - 3	अन्य सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक
2.	नगर पालिका कार्यालय	जिला चिकित्सालय के	निवेश इकाई - 3	- तदैव -
3.	तहसील कार्यालय	जिला कार्यालय परिसर	निवेश इकाई - 3	- तदैव -
4.	जिला चिकित्सालय	नगर पालिका के सामने	निवेश इकाई - 2	चिकित्सा केन्द्र
5.	टैगोर उ. मा. वि.	तहसील चौराहा	निवेश इकाई - 2	अन्य सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक
6.	महारानी लक्ष्मी बाई उ. मा. वि.	तहसील चौराहा	निवेश इकाई - 2	- तदैव -
7.	शासकीय कस्तूरबा कन्या उ. मा. वि.	गंज के पीछे	निवेश इकाई - 2	- तदैव -
8.	मॉडल टिनी टाट्स उ.मा. विद्यालय	सराय छावनी	प्रस्तावित सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक क्षेत्र	- तदैव -
9.	ब्राइट केरियर उ. मा. विद्यालय	मंडी मार्ग पर	निवेश इकाई - 2	आवासीय
10.	बस स्टैण्ड	भोपाल मार्ग पर	निवेश इकाई - 3	उप-बस स्टैण्ड सह-पिकअप स्टेशन

4.11 ग्राम विकास

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

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

उपयुक्त नगरीय संरचना को बनाये रखने के साथ-साथ नगर के भौतिक विकास के लिए सक्षम, सुरक्षित एवं मितव्यय परिभ्रमण संरचना का रूपांकन करना आवश्यक है जिससे तात्कालिक एवं भविष्य की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके। सीहोर नगर की परिभ्रमण संरचना प्रमुख रूप से निम्न उद्देश्यों को ध्यान में रखकर तैयार की गई है :-

- (अ) मिश्रित यातायात के अनुरूप सुसंगठित मार्ग संरचना
- (ब) नगर गतिविधियों को जोड़ने वाला अंतर्संबद्ध मार्ग तंत्र
- (स) क्षेत्रीय एवं नगर यातायात का पृथक्करण
- (द) वर्तमान बसाहट, भावी विकास हेतु प्रस्तावित क्षेत्रों तथा मुख्य गतिविधि केन्द्रों तक सुविधाजनक एवं सुरक्षित पहुँच मार्गों की व्यवस्था।

5.2 क्षेत्रीय परिभ्रमण संरचना

नगर से गुजरने वाले क्षेत्रीय यातायात का सर्वेक्षण करने से यह परिलक्षित होता है कि भोपाल-इन्दौर राष्ट्रीय राज मार्ग क्रमांक-86 के नगर से गुजरने के कारण यहाँ अधिकतम क्षेत्रीय यातायात सड़क मार्ग द्वारा होता है। क्षेत्रीय यातायात की बाहुल्यता से उक्त मार्ग पर, क्षमता से अधिक दबाव पड़ता है जो नगर के स्थानीय यातायात को प्रभावित करता है। नगर से गुजरने वाले ट्रक, बस, टेक्सियों एवं अन्य तीव्रगति वाहनों का लगभग 80 प्रतिशत भाग नगर में बिना अवसान किये सीधे गुजरने वाला यातायात है। इस यातायात को नगर के बाहर से निकालने के उद्देश्य से राष्ट्रीय राज मार्ग क्रमांक-86 का 60 मीटर चौड़ा बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है जो प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के आगे इन्दौर मार्ग से प्रारंभ होकर इछावर एवं बिलकीस गंज मार्ग से मिलते हुए तथा प्रस्तावित मुख्य मार्ग क्र. - 7 से मार्ग संगम बनाते हुए रेलवे लाइन के समानान्तर गुजरते हुए निवेश क्षेत्र सीमा के बाहर भोपाल मार्ग से मिलता है। इस बायपास मार्ग के निर्माण से नगर से गुजरने वाले प्रमुख क्षेत्रीय यातायात को रेलवे लाइन पारण नहीं करनी पड़ेगी, जबकि वर्तमान राष्ट्रीय राज मार्ग - 86 दो बार रेलवे लाइन पारण करती है। उक्त के अलावा मुख्य मार्ग क्रमांक - 7 पर प्रस्तावित बस स्टैण्ड तक यात्री बसें भी सुगमता से बिना स्थानीय यातायात में बाधा पहुँचाये, पहुँच सकेंगी। सड़क मार्ग के अलावा पश्चिम रेलवे की भोपाल-मक्सी-उज्जैन ब्राड गेज रेलवे लाइन की स्थानीय सेवा, नगर में उपलब्ध है जिससे नगर, भोपाल, मक्सी, उज्जैन एवं इन्दौर नगरों के माध्यम से प्रदेश एवं देश के प्रमुख नगरों से जुड़ा हुआ है।

5.3 नगरीय परिभ्रमण संरचना

नगर की वर्तमान परिभ्रमण संरचना में राष्ट्रीय राज मार्ग क्रमांक-86 यातायात की दृष्टि से अत्यंत ही महत्वपूर्ण है। अतः इस मार्ग पर क्षेत्रीय यातायात के वर्तमान दबाव को कम करने हेतु नगर के दक्षिण में बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है। इससे वर्तमान मार्ग का उपयोग स्थानीय यातायात हेतु सुगमता से हो सकेगा। नगर का मध्य भाग चारों ओर से विभिन्न मार्गों द्वारा अन्य भागों से जुड़ा हुआ है जो बस स्टैण्ड, रेलवे स्टेशन, व्यापारिक केन्द्रों एवं अन्य प्रमुख कार्य केन्द्रों को जोड़ते हैं। रेलवे लाइन के उत्तर में नवीन विकास होने से अब नगर दो भागों से विभक्त होता प्रतीत होता है। अतः समस्त क्षेत्रों को आपस में युक्तियुक्त मार्ग संरचना द्वारा जोड़ने हेतु विकास योजना में प्रस्ताव दिये गये हैं।

5.31 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणीक्रम

नगर में विभिन्न 6 प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार प्रस्तावित है :-

1. क्षेत्रीय मार्ग एवं बायपास मार्ग
2. प्रमुख मार्ग (एम. आर.)
3. खण्ड स्तरीय मार्ग
4. उप खण्ड स्तरीय मार्ग
5. स्थानीय मार्ग
6. साईकल एवं पादचारी मार्ग

5.4 मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

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

सीहोर : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्रमांक	मार्ग का नाम	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर)	उद्देश्य
1.	2.	3.	4.
1. क्षेत्रीय मार्ग/बायपास मार्ग			
	(अ) बायपास मार्ग	60	क्षेत्रीय सीधा यातायात
	(ब) इन्दौर-भोपाल मार्ग (राष्ट्रीय राज मार्ग क्र.-86)		
	(i) इछावर तिराहे से न्यायालय तिराहे तक	36	नगर/क्षेत्रीय यातायात
	(ii) मार्ग का शेष भाग	60	क्षेत्रीय यातायात
	(स) इछावर मार्ग	36	क्षेत्रीय यातायात
	(द) बिलकीस गंज मार्ग (वर्तमान आबादी क्षेत्र से आगे)	36	क्षेत्रीय यातायात
	(इ) श्यामपुर मार्ग (वर्तमान आबादी क्षेत्र से आगे)	36	क्षेत्रीय यातायात
	(फ) अन्य ग्रामीण क्षेत्रीय मार्ग (वर्तमान आबादी क्षेत्र से आगे)	30	क्षेत्रीय यातायात
2- मुख्य मार्ग			
	क्रमांक - 1	45	क्षेत्रीय-सह-नगर यातायात
	क्रमांक - 2	45	नगर यातायात
	क्रमांक - 3	30	नगर यातायात
	क्रमांक - 4	30	नगर यातायात
	क्रमांक - 5	30	नगर यातायात
	क्रमांक - 6	30	नगर यातायात
	क्रमांक - 7	24/36	नगर यातायात
	क्रमांक - 8	36	नगर यातायात

1.	2.	3.	4.
	क्रमांक - 9	36	नगर यातायात
	क्रमांक - 10	24/30	नगर यातायात
3-	खण्ड स्तरीय मार्ग	24	खण्ड स्तरीय यातायात
4-	उप खण्ड स्तरीय मार्ग	12/18	उप खण्ड स्तरीय यातायात
5-	स्थानीय मार्ग	9/12	स्थानीय यातायात
6-	साईकल/पादचारी मार्ग	-	-

सीहोर : वर्तमान मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-2

क्रमांक	मार्ग का नाम	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई (मी.)	
		वर्तमान	प्रस्तावित
1.	2.	3.	4.
1.	न्यायालय तिराहे से कोतवाली चौराहे तक	18-24	22-25
2.	मछली पुल तिराहे से नरसिंहगढ़ मार्ग (औद्योगिक क्षेत्र सीमा तक)	18-24	22-25
3.	इन्दौर नाके से स्वास्थ्य केन्द्र चौराहा होते हुए लुनियापुरा चौराहे तक	24-25	25
4.	भोपाल नाके से मुरली ग्राम तक	18	20
5.	वर्तमान बस स्टैण्ड से आनंद डेरी	18	20
6.	वर्तमान बस स्टैण्ड से इंग्लिशपुरा चौराहा	12	15
7.	संजय छविगृह से लाल मस्जिद चौराहा	12	15
8.	जल संसाधन कार्यालय से रोजगार कार्यालय तक	12	15
9.	जिला चिकित्सालय से कोतवाली चौराहा	12	15
10.	कोतवाली चौराहा से माता मंदिर	9-12	12
11.	माता मंदिर से मुर्दी स्कूल	9-12	12
12.	लुनियापुरा चौराहे से ग्वालटोली होते हुए ग्राम मुरली तक	9-12	12
13.	मुरली मार्ग पुलिया से मुर्दी मोहल्ला	9	12
14.	लाल मस्जिद चौराहा से मोदी स्कूल	9	12
15.	सब्जी मण्डी से बादशाह मार्केट	9	12
16.	नमक चौराहे से पान चौराहा	9	12
17.	चरखा लाइन मार्ग	6-9	9-12
18.	बड़ा बाजार मार्ग	6-9	9-12
19.	खजांची लाइन मार्ग	9	12
20.	कोतवाली चौराहे से तहसील चौराहे तक	12	15
21.	जेल से सीहोर छविगृह तक	12	15
22.	तहसील चौराहे से कन्या विद्यालय	12	15
23.	भोपाली फाटक से बोरहा मस्जिद	6-9	9-12

1.	2.	3.	4.
24.	तिलक उद्यान से निजामत	6	9
25.	सालवेण्ट संयंत्र से झुनियाबाड़ी	9	12
26.	पीली मस्जिद मार्ग	6-9	9-12
27.	एक मीनार मस्जिद से बजरिया	6	9
28.	शक्कर फैक्ट्री चौराहे से गणेश मंदिर	12-18	18-20
29.	शक्कर फैक्ट्री चौराहे से रेल्वे स्टेशन	12	15
30.	शक्कर फैक्ट्री चौराहे से गंज पुराना बस स्टैण्ड मार्ग तक	18	20
31.	अमर छविगृह से पावर हाऊस होते हुए मण्डी मार्ग तक	12-18	15-20
32.	संतोष सिंह आराकश मोहल्ला से कंजर मोहल्ला	12	15
33.	एक मीनार मस्जिद से आराकश मोहल्ला	9	12
34.	राठौर मार्ग	12	15
35.	राठौर धर्मशाला मार्ग	12	15
36.	साईं बाबा मंदिर मार्ग	9	12
37.	माता मंदिर से राठौर मार्ग	12	15
38.	कंजर मोहल्ला से वन कार्यालय	12	15
39.	पानी की टंकी से श्मशान	12	15
40.	दुर्गा कालोनी से वन कार्यालय	12	15
41.	एस. पी. निवास से ब्लाक कार्यालय	9	12
42.	मण्डी से विश्राम गृह	12	15
43.	वर्कशाप मार्ग	12	15
44.	शारदा पाठशाला से मण्डी मार्ग	12	15
45.	बड़िया खेड़ी मार्ग	9	15
46.	कोलीपुरा से श्मशान घाट	12	15
47.	न्यायालय भवन मार्ग	12	12

स्त्रोत : मार्गों की वर्तमान चौड़ाई नगर पालिका सीहोर द्वारा सर्वेक्षण आधारित।

- टीप :- 1. वर्तमान मार्गों की उपलब्ध चौड़ाई जिस खंड में प्रस्तावित चौड़ाई से अधिक उपलब्ध होगी, उसे कम न करते हुए भूमि का उपयोग वाहन विराम हेतु सुरक्षित रखा जावेगा।
2. प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई का क्रियान्वयन भूमि के उपलब्ध होने अथवा वर्तमान आवासों के पुर्ननिर्माण/नवीनीकरण के समय किया जावेगा।

