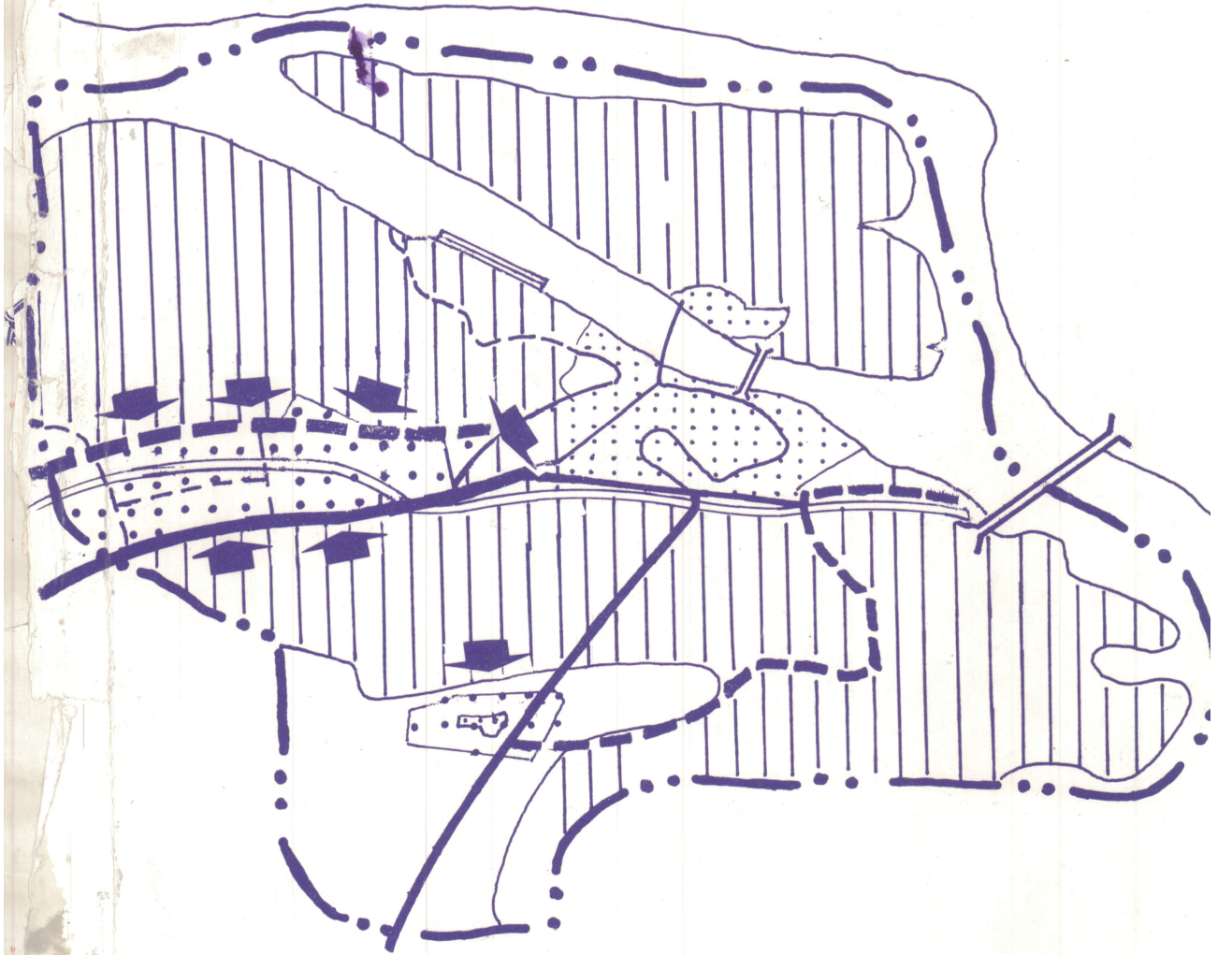


ओंकारेश्वर

विकास योजना



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्याप्रदेश

ओंकारेश्वर विकास योजना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

प्रस्तावना

ओंकारेश्वर नर्मदा नदी के तट पर बसा हुआ एक प्राचीन नगर है। ओंकारेश्वर ज्योतिर्लिंग भारत वर्ष में स्थित 12 ज्योतिर्लिंगों में से एक है। विंध्याचल पर्वत की पहाड़ियों के मध्य तथा नदियों से घिरा होने के कारण इसका प्राकृतिक सौंदर्य रमणीय है। निवेश क्षेत्र के अंदर घना वन क्षेत्र भी विद्यमान है, जिसके कारण भावी जनसंख्या के मान से विकास हेतु भूमि बहुत ही सीमित मात्रा में उपलब्ध है।