5.5 यातायात अवसान केन्द्र

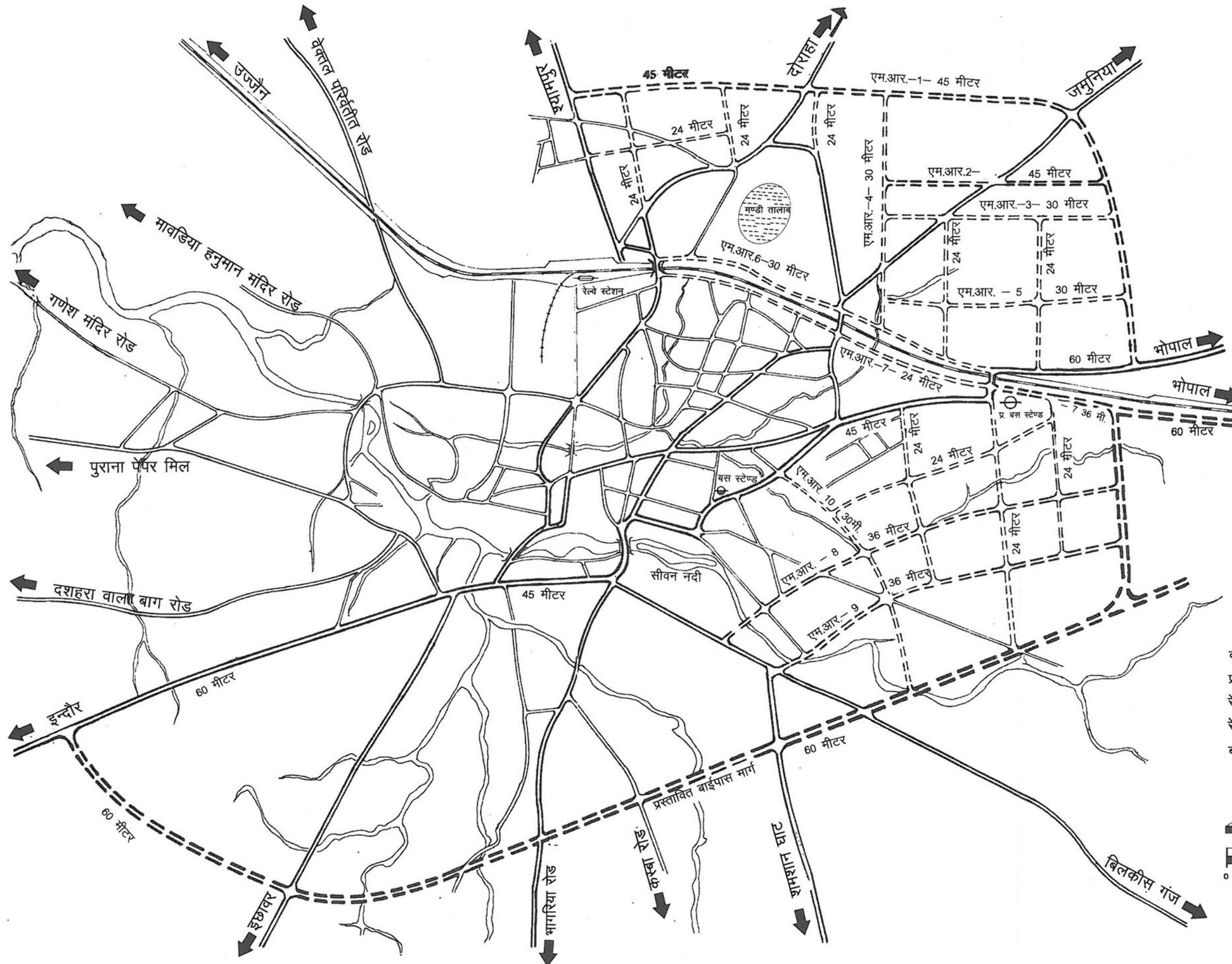
नगर के मुख्य अवसान केन्द्र, बस स्टैण्ड, रेल्वे स्टेशन, कृषि उपज मण्डी, अग्रेषण अभिकरण तथा इन्दौर नाके के निकट का क्षेत्र है, जहाँ बस, ट्रक, मिनी ट्रक एवं अन्य माल वाहक वाहन अवसान किये जाते हैं।

5.51 बस स्थानक

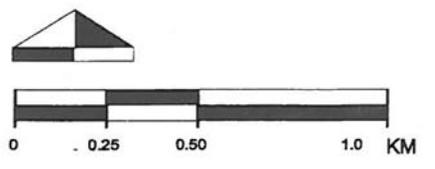
वर्तमान बस स्थानक लगभग एक हेक्टर भूमि पर राष्ट्रीय राज मार्ग क्रमांक-86 पर स्थित है जो बढ़ते हुए यातायात के दृष्टिकोण से आवश्यकता की पूर्ति के लिये अपर्याप्त है। यहाँ इसके विकास के लिए पर्याप्त भूमि भी उपलब्ध नहीं

सीहोर

5.1 प्रस्तावित यातायात संरचना



- वर्तमान मार्ग
- प्रस्तावित मार्ग
- रेल्वे लाईन
- रेल्वे स्टेशन
- बस स्टेण्ड



है। अतः इसे अकार्यक्षम भूमि उपयोग में शामिल करते हुए भविष्य में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। अतः नवीन बस स्थानक हेतु निवेश इकाई क्रमांक-3 में लगभग 3.0 हेक्टर भूमि विकास योजना में उपदर्शित की गई है। नवीन बस स्थानक के निर्माण एवं संचालित होने पर वर्तमान बस स्थानक, उप-बस स्थानक-सह-पिकअप स्टेशन के रूप में प्रयुक्त होगा। उपरोक्त दोनों बस स्थानक मध्य प्रदेश राज्य सड़क परिवहन निगम बसों के साथ-साथ निजी क्षेत्रीय बसों व टैक्सियों के लिये भी प्रयुक्त होंगे।

5.52 बस डिपो

मध्य प्रदेश राज्य सड़क परिवहन निगम के वर्तमान बस डिपो को यथावत लोटिया नाले के निकट कार्यरत रखना प्रस्तावित है तथा इसके भावी विस्तार हेतु इससे संलग्न लगभग 1 हेक्टेयर भूमि विकास योजना में उपदर्शित की गई है।

5.53 रेलवे स्टेशन एवं माल गोदाम

वर्तमान रेलवे स्टेशन एवं यहाँ उपलब्ध सेवा-सुविधाएँ, वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति के लिये पर्याप्त हैं किन्तु भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु रेलवे स्टेशन के दो-मुखी विकास के साथ-साथ यात्रियों हेतु सेवा-सुविधाओं एवं वाहन विराम स्थल का विकास प्रस्तावित है। माल उतारने एवं लदान के लिये वर्तमान उपलब्ध क्षेत्र में भी वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है। इसका क्रियान्वयन रेलवे प्रशासन द्वारा किया जावेगा।

5.54 ट्रक स्थानक

कृषि उपज मण्डी, औद्योगिक क्षेत्र, यातायात नगर आदि यातायात उदित केन्द्रों पर ट्रकों के अवसान हेतु स्थान प्रावधित किये गये हैं। नगर के उत्तर में रेलवे लाइन के उत्तर में निवेश इकाई क्रमांक-1 में लगभग 15 हेक्टर भूमि पर यातायात नगर प्रस्तावित किया गया है जिसमें समस्त अग्रेषण अभिकरण भी समाहित हो सकेंगे।

5.6 यातायात तंत्र में सुधार

5.61 मार्ग संगमों का सुधार

कंडिका 3.24 (स) में उल्लेखित आठ मार्ग संगमों का विशेष रूप से सुधार एवं विकास के साथ नगर स्थित अन्य मार्ग संगमों (तिराहे एवं चौराहे) का भी सुगम यातायात प्रवाह के दृष्टिकोण से सुधार एवं विकास किया जाना प्रस्तावित है।

5.62 वाहन विराम स्थल

नगर में उपयुक्त एवं पर्याप्त वाहन विराम स्थल का सर्वथा अभाव है। लगभग प्रत्येक जगह बेतरतीब मार्गाधिकार क्षेत्र में वाहन विराम किये जाते हैं। अतः समस्त कार्य केन्द्रों अवसान केन्द्रों, वाणिज्यिक केन्द्रों, औद्योगिक केन्द्रों, आमोद-प्रमोद स्थलों के निकट उपयुक्त एवं पर्याप्त स्थल वाहन विराम हेतु निर्धारित किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान सघन नगरीय क्षेत्रों में समुचित स्थल उपलब्ध न होने की दशा में ऑफ स्ट्रीट पार्किंग हेतु स्थल नियत किया जाना प्रस्तावित है। इनके स्थल का निर्धारण स्थानीय प्रशासन के सहयोग से किया जावेगा।

5.63 रेलवे ओव्हर ब्रिज एवं समतल पारण

नगर में गुजरने वाली रेलवे लाइन पर, यातायात हेतु कोई ओव्हर ब्रिज नहीं है जिसके कारण क्षेत्रीय यातायात के सुगम प्रवाह में बाधा होती है। अतः इन्दौर-भोपाल मार्ग पर रेलवे लाइन के दक्षिण में बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है जो बिना रेलवे लाइन पारण किये फंदा रेलवे क्रॉसिंग के आगे भोपाल मार्ग से मिलता है। अतः क्षेत्रीय मार्गों पर ओव्हर ब्रिज अथवा नवीन समतल पारण का प्रस्ताव विकास योजना में नहीं दिया गया है। अपितु मंडी गेट समतल पारण पर

बढ़ते हुए रेल एवं सड़क यातायात के वर्तमान एवं भावी दबाव को दृष्टिगत रखते हुए यहाँ ओव्हर ब्रिज का प्रस्ताव किया जाता है। इसी समतल पारण के निकट स्थित वर्तमान रेलवे अण्डरपास को भी विकसित किया जाना प्रस्तावित है ताकि इस मार्ग का छोटे वाहनों द्वारा मण्डी गेट समतल पारण मार्ग के विकल्प के रूप में प्रयोग किया जा सके। वर्षा ऋतु में यहाँ पानी भर जाता है जिसके कारण यह मार्ग अवरूद्ध हो जाता है अतः वर्षा जल निकास हेतु उपयुक्त स्थायी व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है। मुरली समतल पारण को भी मार्ग चौड़ाई के अनुरूप विकसित एवं उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है। शक्कर उद्योग के लिये वर्तमान रेलवे लाइन विस्तार का यदा-कदा ही उपयोग होता है। अतः इसे यथास्थित रखना प्रस्तावित है।

5.64 नदी/नालों के पुल

सीवन नदी एवं लोटिया नाले पर नगर में स्थित पुल/पुलियों के उपयुक्त रख-रखाव की आवश्यकता है। संकरे पुलों एवं रपटों को मार्ग चौड़ाई के अनुरूप चौड़ा किया जाना प्रस्तावित है तथा रपटों की ऊँचाई बढ़ाना भी प्रस्तावित है ताकि वर्षा में मार्ग अवरूद्ध होने की स्थिति निर्मित न हो। प्रस्तावित बायपास एवं प्रस्तावित मार्ग संरचना रेखांकन में सीवन नदी एवं स्थानीय लोटिया नाले की शाखाएँ स्थित हैं। अतः इन स्थलों पर ऐसे चौड़े स्थायी पुल/पुलियों का निर्माण प्रस्तावित है ताकि वर्षा ऋतु में भी यातायात अवरूद्ध न हो।

5.65 मार्गों का उन्नयन

नगर के पुराने, सघन एवं संकीर्ण क्षेत्रों में सुगम पहुँच उपलब्ध कराने के उद्देश्य से तथा यात्रा समय, दूरी एवं ईंधन-मितव्ययता को दृष्टिगत रखते हुए ऐसे क्षेत्रों के मार्गों का उपलब्धता के आधार पर चौड़ीकरण एवं उन्नयन किया जाना प्रस्तावित है। इनमें निम्न मार्गों अथवा मार्ग खण्डों का उन्नयन विशेष रूप से किया जाना प्रस्तावित है :-

1. भोपाल फाटक से बोहरा मस्जिद तक
2. तिलक मार्ग से निजामत मोहल्ला
3. पीली मस्जिद मार्ग
4. सईद-मियाँ एक मीनार मस्जिद से बजरिया
5. चरखा लाइन मार्ग
6. रेलवे अण्डरपास मार्ग
7. मुरली मार्ग पुलिया से मुर्दी मोहल्ला
8. सब्जी मण्डी से बादशाह बाजार
9. नमक चौराहा से पान चौराहा
10. बड़ा बाजार मार्ग
11. खजांची लाइन मार्ग

5.7 नगरीय अधोसंरचना

5.71 जल आपूर्ति

सीहोर नगर की वर्तमान जल आपूर्ति व्यवस्था संतोषजनक कही जा सकती है किन्तु भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु अतिरिक्त जल की व्यवस्था किया जाना आवश्यक है। लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग ने 2.00 लाख जनसंख्या का जल आपूर्ति हेतु कोलार जलाशय से जल प्रदाय की द्वितीय चरण की परियोजना तैयार की है जिसके क्रियान्वयन से भावी नगर जनसंख्या की जल पूर्ति की जा सकेगी। अतः इस योजना का शीघ्र क्रियान्वयन किया जाना प्रस्तावित है।

5.72 जल-मल निकास

नगर में वर्तमान में जल-मल निकास की कोई उपयुक्त व्यवस्था नहीं है। विकास योजना में वर्तमान आबादी वाले क्षेत्रों के साथ-साथ भविष्य में विकसित किये जाने वाले क्षेत्रों हेतु समग्र रूप से संगठित जल-मल निकास व्यवस्था की योजना तैयार कर शीघ्र क्रियान्वयन करना प्रस्तावित है। जलमल निकास की प्रक्रिया में सीवन नदी एवं नालों का जल प्रदूषित न हो इसका ध्यान रखा जाना आवश्यक है। अतः जल-मल उपचार संयंत्र की स्थापना किया जाना प्रस्तावित है तथा उपचारित जल का उपयोग कृषि उपयोग तथा वृक्षारोपण में सिंचाई के उपयोग में लाया जावेगा। अतः जल-मल उपचार संयंत्र एवं संबंधित आक्सीकरण तालाब हेतु निवेश इकाई क्रमांक-2 में उत्तर-पश्चिम की ओर लगभग 8 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है।

वर्षा जल निकास की उपयुक्त व्यवस्था का भी नगर में अभाव है। संकीर्ण आबादी क्षेत्रों में वर्षा जल का जमाव हो जाता है, अतः वर्षा जल प्रवाह की उपयुक्त व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है। नई कालोनियों में भी वर्षा जल निकास की उपयुक्त व्यवस्था नहीं है। अतः इसे मुख्य जल निकास प्रणाली से जोड़ना प्रस्तावित है। मंडी के निकट स्थित रेलवे अण्डरपास मार्ग पर वर्षा जल निकासी जल निकासी की स्थाई व्यवस्था किया जाना प्रस्तावित है।

5.73 ठोस अवशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान नगर में ऐसी कोई व्यवस्था उपलब्ध नहीं है। नगर पालिका द्वारा इंदिरा नगर में नगर के ठोस अवशिष्ट का संग्रहण एवं निस्तारण किया जाता है। यह स्थल भावी आवश्यकता के लिये पर्याप्त एवं अनुकूल नहीं है। अतः उत्तर-पश्चिम में जल-मल उपचार संयंत्र गतिविधियों हेतु प्रस्तावित भूमि में अथवा उसके निकट कृषि भूमि का चयन अतिरिक्त ट्रेचिंग ग्राउण्ड हेतु स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय निकाय के परामर्श से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जावेगा। ठोस अवशिष्ट के मुख्य स्रोत घरेलू, व्यावसायिक, व्यापारिक, अस्पताल एवं नर्सिंग होम, फल एवं सब्जी बाजार, औद्योगिक क्षेत्र आदि होते हैं। जिसकी मात्रा का आंकलन नगर में निवास करने वाली जनसंख्या, व्यावसायिक एवं व्यापारिक प्रतिष्ठान, औद्योगिक स्थापनाएँ आदि के साथ-साथ नगर के आर्थिक एवं सामाजिक स्वरूप के आधार पर निर्धारित करना आवश्यक होगा। औसतन विभिन्न स्रोतों के प्रति व्यक्ति प्रतिदिन निकलने वाली कचरे की मात्रा लगभग 800 ग्राम के आधार पर आंकलन किया जा सकता है।

प्रबंध तंत्र/प्रणाली के अंतर्गत पुर्नचक्रीकरण प्रणाली अपनाई जा सकती है। जो स्थानीय संस्थाओं के प्रबंध में होने वाले व्यय को पूरा कर, आय का स्रोत एवं भविष्य में एक उपलब्धि सिद्ध होगी। इससे छोटे उद्योगों की स्थापनाओं की संभावना सुदृढ़ होगी, साथ ही क्षेत्र में रोजगार के अवसर बढ़ेंगे। ठोस अवशिष्ट का उपयोग उर्जा एवं जैविक खाद उत्पादों में किया जा सकता है, जो आसपास के ग्रामीण क्षेत्रों के लिये कृषि कार्य के लिये अत्यंत उपयोगी सिद्ध होंगे।

5.74 विद्युत प्रदाय

वर्तमान में विद्युत प्रदाय व्यवस्था संतोषजनक कही जा सकती है किन्तु वोल्टेज में कम ज्यादा दबाव के कारण समस्या उत्पन्न होती है। अतः उक्त समस्या के स्थाई समाधान के साथ-साथ भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु विद्युत प्रदाय क्षमता में वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है। मध्य प्रदेश राज्य विद्युत मण्डल, विकास योजना में प्रस्तावित प्रमुख मार्ग संरचना को दृष्टिगत रखते हुए तथा औद्योगिक एवं वाणिज्यिक आवश्यकता हेतु नगर की आवश्यकता के अनुरूप विद्युत वितरण संबंधी व्यवस्था करेगा। अनुमान है कि इस हेतु निम्न विद्युत दबाव की 50 किलोमीटर, 11 के.वी.की 25 किलोमीटर तथा 33 के.वी. की 5 किलोमीटर लम्बी लाइन विस्तार की आवश्यकता होगी। इस हेतु अतिरिक्त विद्युत उपकेन्द्रों हेतु विकास योजना में भूमि आरक्षित की गई है।

5.75 श्मशान एवं कब्रिस्तान

वर्तमान में उपलब्ध श्मशान एवं कब्रिस्तान के अलावा नवीन स्थल का चयन, आवश्यकता के अनुरूप कृषि क्षेत्र में

किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अलावा जो श्मशान/कब्रिस्तान आबादी क्षेत्र के मध्य अथवा निकट होते जायेंगे उन्हें रहवासियों की मांग होने पर अन्यत्र स्थानांतरित किया जा सकेगा। उक्त हेतु स्थल का निर्धारण स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय निकाय के परामर्श से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जावेगा।

5.76 धोबीघाट

इस कार्य हेतु नगर की वर्तमान व्यवस्था उपयुक्त नहीं है। धोबीघाट हेतु स्थान विशेष के नियत न होने से सीवन नदी एवं लोटिया नाले का लगभग संपूर्ण क्षेत्रों का जल प्रदूषित होता है। अपितु तीन स्थलों पर धोबी कार्य अधिक मात्रा में होता है। अतः लोक स्वास्थ्य एवं अन्य पर्यावरणीय समस्याओं को ध्यान में रखते हुए उचित स्थानों पर धोबीघाट विकसित किया जाना तथा अन्य स्थलों में यह कार्य प्रतिबंधित किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु स्थल का चयन स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय संस्था के परामर्श से किया जावेगा।

5.77 अग्निशमन सेवा

नगर पालिका परिषद के वर्तमान अग्निशमन केन्द्र को अधिक सशक्त, आधुनिक एवं क्रियाशील बनाना प्रस्तावित है। इस हेतु अतिरिक्त अग्निशमन वाहनों एवं आधुनिक उपकरणों की व्यवस्था किया जाना भी प्रस्तावित है ताकि भावी नगर की आवश्यकता की पूर्ति हो सके। अतः इसे वर्तमान नगर पालिका परिषद स्टोर के निकट स्थापित किया जाना आवश्यक है जो आबादी क्षेत्र के साथ-साथ औद्योगिक क्षेत्रों की आवश्यकता की भी पूर्ति करेगा। इस हेतु नगर के समस्त वर्तमान संकीर्ण मार्गों को अग्निशमन वाहन के सुगम पहुँच हेतु चौड़ा किया जाना भी आवश्यक है।

5.78 डेयरी एवं पशुपालन

वर्तमान में ये गतिविधियाँ नगर में यत्र-तत्र फैली हुई है जिसके कारण न केवल नगर का पर्यावरण प्रभावित होता है बल्कि जानवरों के नगर में यत्र-तत्र विचरण से सामान्य यातायात भी प्रभावित होता है। अतः वर्तमान एवं भावी आबादी क्षेत्र में डेयरी एवं पशु पालन की वाणिज्यिक गतिविधियों को प्रतिबंधित किया जाकर नगर के पश्चिम में सीवन नदी के किनारे की कृषि भूमि पर यह गतिविधि संचालित किया जाना प्रस्तावित है। इसके स्थल का निर्धारण सक्षम अधिकारी द्वारा स्थानीय प्रशासन एवं स्थानीय संस्था के परामर्श से किया जावेगा।

5.79 तरल पेट्रोलियम गैस

वर्तमान एवं प्रस्तावित आबादी में स्थित तरल पेट्रोलियम गोदामों को कृषि क्षेत्र में स्थानांतरित करना प्रस्तावित है। वर्ष 2011 तक की गैस कनेक्शनों की आवश्यकता के मान से निर्धारित नियमनों के अनुरूप एल.पी.जी. सुविधाओं का निर्धारण आवश्यक होगा। कृषि उपयोग में एल.पी.जी. गोदाम स्थापना नियमानुसार स्वीकार्य होंगे।

5.8 अन्य सेवाएँ

डाक-तार घर, दूरभाष केन्द्र, आरक्षी/उप-आरक्षी केन्द्र, विद्युत उपकेन्द्र, जल वितरण केन्द्र इत्यादि की क्षमता एवं संख्या में भावी जनसंख्या की आवश्यकता की पूर्ति हेतु वृद्धि करनी होगी। इस हेतु विकास योजना में उपयुक्त भूमि प्रस्तावित की गई है।

अध्याय - 6

विकास नियमन

6.1 प्रवृत्तशीलता

इन नियमनों का उद्देश्य सीहोर नगरवासियों के जीवन स्तर को बेहतर बनाना है। यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेगा -

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

6.2 क्षेत्राधिकार

1. इस अध्याय में वर्णित नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक-23, सन् 1973) की धारा 13 (1) के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं वे म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
2. विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जाएगा। यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा, जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जाएगा।
3. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किए गए हैं। उदाहरणार्थ, आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गए हैं।
4. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े हैं। यदि झुग्गी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों एवं अन्य जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्र आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुग्गी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
5. विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लंबाई-चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल को नापा जाये। लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 की माप पर हो, उसके आधार पर किया जाए।
6. परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुसार

अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है, किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जाएगी।

7. प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/ विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमाएं स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी मार्ग एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जाएगा।
8. जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृति दी गई है एवं उसकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जाएगा कि वह अभिन्यास, विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है।
9. अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है।
10. निवेश क्षेत्र स्थित कृषि प्रधान ग्रामों में स्थित शासकीय भूमि विकास योजना-2011 के प्रस्तावों के परिपेक्ष्य में म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 237 के अनुसार नियंत्रित होगी।
11. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजित एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकृत होगी।

6.3 परिभाषाएं

- उपयोग-परिक्षेत्र : मुख्य भू-उपयोग में संबंधित प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।
- उपयोग-परिसर : उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिए स्पष्ट किया गया हो।
- अभिन्यास : अभिन्यास से तात्पर्य उपविभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित है।
- भूमि-उपयोग मानचित्र: सभी उपयोग उपक्षेत्रों को दर्शाने वाला मानचित्र, भूमि उपयोग मानचित्र कहलायेगा।
- परिक्षेत्रिक योजना : निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें नियोजन के प्रावधानों का विस्तार, सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो।
- नगरीय ग्राम : भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्रों के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण आबादी नगरीय ग्राम कहलाएंगे।
- नगरीय विरासत : नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो।
- एकल/संयुक्त परिवार : अपने सभी समांनान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भूखंडीय विकास से तात्पर्य परिवार हेतु एक भूमि के टुकड़े भूखंडीय विकास (अभिन्यास) का भूखंडों में उपविभाजन, जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार, संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो। ऐसे परिसर में गैरैज/गैरैजो हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लॉक का प्रावधान हो।
- अन्य परिभाषाएं म.प्र. भूमि विकास नियम - 1984 में वर्णित अनुरूप हैं।