मध्यप्रदेश शासन द्वारा ओंकारेश्वर को पवित्र नगर घोषित किया गया है, जिसके लिये विभिन्न विभागों के सहयोग से विकास प्रस्ताव तैयार किये गये हैं ओंकारेश्वर नगर में प्रतिदिन हजारों तीर्थयात्री आते हैं। विशेष धार्मिक पर्वों पर लाखों की संख्या में तीर्थयात्रियों का आगमन होता है। विशेषकर 12 वर्ष में एक बार उज्जैन में सिंहस्थ पर्व पर देश/विदेश से धार्मिक श्रद्धालु लाखों की संख्या में प्रतिदिन ज्योतिर्लिंग के दर्शनार्थ आते हैं। अतएव तीर्थयात्रियों तथा पर्यटकों की सुख-सुविधाओं को दृष्टिगत रखते हुए ही नगर विकास के प्रस्ताव किये गये हैं। ओंकारेश्वर विकास योजना 2021, भावी जनसंख्या 15000 के मान से तथा धार्मिक पर्वों पर लाखों की संख्या में आने वाले तीर्थयात्रियों की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए तैयार की गई है।

ओंकारेश्वर विकास योजना म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 19 (1) के अंतर्गत मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-92/2005/32, दिनांक 29-7-2006 द्वारा अंगीकृत की जाकर उक्त सूचना के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन की दिनांक 11-8-2006 से प्रभावशील की गई है।

मुझे आशा है कि विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन से नगर धार्मिक एवं पर्यटक केन्द्र के रूप में विकसित होकर अपनी पहचान स्थापित करेगा।

(दीपाली रस्तोगी)

संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश म. प्र., भोपाल।

ओंकारेश्वर विकास योजना योजना दल

अपर संचालक

रेखा शर्मा

संयुक्त संचालक

पी. एन. मिश्रा

उप संचालक

सी. के. साधव

आर. के. पाण्डेय

सहायक संचालक

नजमा नबी

कर्मचारीगण

आर. एस. भदनेकर

जमाल किदवई

एम. एन. बोरकुटे

लीलम्मा सी.

एच. एस. सोलंकी

इन्दू त्रिपाठी

डी. डी. पाटिल

नसीम इनाम

के. एल. वर्मा

पी. एस. बातब

एन. एस. वर्मा

ए. वी. पाण्डे

ज्यंतशील

एस. ए. हुसैन

समय-समय पर योजना दल से सम्बद्ध कर्मचारीगण

डी. बी. दहाड़े

पी. डी. पाटिल

अजय अग्रवाल

आर. एन. भावसार

ज्योति कुलकर्णी

विषय-सूची

प्रस्तावना	पृष्ठ
योजना दल	-
विषय सूची	-
मानचित्र सूची	I-III
सारणी सूची	IV
	V

भाग एक : समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1	नगर परिचय	1-7
1.1	स्थिति	1
1.2	निवेश क्षेत्र	1
1.3	भौतिक स्वरूप एवं सतही जल निकास	2
1.4	जलवायु	2
1.5	ऐतिहासिक पृष्ठभूमि	2
1.6	जनसंख्या परिवर्तन	3
1.7	नगर की सामाजिक एवं आर्थिक रूपरेखा	5
1.8	व्यावसायिक संरचना	6
1.9	नगर पंचायत की वित्तीय स्थिति	6
1.10	नगर के मुख्य कार्यकलाप	7
अध्याय-2	तीर्थयात्री (पर्यटक) रूपरेखा एवं सुविधाएं	8-22
2.1	तीर्थयात्रियों (पर्यटक) का आगमन	8
2.2	प्रमुख धार्मिक केन्द्र	9
2.3	तीर्थयात्री अधोसंरचना	15
2.4	सेवा सुविधाएं (नगरीय अधोसंरचना)	20
2.5	तीर्थयात्रियों के लिये आमोद-प्रमोद स्थल	22
अध्याय-3	वर्तमान भूमि उपयोग	23-31
3.1	भूमि उपलब्धता	23
3.2	भूमि उपयोग वर्गीकरण	24
3.3	वर्तमान भूमि उपयोग-2004	24
3.4	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	24