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

सीहोर निवेश क्षेत्र को 8 उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग

परिसरों के रूप में उपविभाजित किए गए हैं। प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग, गतिविधियों की शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार्य होगी। ऐसे क्षेत्र जिसका कि निर्धारित अभिन्यास स्वीकृत नहीं है, का प्रतिबंध विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना के भू-उपयोग/प्रस्तावों के अधीन निर्धारित होगा।

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

सीहोर : उपयोग परिक्षेत्र

6-सा-1

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

6.5 नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इस नियमन का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने के मार्गदर्शन देना है। इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे भौतिक संरचनाएं, जलप्रदाय, जल-मल निकास आदि नगर पालिका, उपनियमों के अनुरूप होंगे।
2. सामान्यतः भूखंड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1.5 से 1:3 होना चाहिए।
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखंड आकार, भूखंड प्रकार, फर्शी क्षेत्रानुपात, भूतल आच्छादन, भवन की ऊँचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाइयों के मानकों की आवश्यकता होती है। सारणी 6-सा-2 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वर्णित है। सारणी में दर्शाये भू-खंड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिए।
4. एक भूखंड में चार इकाइयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किए गए अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जाएगी, जब आवश्यक प्रावधान जैसे जलप्रदाय, जल-मल निकास तथा वाहन विराम सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवाएं एवं सुविधाएं प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिए। ऐसे भूखंडों का आकार 288 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा तथा म.प्र. भूमि विकास नियम - 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किए जाएंगे।
5. म.प्र. नगर पालिका कालोनाइजर रजिस्ट्रेशन निर्वहन एवं शर्तें अधिनियम -1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि / भवन आरक्षित की जाएगी।
6. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के परिशिष्ट एम (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए।

सीहोर : आवासीय भूखंडों के विकास मापदंड

6-सा-2

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

- टीप :-
- उपरोक्त सारणी एकल परिवार, संयुक्त परिवार हेतु प्रस्तावित भूखंडीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
 - सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दशोये भूखंड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखंडीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है।
 - ऐसे भूखंड जिसका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शाई श्रेणियों के मध्य के आकार के हो, को इसके पूर्व की श्रेणी में सीमान्त खुला क्षेत्र, आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिए।
 - समूह आवास में स्वीकार्य भूतल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गई हो तो उसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में न की जाए।
 - भवन की अधिकतम ऊँचाई म.प्र. भूमि विकास नियम- 1984 के प्रावधानों के अनुरूप होगी।
 - एकल/संयुक्त परिवार के भूखंड पर 4 आवासीय इकाइयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
 - धनत्वीय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5 व्यक्ति तथा घरेलू नौकर आवास में 2.4 का रहवास माना जाएगा।
 - 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखंडों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधानित होना चाहिए।
 - झुगियों के पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखंड स्वीकार्य होंगे।

6.51 बहुविध बहु मंजिली इकाई निर्माण

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम - 1984 के मापदंड अनुसार नियंत्रित होंगे।

6.6 फार्म हाउस

विकास योजना में प्रस्तावित विकसित क्षेत्र एवं निवेश क्षेत्र सीमा के मध्य कृषि के कृषक के निजी रहवास हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फार्म संबंधी अन्य गतिविधियां आच्छादित क्षेत्र आदि फार्म हाउस के अंतर्गत निम्नानुसार प्रस्तावित किया जाता है। इसके मापदंड होंगे -

1. भूखंड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा।
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा।
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊँचाई 6.5 मीटर होगी।
4. फार्म हाउस के भूखंड में न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष प्रति 4045 वर्गमीटर के प्राधिकारी को भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण करना होगा। जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा।
5. फार्म हाउस केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा, जिसके लिए सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुँच उपलब्ध है अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदित हो।
6. फार्म हाउस में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर सीमांत खुला क्षेत्र होगा।
7. फार्म हाउस से जल स्रोत प्रभावित अथवा प्रदूषित नहीं होना चाहिए।
8. फार्म हाउस में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संख्या तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/अनुमोदित की जावेगी।
9. किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मापदण्डों के अनुरूप फार्म हाउस के रूप में विकसित करने के पूर्व नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा।
10. कृषि भूमि उपयोग में निर्माण हेतु 0.4 हेक्टर क्षेत्रफल से कम का भूमि उप-विभाजन हेतु स्वीकार्य नहीं होगी।

6.7 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान

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

सीहोर : अनौपचारिक वर्ग के लिए योजना प्रावधान

6-सा-3

क्रमांक	विवरण	मानक
1.	2.	3.
1.	फुटकर व्यापार - खंड केन्द्र - उपखंड केन्द्र - सुलभ शापिंग	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
2.	शासकीय एवं वाणिज्यिक कार्यालय	5 से 6 इकाई प्रति एक हजार कर्मकार
3.	थोक व्यापार एवं मालभाड़ा परिसर	3 से 4 इकाई प्रति 10 औपचारिक दुकानें
4.	चिकित्सालय	3 से 4 इकाई प्रति 100 बिस्तर
5.	बस विराम स्थल	1 इकाई प्रति 2 बस स्थान
6.	विद्यालय - प्राथमिक - माध्यमिक/उच्चतर माध्यमिक	3 से 4 इकाई 5 से 6 इकाई

	2.	3.
1. उद्यान		
- क्षेत्रीय/नगर उद्यान		8 से 10 इकाई प्रत्येक प्रमुख प्रवेश द्वार
- पासवर्ती उद्यान		2 से 3 इकाई
2. आवासीय		1 इकाई प्रति 1000 जनसंख्या
1. औद्योगिक		5 से 6 इकाई प्रति 1000 कर्मकार
2. प्रमुख रेलवे स्टेशन		परियोजना तैयार करते समय किए गए सर्वेक्षण पर निर्भर होगा।

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

वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका

निवेश इकाई केन्द्र में निम्न घटक होंगे -

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

कुछ परिस्थिति में उपरोक्त सभी घटकों के लिए एकीकृत योजना बनाना संभव हो सकता है। अन्य परिस्थितियों में विकास एवं उसके बिकने, कार्य विधि अथवा कतिपय रूपांकन संबंधी आवश्यकताओं के कारण इस समाधान की पूर्ति नहीं हो सकती है। सुविधाओं, होटलों तथा थोक व्यापार के घटकों के विकास को अलग से अंकित किए जाने आवश्यकता हो सकती है। संभवतः अन्य समूह यथा खेरी, कार्यालय, संस्कृति परिसर तथा आवासीय उपयोग को श्रम एवं परिभ्रमण के माध्यम से उसी भवन स्थल या क्षेत्र में ज्यादा सरलता से एकीकृत किया जा सकता है। सभी घटकों को या कुल घटकों को शामिल करते हुए एकीकृत योजना तैयार करने का कार्य रूपांकनकार के ऊपर छोड़ देना तर्कहीन होगा। नगर/निवेश इकाई केन्द्र के भाग के रूप में भू-दृश्यीकरण क्षेत्रों को नगर स्तरीय आमोद-प्रमोद क्षेत्रों से अलग कर सुखद पर्यावरण उत्पन्न करना चाहिए।

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

सीहोर : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदंड

6-सा-4

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

1.	2.	3.	4.	5.	6.
7.	थोक बाजार	-	70 प्रतिशत	25 प्रतिशत	1.00

- टीप -**
- परिसरों का प्रतिशत भूमि उप-विभाजन से असंबद्ध होगा।
 - संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित, वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जाएगी।
 - नियोजन एवं विकास के लिए सारणी 6-सा-4 के प्रावधान लागू होंगे। अभिन्यास अनुमोदन के लिए स 6-सा-5 प्रावधान लागू होंगे।
 - उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्रों में तलघर, म.प्र. भूमि विकास नियम - 1984 के प्रावधानों के अनुरूप अनु होगा।

सीहोर : वाणिज्यिक विकास हेतु अभिन्यास के मानक

6-स

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

6.81 ईंधन भराव एवं भराव सह-सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिए निम्न नियमन अनुशासित है -

- मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी
 - 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग 150 मीटर
 - 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार (चौड़ाई) 250 मीटर
- मार्गों के मध्य से पेट्रोल पम्प पेडस्ट्रल की दूरी भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुरूप होना आवश्यक है
- न्यूनतम भूखंड आकार
 - केवल ईंधन भराव केन्द्र 30 x 17 मीटर
 - ईंधन भराव सह-सेवा केन्द्र न्यूनतम आकार 36 x 30 मीटर एवं अधिकतम 45 x 33 मीटर

- 1) भूखंड का अग्र भाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।
- 2) भूखंड का अग्र भाग मार्ग से लगा हुआ होगा।
- 3) 10 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्गों पर नए पेट्रोल पंप निषिद्ध होंगे।

छविगृह के लिए मापदंड

- चौड़ाई : छविगृह का भूखंड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।
- गहराई : सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त एक ई.सी.एस. प्रति 100 कुर्सियों के लिए।
- क्षेत्र : 2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जाए।
- 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।

खुला क्षेत्र :

न्यूनतम 15 मीटर

जू

न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर

न्यूनतम 4.5 मीटर

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

भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	33 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00
अधिकतम ऊँचाई	12 मीटर

फर्शी क्षेत्र अनुपात 5 प्रतिशत उपाहार गृह गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा। अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा। यह परिसर किसी भी अन्य भू-उपयोग में लिए जाने की दशा में नियम केवल उपाहार गृह हेतु ही लागू होंगे। वाहन विराम स्थल 6-सा-12 अनुसार होंगे।

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

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

ह फर्शी क्षेत्र अनुपात भूखंड का उपयोग केवल अल्पाहार गृह में लागू होगा। इन विराम स्थल 6-सा-12 अनुसार होंगे।

तैद्योगिक विकास मानक

अभिन्यास के मानक

तैद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे -

भूखंड का क्षेत्र	- अधिकतम 60 प्रतिशत
मार्गों, वाहन विराम एवं खुले क्षेत्र	- अधिकतम 30 प्रतिशत
दुकानें एवं अन्य सेवा-सुविधाएं	- न्यूनतम 10 प्रतिशत

सीहोर : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु विकास मापदंड

6-सा-6

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

6.91 फ्लैटेड फैक्ट्रियां

न्यूनतम भूखंड आकार	1000 वर्ग मीटर
निर्मित क्षेत्र	50 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र	1.50 अधिकतम
सीमान्त खुला क्षेत्र	स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार

6.10 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना के मानक निम्नानुसार है-

सीहोर : सेवा-सुविधाओं हेतु मापदंड

6-सा-7

क्र.	प्रकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1.	2.	3.	4.
1.	शैक्षणिक		
	अ. पूर्व माध्यमिक शाला	40 प्रतिशत	1.00
	ब. प्राथमिक शाला	33 प्रतिशत	1.00
	स. उच्चतर माध्यमिक शाला	30 प्रतिशत	1.00
	द. महाविद्यालय	25 प्रतिशत	1.00
	ई. शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र	20 प्रतिशत	0.80

1.	2.	3.	4.
2.	स्वास्थ्य		
	अ. स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	33 प्रतिशत	1.00
	ब. प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	33 प्रतिशत	1.00
	स. चिकित्सालय	33 प्रतिशत	1.00
3.	सेवा एवं सुविधाएं		
	अ. आरक्षी चौकी	35 प्रतिशत	0.70
	ब. आरक्षी केन्द्र (आवास सुविधा सहित)	25 प्रतिशत	1.00
	स. सामुदायिक भवन	30 प्रतिशत	1.00
	द. उप अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.75
	इ. अग्निशमन केन्द्र	25 प्रतिशत	0.75
	फ. डाक एवं तार	30 प्रतिशत	1.00
	ग. विद्युत भवन	30 प्रतिशत	1.00
4.	धार्मिक भवन	30 प्रतिशत	1.00
5.	शासकीय/अर्ध शासकीय भवन	25 प्रतिशत	1.50

टीप : - उपरोक्त सारणी में जो सुविधाएं सम्मिलित नहीं हैं, उनका अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.00 से अधिक नहीं होगा।

सीहोर : सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदंड

6-सा-8

सेवा/सुविधाएं	जनसंख्या (हजार में)	प्रति सुविधा के लिए अनुशंसित क्षेत्र (हेक्टेयर)
1.	2.	3.
शैक्षणिक		
नर्सरी, पूर्व प्राथमिक, केन्द्र	2500-3000	0.08-0.1
प्राथमिक शाला	3000-4000	0.40-0.60
उच्चतर माध्यमिक शाला	7500-10000	1.60-2.00
महाविद्यालय	0.80 लाख	4.0
विविध शिल्प कला मंदिर	1-2 लाख	0.2-0.5
स्वास्थ्य		
स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08-0.2
नर्सिंग होम	45000	0.2-0.5
सामान्य चिकित्सालय	1.0 लाख	1.0 से 3.0
सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
कला वीथिका एवं संग्रहालय	नगर	0.5 से 1.0
आडीटोरियम	1 से 2 लाख	0.5 से 1.0
क्लब	1 लाख	0.5 से 1.0
सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4
धार्मिक भवन	5000	0.04

1.	2.	3.
सुरक्षा		
आरक्षी चौकी	40000 से 50000	0.16
आरक्षी केन्द्र	0.75 से 0.90	1.15 से 1.50
जिला पुलिस कार्यालय	नगर	2.0 से 5.0
जिला जेल	नगर	8.0 से 10.0
होमगार्ड परिक्षेत्रीय कार्यालय	1.0	1.0
अग्निशमन केन्द्र	1.0	2.0
अन्य		
दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002
दूरभाष केन्द्र	1 लाख	0.8 से 1.0
तार कार्यालय	2 लाख तक	0.2 से 0.5
मुख्य डाकघर	2 लाख तक	0.06 से 0.1
तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	40000 से 50000	0.25 से 0.6
टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	15000	0.05
कब्रिस्तान/श्मशान घाट	1.5 से 2.0 लाख	2.0
विद्युत उपकेन्द्र (66 कि.वा.)	1 लाख	1.0
विद्युत उपकेन्द्र (11 कि.वा.)	7500 से 10000	0.05

टीप :- निम्न मूल्यों स्थलों के लिए उच्च तथा उच्च मूल्यों के लिए निम्न मूल्य प्रभावशील होंगे।

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

इन नियमों के अंतर्गत विश्वविद्यालय, चिकित्सा, यांत्रिकी महाविद्यालयों एवं अन्य शैक्षणिक एवं अनुसंधान संस्था के बड़े परिसर शामिल किये गये हैं। परिसर को चार भागों में विभक्त किया गया है तथा नियमन निम्नानुसार होंगे :

- (अ) शिक्षा संबंधी प्रशासन सहित (कुल भूमि का 45 प्रतिशत मार्गों सहित)
अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अकादमी एवं प्रशासकीय क्षेत्र का 20 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.80
अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा। यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अंतर्गत किया जायेगा तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जावेगी।
- (ब) आवासीय (कुल भूमि का 25 प्रतिशत मार्गों सहित)
यह क्षेत्र 400 व्यक्ति प्रति हेक्टर की कुल सघनता के साथ विकसित किया जायेगा। आवासीय से संबद्ध सुविधाओं हेतु 9.2 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति की दर से भूमि आरक्षित की जायेगी। समूह आवास हेतु उप विभाजन नियमन लागू होंगे।
- (स) खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियाँ (कुल क्षेत्र का 15 प्रतिशत)
अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र खेल एवं सांस्कृतिक गतिविधियों के क्षेत्र का 10 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 0.15

- (द) उद्यान एवं भू-दृश्यीकरण (कुल भूमि का 15 प्रतिशत)
क्षेत्र के लिए उपयुक्त भू-दृश्यीकरण योजना तैयार की जायेगी।
- (इ) जहां विशेष नियमन नहीं दिए हों वहां सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक गतिविधि परिसरों के लिए निम्न मापदण्ड लागू होंगे -
- अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र 25 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1.00

सीहोर : खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदंड

6-सा-9

सुविधाएं	निम्नतम भूमि/क्षेत्र (हेक्टेयर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम भूमि प्रति इकाई (हेक्टेयर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकतम 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
नेवरहुड पार्क	0.20	0.75	60	5000	0.30
वृत्त खंड उद्यान	0.20	1.50	100	15000	0.30
क्रीडा केन्द्र	0.04	4.00	175	1 से 2 लाख	-
नगर उद्यान	0.30	4.00	150	1 से 2 लाख	-
अन्य *	-----	5.00	----	1 से 2 लाख	5.00

टीप :- टाटलाट, क्रीड़ा क्षेत्र, क्रीड़ागन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्र में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकताएं शामिल हैं।

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

6.11 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) लाजिंग गृह

अधिकतम भू आच्छादन	45 प्रतिशत
अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.50

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)	12.0 मीटर
---------------------------------------	-----------

(ब) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

न्यूनतम भूखंड आकार	800 मीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	33.33
अधिकतम ऊँचाई	12.0 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.00

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)
(स) छात्रावास

12.0 मीटर

निर्मित क्षेत्र

33.33 अधिकतम

फर्शी क्षेत्र अनुपात

1:1.00 अधिकतम

ऊँचाई

12.0 मीटर अधिकतम

अन्य नियंत्रण

सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)
(द) अतिथि गृह, बोर्डिंग गृह

12.0 मीटर

न्यूनतम भूखंड आकार

500 वर्गमीटर

अधिकतम भू-आच्छादन

33.33 प्रतिशत

अधिकतम ऊँचाई

12.0 मीटर

अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात

1:1.00

6.12 यातायात नगर के मानक

यातायात/मैकेनिक नगर के अभिन्यास हेतु निम्नलिखित मानक रहेंगे -

सीहोर : यातायात/मैकेनिक नगर के मानक

6-सा-10

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

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

सुविधाएं

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

सीहोर : यातायात नगर में सुविधाओं के मापदंड

6-सा-11

सुविधा	क्षेत्रफल प्रति इकाई (वर्ग मीटर)	टिप्पणी
2.	3.	4.
बैंक	100	200 ट्रक पर कम से कम एक
डाकघर	100	प्रत्येक अवसान बिंदु पर एक
पेट्रोल पंप	800	निर्गम/आगमन बिंदु पर
होटल, लॉज	600	ऊपरी मंजिल पर
चौकी	200	सामरिक स्थानों पर
उपचार गृह	200	-
अग्निशमन केन्द्र	200	-
धर्मकांटा	300	निर्गम/आगमन बिंदु पर

1. सकल क्षेत्र 0.25 हेक्टेयर प्रति 100 ट्रक (व्यस्ततम समय) अथवा अभिन्यास का लगभग 67 प्रतिशत क्षेत्र।

2. परिभ्रमण तंत्र

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

3. पार्किंग एवं खुले स्थान

36 वर्गमीटर प्रति ट्रक की मार्ग के समानान्तर पार्किंग-वे या खुले यार्ड के रूप में।

वाहन विराम स्थल के मापदण्ड

वाहन विराम स्थल के मापदण्ड निम्न सारणी अनुसार होंगे :-

सीहोर : वाहन विराम मापदंड

6-सा-12

उपयोग/उपयोग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
2.	3.
आवासीय	
समूह आवासीय, भूखंडीय विकास (250 वर्गमीटर से बड़े) एवं मिश्रित उपयोग	0.50-1.50
वाणिज्यिक	
(अ) थोक व्यापार एवं परिवहन (लोडिंग एवं अनलोडिंग हेतु वाहन विराम की आवश्यकता सहित)	1.50-2.50
(ब) नगर केन्द्र, उप-नगर केन्द्र, उपाहारगृह, सिनेमा या अन्य	1.00-2.00
(स) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकाने, सुविधाजनक दुकाने, अल्पाहार गृह	0.50-1.50

3. सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं	
(अ) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय को छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृतिक एवं अन्य संस्थाएं, शासकीय एवं अर्ध शासकीय कार्यालय	0.50-1.50
(ब) विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय	0.25-0.75
4. औद्योगिक	
छोटे एवं सेवा उद्योग, फ्लेटेड ग्रूप फेक्ट्री, वृहद उद्योग	0.50-1.00

- टीप :- 1. कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे -
- (अ) खुले क्षेत्र में वाहन विराम हेतु 18.0 वर्गमीटर प्रति कार।
- (ब) भूतल पर आच्छादित वाहन विराम 23.0 वर्गमीटर प्रति कार।
- (स) तलघर की वाहन विराम 28.0 वर्गमीटर प्रति कार।
2. विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भूतल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है।
3. नगर केन्द्र अथवा उपनगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम की आवश्यकता के अनुसार तल के अलावा और अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है। यह व्यवस्था नगर चौक(प्लाजा), पदयात्रीपथ, खुले क्षेत्रों के नीचे की जा सकती है, परंतु यह व्यवस्था सीमान्त खुले क्षेत्र की सीमा रेखा के अंदर ही होगी।
4. ई.सी.एस. :- कार क्षेत्र तुल्यांक (कार स्पेस इक्विवलेंट)

स्रोत :- यू.डी.पी.एफ.आई. मार्गदर्शिका

सड़कों के किनारे कार विराम स्थल

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

सीहोर : सड़कों के किनारे वाहन विराम स्थल का आकार

6-सा-13

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

6.14 निकास मार्गों की निम्नतम चौड़ाई

लूप मार्ग	9 मीटर	अधिकतम लंबाई 500 मीटर
कल्डी सेक	7.5 मीटर	अधिकतम लंबाई 150 मीटर
		घूर्णन वृत्त की त्रिज्या 9 मीटर

गली सामान्य आवासीय क्षेत्र में	6 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
निम्न वर्ग आवासीय क्षेत्र	3.0 मीटर	अधिकतम लंबाई 100 मीटर
गंदी बस्तियों में पादचारी मार्ग	0.9 से 1.5 मीटर	अधिकतम लंबाई 5 मीटर से 20 मीटर
साइकिल पथ	2 से 5 मीटर	
पादचारी मार्ग	1.5 से 4.5 मीटर	

मार्गों/गलियों की अनुशंसित चौड़ाई

आवासीय क्षेत्रों में कलडीसेक या लूप गलियों की चौड़ाई 7 से 9 मीटर अनुशंसित है। उच्च आय वर्ग समूह के आवासीय क्षेत्र, जहां निजी वाहनों की संख्या अधिक होती है, में मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर रखी जा सकती है।

6.15 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

वे उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अंतर्गत हैं तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाने पर स्वीकार्य हैं, वे निम्नानुसार हैं -

सीहोर : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-14

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1.	2.	3.	4.
1.	आवासीय	आवासगृह, छात्रावास, अतिथिगृह, लाजिंग एवं बोर्डिंग हाउस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रम गृह, बालक यातायात उद्यान, प्रयोगशालाएं, शिशु सदन, बाल बिहार, पाठशालाएं, धार्मिक स्थान, आमोद-प्रमोद उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं, टेक्सी व स्कूटर स्टैंड, बस स्टाप।	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यावसायिक इकाई, नर्सिंगहोम, कार्यालय, होटल, आटा चक्की, पेट्रोल पंप, हल्के वाहनों की मरम्मत से संबंधित दुकानें, छविगृह, संग्रहालय, पैकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, सामुदायिक भवन तथा म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम 38 (1) परिशिष्ट- जे भाग-I एवं II में सम्मिलित उद्योग।
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल लाजिंग तथा बोर्डिंग गृह, सुविधा दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवाएं तथा सुविधाएं, छविगृह, थोक बाजार, भंडारण, सेवा केन्द्र, बस टर्मिनल मोटर गैरेज, कबाड़खाना, मंडी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान, सेवाएं।	धर्मशाला, सभागृह, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, पुस्तकालय एवं कर्मशाला, आवासीय फ्लेट, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला तथा म.प्र. भूमि विकास नियम - 1984 के नियम 38 (1) परिशिष्ट-जे में सम्मिलित उद्योग।
3.	औद्योगिक		
	अ. सेवा उद्योग	हल्के उद्योग जैसे - आरा मिल, दाल मिल, तेल मिल, दूध डिब्बे बनाना, मरम्मत कर्मशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन।	पेट्रोल पंप, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा-करकट स्थान, (जंक यार्ड) शो-रूम, दुकाने, उपाहार गृह, माल गोदाम, अप्रेषण अभिकरण। म.प्र. भूमि विकास नियम - 1984 के नियम-38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग।

1.	2.	3.	4.
ब. अन्य उद्योग	सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैस भंडारण, शीतगृह, एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट, रसायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माण शाला एवं अन्य उद्योग।		आवश्यक श्रमिक आवास, बस डिपो कर्मशाला, बस टर्मिनल, गृह, रेलवे माल गोदाम, सेवक कर्मशाला, गोदाम, म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम-38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी से संबंधित उद्योग।
4. सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, शासकीय व अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हॉल, व्याख्यानलय, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस चौकी, सामाजिक, धार्मिक, सांस्कृतिक संस्थाएं, विधिकालय, कला प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थाएं जैसे - विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, विविधशिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोगशालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोगशाला, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं।		धर्मशाला, आश्रय गृह क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, आवश्यक आवासगृह उपाहार गृह एवं खेल मैदान, कला केन्द्र।
5. आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे- क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ांगन, तरण पुष्कर मेंला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य।		पौधशाला, स्टडफार्म, देखरेख आवास, अल्पाहार गृह योग केन्द्र, मनोरंजन उद्यान।
6. यातायात एवं परिवहन	रेलवे स्टेशन, माल प्रांगण, सभागार-प्रांगण, नगरीय बस यात्रा आरंभ एवं समाप्ति केन्द्र, बस कर्मशाला, ट्रक स्टैण्ड, यात्रा समाप्ति केन्द्र, गोदाम।		अग्रेषण अभिकरण, शीतगृह, पेट्रोल पंप एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, उपकरणों व दुकानें, उपाहार गृह, भोजनालय।
7. कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि 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, हेलीपैड, विद्युत/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो।		पेट्रोल पंप, कब्रिस्तान, श्मशान, जल-शोधन केन्द्र, खंती स्थान, ईट भट्टे, कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, एवं कुक्कुटपालन, माल गोदाम, चारा एवं वृक्षारोपण, एल.पी.जी. गोदाम, ट्रक पाइप दुग्ध शीतलन केन्द्र सेवाएं। खाद एवं संग्रह केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रति शीतगृह, ढाबा, शैक्षणिक गतिविधियाँ (सैकण्डरी स्कूल)

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

16 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

भवन की ऊँचाई, अंहाते की दीवार की ऊँचाई एवं वाहन विराम संबंधी मापदंड नए क्षेत्रों के मापदंडों के अनुरूप ही

1) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

वर्तमान आवासीय क्षेत्रों में विकास निम्न मापदंडों से नियंत्रित होगा।

सीहोर : वर्तमान आवासीय विकास हेतु भूखंड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

6-सा-15		
खंड का क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1.	2.	3.
वर्गमीटर से कम	66 प्रतिशत	1.25
से अधिक 180 वर्गमीटर तक	60 प्रतिशत	1.00
) वर्गमीटर से अधिक	50 प्रतिशत	1.00

- :- 1. मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भूखंडों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.25 तक अनुज्ञेय होगा।
2. एकीकरण किये गए भूखंडों पर बहु इकाई प्रकोष्ठ अनुज्ञेय नहीं होंगे।

आवासीय विकसित कालोनियों हेतु मापदंड

जिन कालोनियों में किसी मार्ग पर 75 प्रतिशत भवन निर्मित हो गए हों, उस क्षेत्र को वर्तमान आवासीय क्षेत्र माना जाएगा। ऐसे मार्गों पर स्थित रिक्त भूखंडों पर भवनों के निर्माण हेतु उस मार्ग पर स्थित अन्य भवनों के निर्माण हेतु मापदंड लागू होंगे, जबकि कालोनियों के अन्य मार्गों पर विकास/निर्माण के लिए नवीन आवासीय क्षेत्र के निर्धारित मापदंड लागू होंगे।

वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

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

मार्गों की चौड़ाई विकास योजना में प्रस्तावित मापदंडों के अनुरूप हो।

अन्य तल यदि आवासीय उपयोग में हो, तो आवासीय क्षेत्र, भू-तल पर प्रस्तावित कुल फर्शी क्षेत्र के 3/4 से अधिक नहीं होंगी

फर्शी क्षेत्र अनुपात को ध्यान में रखते हुए फर्शी क्षेत्र निर्धारित होगा।

वाणिज्यिक विकास की गहराई, भवन जिस मार्ग पर स्थित हो, उस मार्ग की चौड़ाई के 1.5 गुना या 30 मीटर, जो भी कम हो, उससे अधिक नहीं होगा।

वाणिज्यिक भू-खंड का अधिकतम आकार 400 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा, किन्तु होटल, डिपार्टमेंटल स्टोर एवं वाणिज्यिक क्षेत्रों में, वाणिज्यिक परिसरों के लिए अधिकतम निर्मित क्षेत्र निम्नानुसार रहेगा।

टिप्पणी :- (ii) बिल्किसगंज मार्ग, इच्छावर मार्ग एवं झागरिया मार्ग के जंक्शन के केन्द्र से बायपास मार्ग के दोनों ओर 500 मीटर गहराई तक एवं अन्य क्षेत्रीय मार्गों पर 300 मीटर गहराई (शासकीय तथा अर्द्ध शासकीय प्रतिष्ठान/परिसर एवं शासकीय भूमि इस प्रतिबंध से मुक्त रहेंगे।) तक निम्नलिखित गतिविधियां स्वीकार्य रहेंगी :-

1. पेट्रोल पंप/ईंधन भराव केन्द्र / सर्विस स्टेशन (जंक्शन केन्द्र से 250 मीटर की दूरी के पश्चात्)।
2. मोटल।
3. रिसोर्ट।
4. टूरिस्ट / होटल, गेस्ट हाऊस।
5. टेक्सी स्टेण्ड / पिकअप स्टेण्ड / बस स्टेण्ड।
6. यातायात नगर / मेकेनिक नगर।
7. रिपेयर एवं सर्विस।
8. ढाबा / रेस्टोरेन्ट
9. पुलिस स्टेशन / पुलिस चौकी।
10. नाके / बैरियर / धर्मकांटा-तौलकांटा / बेंईग ब्रिज।
11. बिल्डिंग मटेरियर यार्डस्।
12. कोल डिपो।
13. टेलिकॉम सेन्टर / एस.टी.डी. / पी.सी.ओ / साईबर केफे।
14. मल्टी प्लेक्स सिनेमा।
15. हेल्थ सेन्टर / पॉलीक्लीनिक।
16. टूरिस्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर फेसलिटी।
17. शासकीय / अर्द्ध शासकीय कार्यालय एवं प्रतिष्ठान।
18. फिजीकल यूटिलिटी / इन्फ्रास्ट्रक्चर।
19. बैंक / पोस्ट आफिस / ए.टी.एम. काउण्टर।
20. शॉपिंग काम्पलेक्स।
21. ट्रक टर्मिनल / कंटेनर डिपो-प्रेस काम्पलेक्स।
22. नाईट शेल्टर / धर्मशाला / सुलभ काम्पलेक्स
23. पार्किंग।
24. फायर स्टेशन / फायर पोर्ट।

उपरोक्त गतिविधियाँ बायपास मार्ग की चौड़ाई के पश्चात् मध्यप्रदेश शासन लोक निर्माण विभाग के परिपत्र एफ-025-23/99-सा-उन्नीस, दिनांक 23 फरवरी 2002 के अनुसार खुला क्षेत्र होने के पश्चात् अधिकतम 100 मीटर गहराई से मान्य रहेगी, यह प्रतिबंध शासकीय भूमि, यातायात नगर एवं शासकीय / अर्द्ध शासकीय कार्यालय एवं प्रतिष्ठान हेतु लागू नहीं होगा तथा किसी भी गतिविधि हेतु अधिकतम एफ.ए.आर. 1:0.75 होगा एवं अन्य मापदण्ड विकास योजना में उल्लेखित अनुसार होंगे।

- 25 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल वाले भू-खंड	100 प्रतिशत
- 25 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंड	80 प्रतिशत
- फर्शी क्षेत्र अनुपात	1:1.50

टीप :- (1) वर्तमान भवन रेखा यथावत रखी जाएगी।

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

(द) वर्तमान मार्गों पर वाणिज्यिक गतिविधियां

वर्तमान विकसित क्षेत्र में अधिकतर वाणिज्यिक गतिविधियां, मार्गों पर संचालित है अतः निम्न वाणिज्यिक मार्गों पर पुनर्निर्माण, परिवर्तन एवं विकास हेतु अधिकतम 30 मीटर गहराई तक 1:1.50 फर्शी क्षेत्रानुपात तक अनुज्ञेय होगा। वर्तमान वाणिज्यिक मार्ग निम्नानुसार है :-

वर्तमान वाणिज्यिक मार्ग

- (1) खजांची लाइन मार्ग
- (2) बडा बाजार मार्ग
- (3) चरखा लाइन मार्ग
- (4) नमक चौराहे से पान चौराहा
- (5) सब्जी मंडी से बादशाह मार्केट
- (6) जिला चिकित्सालय से कोतवाली चौराहा
- (7) तहसील चौराहे से कोतवाली चौराहा
- (8) उपरोक्त मार्ग क्रमांक 5 एवं 6 के मध्य के जोड़ मार्ग
- (9) आनंद डेरी से वर्तमान बस स्टैण्ड
- (10) संजय छविगृह से जिला चिकित्सालय

टीप :- (1) भूखंड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर या उससे अधिक होने पर कम से कम 4.5 मीटर अग्र खुला क्षेत्र वाहन विराम हेतु खुला छोड़ना होगा।

(2) वाणिज्यिक मार्गों पर वाणिज्यिक उपयोग, प्रस्तावित मार्ग की चौड़ाई से 2 गुना या 30 मीटर, जो कम हो स्वीकार्य होगा।

निर्मित क्षेत्र :- वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र की गणना निम्नानुसार की जाएगी -
भूखण्ड का आकार **भूतल पर निर्मित क्षेत्र (अधिकतम)**

1. 200 वर्ग मीटर तक	80 प्रतिशत
2. 201 से 400 वर्ग मीटर तक	70 प्रतिशत
3. 400 वर्ग मीटर से अधिक	60 प्रतिशत

(इ) सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक

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

सीहोर : सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक हेतु विकास मापदंड

6-सा-16

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

टोप :-5 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन, गैरेज तथा साइकिल स्टैंड के लिए अनिवार्य होगा।

5.17 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन :

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :

संवेदनशील क्षेत्रों में विकास की गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा।

नदी, नाला, एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा। किन्तु जहाँ के लिये विकास योजना में अलग से प्रस्ताव दिये गये वे तदनुसार ही लागू होंगे। कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा।

पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के जल ग्रहण क्षेत्र में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा जिससे कि तालाबों में घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियाँ जो भूमि कटाव करती हैं, को रोका जा सके। संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए।

नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष आमोद-प्रमोद, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे।

तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाइन, जब उनका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा।

नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या फर्शी क्षेत्रानुपात में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी। बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा दी गयी हो।

तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे।

संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे:-

ऐतिहासिक महत्व

नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन

प्राचीन वास्तुकला भवन, यदि निजी अधिपत्य में हो, तो भी

समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन

6.18 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन

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

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

6.19 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की 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 के प्रावधानानुसार, निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित की जाना आवश्यक होगा:-

1. अधिनियम की धारा 29 उपधारा (1) के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन पत्र प्रस्तुत करना चाहिये।
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण।
3. म.प्र. विनिर्दिष्ट भ्रष्ट आचरण निवारण अधिनियम, 1982 के प्रावधानों के अनुरूप जानकारी।
4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें)
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों। प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे।
6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भूखंड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित।
7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही मुख्य पहुंच मार्ग, भूमि के आसपास वर्तमान भूउपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन।
8. 1:500/1000/2000 की माप पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे नाले, गड्ढे, पहाडियां, वृक्ष यदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दाब विद्युत लाईन, राइट आफ वे दर्शाते वर्तमान मार्ग। विद्युत एवं टेलीफोन के खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हों।
9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र।
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे।
11. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन।
12. म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये।
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 चाहिये।

14. म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 की धारा 49 (3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें।
15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के अतिरिक्त अपने प्राधिकृत वास्तुविद/यंत्री/नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित यथोचित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां की परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गयी हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे।

टीप :-

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना प्रस्ताव के परीक्षण करते समय राज शासन द्वारा समय-समय पर अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रसारित निर्देशों एवं मार्गदर्शन का कड़ाई से पालन किया जावेगा।
2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी म.प्र. भूमि विकास नियम- 1984 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखना चाहिये।

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

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

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

अध्याय - 7

विकास योजना का क्रियान्वयन

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

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

7.1 विकास योजना का क्रियान्वयन

वर्तमान लागत अनुसार विकास योजना के प्रस्तावों को कार्यान्वित करने में 210.83 करोड़ का व्यय अनुमानित है। योजना अवधि में विभिन्न उपयोग हेतु 822 हेक्टेयर भूमि का अर्जन तथा 493.32 हेक्टेयर भूमि का विकास शामिल है। इस व्यय में गंदी बस्तियों का उन्मूलन एवं उनके पर्यावरण सुधार व्यय, वर्तमान निर्मित क्षेत्र में पुनर्विकास कार्य एवं मार्गों व पुलों का निर्माण आदि पर व्यय भी शामिल है। विभिन्न उपयोगों के लिए विकास संबंधी लागत सारणी 7-सा -1 में दर्शायी गई है -

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

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

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

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

- (अ) पर्यावरण प्रबंधन एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।
- (ब) नगर अधोसंरचना एवं सेवा संबंधी कार्यक्रम।
- (स) राज्य आवास नीति 1995 के अंतर्गत भूमि विकास।

सीहोर : योजना कार्यान्वयन की लागत

7 सा 1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)			भू-अर्जन (रु. 1.75 लाख प्रति हेक्टर)	अर्जित भूमि के 60% का विकास व्यय			कुल लागत (रु. लाख में 6+9)
		प्रस्तावित	वर्तमान	शेष भूमि जो अर्जित करना है		क्षेत्रफल (हेक्टर)	विकास दर (रु. लाख प्रति हेक्टर)	लागत (रु. लाख में)	
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	600	265.5	334.5	585.37	200.70	40	8028	8613.37
2.	वाणिज्यिक	109	30.0	79.0	138.25	47.40	50	2370	2508.25
3.	औद्योगिक	106	36.5	69.5	121.62	41.70	50	2085	2206.62
4.	सार्व. एवं. अर्ध सार्व.	121	61.5	59.5	104.12	35.70	40	1428	1532.12
5.	सार्व. उपयोगिता	18	7.0	11.0	19.25	6.60	40	264	283.25
6.	आमोद-प्रमोद	145	24.0	121.0	211.76	72.60	25	1815	2026.76
7.	यातायात एवं परिवहन	251	103.5	147.5	258.13	88.50	30	2655	2913.13
8.	पर्यावरण सुधार	13 नं.	—	—	—	—	एक मुश्त	500	500.00
9.	पुनर्स्थापना	4 नं.	—	—	—	—	एक मुश्त	200	200.00
10.	ओव्हर ब्रीज	1 नं.	—	—	एक मुश्त	—	एक मुश्त	200	200.00
11.	जल निकास	—	—	—	—	—	एक मुश्त	100	100.00
योग		1350	528.0	822.0	1438.55	493.32	—	19645	21083.55

स्रोत :- नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा आंकलित।

7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जाएगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय संस्था को विकास हेतु उपलब्ध हो सके।
8. किसी भी तरह के स्वीकार्य भू-उपयोग 12 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किए जा सकेंगे।
9. प्रत्येक अभिन्यास में प्रत्येक 100 आवासीय इकाइयों के लिए एक बालवाडी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा। इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20 x 20 फीट स्थान आरक्षित रखना होगा, जहां से स्थानीय संस्थाएं सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें, जिससे कि पर्यावरणीय दुष्प्रभाव न पड़े।
10. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखंड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 53 (1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार, जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो, नियंत्रित होगा।

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

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

अन्य पर्यावरण समस्याएं जैसे नगरीय अविशिष्ट के उपचार, निराकरण, इसके पुर्नचक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है।

7.4 नगरीय अधोसंरचना एवं सेवा योजना

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

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

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व

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

7.41 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जाएगा। यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी। सार्वजनिक संस्थाएं, प्रमुख सेवाएं, तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होगी। परिसीमन विकास, आवास नीति 1995 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा किया जाएगा। इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल राज्य आवास नीति 1995 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ता द्वारा दिया जाएगा। उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी।

7.42 अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

7.43 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

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

नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक कार्यक्रम तैयार किया जाएगा। यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण लक्ष्य भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखंड एवं उपवृत्तखंड स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्ध शासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शाएगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किए जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगर अधोसंरचना के विकास के लिए समुचित धनराशि का समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी।

योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका सुविधादायक के रूप में होनी चाहिए। इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा। इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जाएगा। एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत किया जाकर लक्ष्य की पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है -

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

7.44 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण

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

7.5 योजना एवं कार्यक्रम

(अ) आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन करने के लिए दो चरणों में प्रावधान है। प्रथम चरण सन्

- 2005 तक की आवश्यकताओं तथा द्वितीय में 2006 से 2011 तक की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रहेगा।
- (ब) योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से समाधान गतिशीलता का सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है।
- (स) योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन करने के लिए नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी। उन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जाएगा।
1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
 2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर के अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्य रूप दे सके।
 3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी कार्यक्रम की नीतियां तैयार करना।
 4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधान के साथ लगभग 5 से 10 हेक्टेयर आकार के अर्ध विकसित भूखंडों को सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्त रूप देना।
 5. योजना के दोनों चरणों के आवश्यक जलपूर्ति हेतु वर्तमान क्षमता एवं नवीन स्रोत का विकास।
 6. नगरीय विकास के प्रथम चरण कार्यक्रम की पूर्ति हेतु अधोसंरचना, पावर ग्रिड, जल निकास व्यवस्था का विकास।
 7. भूमि विकास कार्यक्रम नगरीय विकास परियोजनाएं साथ ही लक्षित समूह आवासों के विकास के क्रियान्वयन हेतु एक विशेष, नियोजन एवं विकास अनुज्ञा प्रणाली तैयार करना चाहिए।
 8. एक विशेष परिणाम मूलक भूमि निष्पादन नीति तैयार करने की आवश्यकता है ताकि निवेश इकाईयों के विकास तथा सभी सहभागियों के संसाधनों में गतिशीलता लाई जा सके।
 9. मुख्य जलस्रोत में वृद्धि एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों की स्थापना।

7.51 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

- (अ) एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशिका सिद्धांत निम्नानुसार है।
- यह सुनिश्चित करना कि उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरूद्ध न हो।
 - उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना।
 - बिखरे हुए नगरीय विकास के लिए पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना।
 - अर्ध विकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन।
 - भूस्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना।
- (ब) प्रथम चरण कार्यक्रम में सामाजिक संस्थाओं को शामिल करते हुए आलोच्य क्षेत्र के अवयवों को निम्नानुसार चिन्हित किया गया है।

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

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

प्रथम चरण कार्यान्वित करने में निम्नलिखित कार्य प्रस्तावित है :

1. 297 हेक्टेयर भूमि का अर्जन
2. 178.2 हेक्टेयर भूमि का विकास
3. 20 कि.मी. नए मार्गों का निर्माण
4. जल-मल शोधन संयंत्र की स्थापना
5. बस डिपो का विकास
6. उद्यान का विकास
7. वृक्षारोपण

सीहोर : प्रथम चरण कार्यक्रम की लागत

7-सा-2

क्र.	भू-उपयोग कार्य का विवरण	भू-अर्जन		विकास कार्य		कुल व्यय (4 + 6) (लाख रू.)
		भौतिक लक्ष्य(हे.)	व्यय (लाख रू.)	भौतिक लक्ष्य(हे.)	व्यय (लाख रू.)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	आवासीय	115	201.25	69.0	2760	2961.25
2.	वाणिज्यिक	20	35.00	12.0	600	635.00
3.	औद्योगिक	12	21.00	7.2	360	381.00
4.	सार्व. एवं अर्ध सार्वजनिक	30	52.50	18.0	720	772.50
5.	सार्व. सेवाएं एवं उपयोगिता	05	08.75	3.0	120	128.75
6.	आमोद-प्रमोद	35	61.25	21.0	525	586.25
7.	यातायात एवं परिवहन (मार्ग, डिपो, यातायात में सुधार इत्यादि)	80	140.00	48.0	1440	1580.00
8.	गंदी बस्ती पुनर्स्थापना एवं पर्यावरण सुधार	17 न.	-	एक मुश्त	700	700.00
कुल योग		297	519.75	178.2	7225	7744.75

7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है -

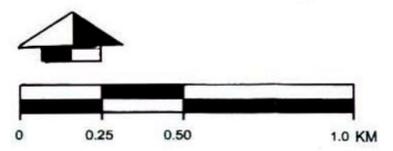
1. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना।
2. आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण।
3. प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिन्हित कार्यक्रमों में संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश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

सीहोर

7.1 प्रथम चरण



- आवासीय 
- वाणिज्यिक 
- औद्योगिक 
- सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक 
- सार्वजनिक सेवायें एवं सुविधायें 
- आमोद - प्रमोद 
- मार्ग 



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

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

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

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

1. पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व सीहोर विकास प्राधिकरण का होगा। अपितु इनके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे, अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र. एफ - 3/130/32/97 दिनांक 30.01.1998 एवं एफ 3/55/32/98 दिनांक 12.08.1998 द्वारा जिलाध्यक्ष सीहोर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञापन क्रमांक - 2876 दिनांक 15.05.1998 में उल्लेखित कार्यपद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी।

2. वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतिकरण

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

7.8 योजना की व्याख्या

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

- (1) विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना रिपोर्ट में उल्लेखित विषय वस्तु में साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है।
- (2) परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग, सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 6 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा। नेबरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखंड स्तर तथा खंड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्र विकास प्रस्तावों में समाहित है। अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है।
- (3) ऐसे भूमि उपयोग, गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लैंड यूज जोन) में परिभाषित नहीं हैं वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में मानी जाएगी, किन्तु जो स्वीकृत-स्वीकार्य भू उपयोग सारणी में शामिल हैं वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आएंगे।
- (4) विकास प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है। स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकी आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्धारण आवश्यक होगा। इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा जारी किया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जाएगा।

परिशिष्ट

प्ररूप सात
(नियम 12 देखिए)
भूमि के विकास के लिये धारा 29 के अधीन अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र का प्ररूप

प्रेषक :

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

प्रति,

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय
भोपाल

तारीख.....

महोदय,

मैं/हम नीचे वर्णित भूमि के विकास को हाथ में लेने/क्रियान्वित करने की अनुज्ञा के लिये आवेदन करता हूँ/करते हैं-

1. (क) भूमि का वर्णन (उन मार्गों के जिन पर/जिनमें कुछ फासले पर, उस संपत्ति का छोर है, नाम बतलाते हुए स्थिति)
(ख) क्षेत्रफल..... वर्गफुट/वर्ग मीटर एकड/हेक्टर में
2. मैं/हम एतद् द्वारा निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रतियों में संलग्न करता/करते हैं, अर्थात् -
(एक) भूमि का वर्णन (उन भागों के, जिन पर/जिनमें कुछ फासले पर उस संपत्ति की छोर हो, नाम बतलाते हुए तथा सीमाएं बतलाते हुए स्थिति)
(दो) प्रश्नगत भूमि का क्रमांक दर्शाते हुए खसरा योजना और भूमि की बाहरी सीमा में 200 मीटर के भीतर पडने वाले निकटवर्ती खसरा/आवेदित भूमि खसरा मानचित्रों में लाल रंग से दर्शायी गयी है।
(तीन) प्रश्नगत भूमि, मुख्य पहुंच मार्ग, महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवनों जैसे चिकित्सालय, विद्यालय या सिनेमा, पेट्रोल पंप तथा भूमि के इर्द-गिर्द वर्तमान उपयोगों को उपदर्शित करते हुए रेखांक।
(चार) भूमि के वर्तमान उपयोग(आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, लोक प्रयोजन / खुले स्थानांतरित भूमि के रूप में)
(पांच) 1: 500, 1: 1000, 41½ फुट अथवा 82½ फुट = 1 इंच के मान से एक सर्वेक्षण रेखांक दिया जायेगा। रेखांक प्रश्नगत भूमि की सीमाएं प्राकृतिक विशिष्टताएं, जैसे नाला, जलाशय, ढलान समोच्च रेखांक 5 अथवा 10 के अंतर में 200 मीटर तक की दूरी तक भूमि की समीपस्थ भूमि से होकर जाने वाली उच्च वोल्टता लाईन (हाईटेंन्सन लाईन) मार्ग अधिकार दर्शाने वाले विद्यमान मार्ग तथा रेलवे लाईनें उनके विशेष विवरण तथा सीमाओं सहित विद्युत तथा दूरभाष खंबों की स्थिति और अन्य ऐसी समस्त बातें जिनका कि समीपस्थ क्षेत्रों से समन्वय किये जाने की आवश्यकता हो, दर्शायेगा।

(छः) प्रश्नगत भूमि के संबंध में समस्त विकास प्रस्थापनाओं को दर्शाए हुए एक रिपोर्ट।

(सात) उपयोगी कार्यो तथा सेवाओं जैसे जलप्रदाय, जल निकास और विद्युत प्रदाय तथा मलाशय (सेप्टिक टैंक) के ब्यौरे दर्शाते हुए रेखांक में दर्शाते उपबंध किया गया है और उसके साथ उसमें मोरी के बीच जल के निवर्तन को भी दर्शाया गया है।

(आठ) वास्तुविद संबंधी अन्य ब्यौरे।

(नौ) प्रस्थापित विकास कार्य का प्रकार अर्थात् आवास विषयक, वाणिज्यिक या औद्योगिक उपदर्शित करने वाला एक टिप्पण।

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

रजिस्ट्रीकरण क्रमांक

पता

.....

मैने विहित किये मान के अनुसार रूपये फीस निक्षिप्त कर दी है।

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर एवं पता

प्ररूप आठ
(नियम 12 देखिए)

भूमि के विकास के लिये धारा 29 की उपधारा (i) के अधीन अनुज्ञा आवेदन पत्र का प्ररूप

प्रेषक :

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

प्रति,

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय
भोपाल

तारीख.....

महोदय,

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

1. मै/हम निम्नलिखित की प्रतियाँ प्रस्तुत करता हूँ/करते है :-

(क) संलग्न अनुसूची में कथित किये गये अनुसार रेखांकों, उन्नतांशी तथा अनुभोगों के बाबत् पत्रक।

(ख) प्रस्तावित भवन का विहित प्ररूप में विशेष विवरण।

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

3. मैने अधिनियम की धारा 29 की उपधारा (2) के अधीन बनाये गये नियम में विहित किये गये मान के अनुसार
रुपये फीस का निक्षेप कर दिया है।

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर
पता.....

विशेष विवरण पत्रक
प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

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

आवेदक के हस्ताक्षर

(नियम 49) (3) देखिये

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी.....

.....

.....

मध्यप्रदेश

महोदय,

मै एतद् द्वारा नगर मोहल्ला/बाजार

बस्ती/कालोनी/गली भूखंड क्रमांक खसरा क्रमांक

..... की भूमि के विकास/पुनर्विकास करने का इच्छुक हूं। क्षेत्र से संबंधित विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना से संबंधित प्रस्ताव ऊपर उल्लेखित भूमि के लिये उपखण्ड आयोजना तैयार करने के लिये उपलब्ध किये जा सकेंगे। विकास योजना/परिक्षेत्रिक विकास योजना संबंधी प्रस्तावों को प्राप्त करने के लिये आवश्यक भुगतान किया जा चुका है तथा रसीद की अभिप्रेमाणित प्रति संलग्न है।

भू स्वामी के हस्ताक्षर

भूस्वामी का नाम

.....

(स्पष्ट अक्षरों में)

भू-स्वामी का पता

स्थान

.....

दिनांक

.....

नाम :- नगर/नगर पालिका/विकास प्राधिकरण/नगर निवेश अधिकारी

नियम 17 (1)

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

प्रति,

.....

महोदय,

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

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

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

स्वामी के हस्ताक्षर

स्वामी के नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)

स्वामी का पता

तारीख

प्राधिकारी द्वारा सीधे उपयोग के लिये रूप रेखा तैयार की जा सकती है।

मध्य प्रदेश शासन
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग

अधिसूचना
■■■■■■■■

भोपाल, दिनांक 30 अक्टूबर, 73

क्रमांक/2644/1/79/तैतीस/73, मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की उपधारा (1) के अंतर्गत राज्य सरकार एतद् द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये सीहोर के निवेश क्षेत्र का गठन करती है, जिसकी सीमायें नीचे दी गई अनुसूची द्वारा परिनिश्चित की गई हैं।

अनुसूची

- | | | |
|----------------------|---|--|
| 1- उत्तर-पश्चिम में | - | सेमली खुर्द, बिजोरी, बिजोरा, अवनतीपुर, शिवपुरी, गोपालपुरा तथा शाहपुर कोड़िया ग्राम की उत्तरी-पश्चिमी सीमा तक । |
| 2- पश्चिम-दक्षिण में | - | मुगीसपुर, रफीकगंज, गुरमैला, हसनाबाद, काला पहाड़, अल्हदाखेड़ी तथा जहाँगीर ग्राम की पश्चिमी-दक्षिणी सीमा तक । |
| 3- दक्षिण-पूर्व में | - | सारंगखेड़ी, बोरियाखेड़ी चंदेरी, भगवानपुरा, तकीपुर, लसुडियापुर तथा खुशींदपुर, ग्राम की दक्षिण-पूर्वी सीमा तक । |
| 4 - पूर्व-उत्तर में | - | जमोनियाँ, थूनाखुर्द, थूनाकलाँ, मुरली, पचामा, अब्दुलापुर तथा शेरपुर ग्राम की पूर्वी-उत्तरी सीमा तक । |

मध्य प्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार

हस्ताक्षर/-
(एम. एन. बुच)
विशेष सचिव
मध्यप्रदेश शासन

कार्यालय उप संचालक
नगर एवं ग्रामीण नियोजन, भोपाल संभाग भोपाल

सूचना



एतद् द्वारा यह सूचना दी जाती है कि, सीहोर निवेश क्षेत्र के लिये भूमि उपयोग के वर्तमान उपयोग संबंधी मानचित्रों को म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973 की धारा 15(3) के अधीन अंगीकृत कर लिया गया है और उसकी एक प्रति नगर पालिका कार्यालय में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण के लिये दिनांक 16/1 /78 से 21/1 /78 तक उपलब्ध है।

सीहोर निवेश क्षेत्र की अनुसूची

- | | |
|----------------------|---|
| 1- उत्तर-पश्चिम में | - सेमली खुर्द, बिजोरी, बिजोरा, अवन्तीपुर, शिवपुरी, गोपालपुरा तथा शाहपुर कोड़िया ग्राम की उत्तरी-पश्चिमी सीमा तक । |
| 2- पश्चिम-दक्षिण में | - मुगीसपुर, रफीकगंज, गुरमैला, हसनाबाद, काला पहाड़, अल्हदाखेड़ी तथा जहाँगीर ग्राम की पश्चिम-दक्षिणी सीमा तक । |
| 3- दक्षिण-पूर्व में | - सारंगखेड़ी, बोरियाखेड़ी, चंदेरी, भगवानपुरा, तकीपुर, लसुड़ियापुर तथा खुशींदपुर, ग्राम की दक्षिण-पूर्वी सीमा तक । |
| 4 - पूर्व-उत्तर में | - जमोनियाँ, धूनाखुर्द, धूनाकलाँ, मुरली, पचामा, अब्दुलापुर तथा शेरपुर ग्राम की पूर्वी-उत्तरी सीमा तक । |

हस्ताक्षर/-

(बी. एस. मुदलियार)

उप संचालक

नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन
भोपाल संभाग भोपाल

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
आदेश

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

क्रमांक एफ- 3/130/32/97, राज्य शासन एतद्वारा मध्यप्रदेश के जिन विभिन्न नगरों की विकास योजनाएं अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिये निम्नानुसार "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति का गठन करता है -

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

मध्य प्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार

हस्ताक्षर/-

(जी.व्ही. उपाध्याय)

उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्य प्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्रमांक एफ- 3/55/32/98 - राज्य शासन एतद् द्वारा नगरों की अनुमोदित 'विकास' योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ- 3/130/32/97, दिनांक 20.1.98 द्वारा संभागायुक्त/कलेक्टर की अध्यक्षता में गठित "नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति" में निम्नानुसार आंशिक संशोधन करता है :-

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

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

मध्य प्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

हस्ताक्षर/-

उप सचिव,

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश

क्रमांक 2876/नग्रानि/वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई, 1998

प्रति,

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

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

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय भोपाल के आदेश क्रमांक एफ- 3/130/32/97 दिनांक 20.1.98 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है :-

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

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

हस्ताक्षर/-

(के. के. सिंह)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल, मध्यप्रदेश

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश भोपाल

क्रमांक 2876/नग्रानि/वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई, 1998

प्रति,

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

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

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय भोपाल के आदेश क्रमांक एफ- 3/130/32/97 दिनांक 20.1.98 द्वारा मध्यप्रदेश के विभिन्न नगरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के क्रियान्वयन संबंधी गठित की गई "नियोजन एवं पर्यवेक्षण" समिति की कार्य पद्धति की संक्षिप्त रूपरेखा निम्नानुसार है :-

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

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

हस्ताक्षर/-

(के. के. सिंह)

नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल, मध्यप्रदेश

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
। मंत्रालय ।

//आदेश//

भोपाल, दिनांक 12 फरवरी, 1999

क्रमांक एफ- 3/15/32/99, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधन 1996) की धारा - 17 -क (1) के अंतर्गत सीहोर विकास योजना हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है। यह समिति अधिनियम की धारा - 17 - क (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी।

अधिनियम की धारा	पद/व्यक्ति का नाम	संस्था/पता
17 (1) की उपधारा		
(क)	अध्यक्ष	नगरपालिका परिषद सीहोर
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, सीहोर
(ग)	लोकसभा सदस्य	संसदीय क्षेत्र भोपाल
(घ)	विधायक	विधान सभा क्षेत्र सीहोर
(ङ)	कोई नहीं	
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, सीहोर
(छ)	1. सरपंच	ग्राम पंचायत, लसुडिया परिहार
	2. सरपंच	ग्राम पंचायत, थूनाकंला
	3. सरपंच	ग्राम पंचायत, पचामा
	4. सरपंच	ग्राम पंचायत, हसनाबाद
	5. सरपंच	ग्राम पंचायत, गुडमेला
	6. सरपंच	ग्राम पंचायत, बिजोरा
	7. सरपंच	ग्राम पंचायत, जमुनिया तालाब
	8. सरपंच	ग्राम पंचायत, बिजौरी
	9. सरपंच	ग्राम पंचायत, रफीकगंज
	10. सरपंच	ग्राम पंचायत, राजूखेड़ी
	10. सरपंच	ग्राम पंचायत, बिजलोन
	12. सरपंच	ग्राम पंचायत, पिपरिया मीरा
	13. सरपंच	ग्राम पंचायत, जहाँगीरपुर
	14. सरपंच	ग्राम पंचायत, सेवनियाँ
(ज)	1. प्रतिनिधि	इन्सटीट्यूट ऑफ आर्किटेक्चर (इण्डिया) का प्रतिनिधि

1	2	3
	2. प्रतिनिधि	इन्सटीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर (इण्डिया) का प्रतिनिधि
	3. प्रतिनिधि	इन्सटीट्यूट ऑफ इंजीनियर्स (इण्डिया) का प्रतिनिधि
	4. प्रतिनिधि	कलेक्टर, जिला सीहोर
	5. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण विभाग, सीहोर
	6. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, सीहोर
झ.	समिति का संयोजक	संयुक्त संचालक(राजधानी परियोजना) नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

हस्ता.
(बी. एन. त्रिपाठी)
उप सचिव
मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग

म.प्र. शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय भोपाल

भोपाल दिनांक 31 मई 2004

क्र. एफ. 3-67-2001 - बत्तीस- एतद् द्वारा यह सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश, अधिनियम 1973, (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 19 की उपधारा (1) के अधीन राज्य सरकार द्वारा सीहोर निवेश क्षेत्र की विकास योजना अनुमोदित की गई है, तथा अनुमोदित विकास योजना की प्रति का निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा :-

- (1) आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल (म.प्र.)
- (2) कलेक्टर, कार्यालय, सीहोर (म.प्र.)
- (3) संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, भोपाल, सीहोर (म.प्र.)
- (4) मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगरपालिका परिषद् सीहोर, जिला सीहोर (म.प्र.)

यह विकास योजना मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 की उपधारा (5) के प्रावधान अनुसार राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होगी.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
हस्ता /-
बी.एन. त्रिपाठी,
उपसचिव
संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल म.प्र.