भाग दो : नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4	भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि-उपयोग	35-46
4.1	मुख्य कार्यकलाप	35
4.2	योजनाकाल	35
4.3	योजना के उद्देश्य व लक्ष्य	35
4.4	योजना अवधारणा	36
4.5	भावी जनसंख्या	36
4.6	अनुमानित आवास आवश्यकता	36
4.7	निवेश इकाइयां	38
4.8	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन	38
4.9	असंगत भूमि उपयोग एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	42
4.10	ग्राम विकास	43
4.11	ऐतिहासिक/ धार्मिक एवं पुरातत्वीय धरोहरों का संरक्षण एवं संवर्द्धन	44
4.12	नगरीय अधोसंरचना	46
अध्याय-5	विकास नियमन	47-60
5.1	प्रवृत्तशीलता	47
5.2	क्षेत्राधिकार	47
5.3	परिभाषाएं	48
5.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	50
5.5	आवासीय भू-खण्ड विकास	51
5.6	वाणिज्यिक क्षेत्र	52
5.7	सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक	53
5.8	संवेदनशील क्षेत्र	54
5.9	वाहन विराम के मापदण्ड	55
5.10	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	56
5.11	उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगी परिसरों की अनुमति	57
5.12	वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन	59
5.13	विकास/ निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	60
5.14	विकास योजना के प्रस्तावों के प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भूमि उपयोग)	60

मानचित्रों की सूची

क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ संख्या
1.1	निवेश क्षेत्र	2 (अ)
1.2	क्षेत्रीय स्थिति बसाहट	2 (अ)
2.1	प्रमुख धार्मिक स्थल	10 (अ)
3.1	वर्तमान भूमि उपयोग	26 (अ)
4.1	निवेश इकाई	39 (अ)
4.2	विकास योजना	39 (अ)
6.1	प्रथम चरण	66 (अ)

सारणी-सूची

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1-सा-1	निवेश क्षेत्र	1
1-सा-2	जनसंख्या परिवर्तन	4
1-सा-3	यात्री एवं पर्यटक संख्या	5
1-सा-4	नगर पंचायत आय-व्यय	6
1-सा-5	मन्दिर ट्रस्ट की आय-व्यय	7
2-सा-1	तीर्थ यात्रियों (पर्यटकों) की संख्या	8
2-सा-2	प्रमुख धार्मिक स्थल एवं दूरी	9
2-सा-3	पुरातत्वीय महत्व के मन्दिर	11
2-सा-4	तीर्थयात्रियों हेतु आवास संख्या	16
2-सा-5	वाणिज्यिक दुकानें	17
2-सा-6	ऊर्जा (विद्युत्) खपत	21
3-सा-1	भूमि उपलब्धता	23
3-सा-2	वर्तमान भूमि उपयोग-2004	25
3-सा-3	वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व	26
3-सा-4	आवासीय श्रेणी अनुसार घनत्व	26
3-सा-5	आवासों की कमी	27
3-सा-6	प्रमुख मार्गों की चौड़ाई	29
3-सा-7	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग	30
4-सा-1	अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता	37
4-सा-2	प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण-2021	39
4-सा-3	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	41
4-सा-4	असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग	42
5-सा-1	आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड	51
5-सा-2	वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड	52
5-सा-3	सेवा सुविधाओं के मापदण्ड	53
5-सा-4	सामुदायिक सेवा सुविधाओं के मापदण्ड	54
5-सा-5	वाहन विराम के मापदण्ड	55
5-सा-6	स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	57
5-सा-7	वर्तमान आवासीय विकास हेतु भू-खण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र	59
5-सा-8	सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक हेतु विकास मापदण्ड	59
6-सा-1	योजना कार्यान्वयन की लागत	62
6-सा-2	प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत	65

अध्याय-दो

तीर्थ यात्री (पर्यटक) रूपरेखा एवं सुविधाएं

2.1 तीर्थ यात्रियों (पर्यटक) का आगमन

भारत वर्ष में 12 ज्योतिर्लिंग में से एक ज्योतिर्लिंग ओंकारेश्वर में स्थित होने से इस स्थान की गणना प्रमुख तीर्थस्थल के रूप में की जाती है इस कारण प्रतिदिन एवं विभिन्न पर्वों पर यहां बड़ी संख्या में यात्रियों का आवागमन होता है. औसत रूप से 4-5 हजार यात्रियों का आवागमन प्रतिदिन होता है किन्तु प्रत्येक अमावस्या और पूर्णिमा के दिन तीर्थयात्रियों की संख्या में सामान्य दिनों की अपेक्षा 10 से 20 गुना वृद्धि हो जाती है. इसके साथ ही ओंकारेश्वर नगर से 122 कि. मी. दूरी पर स्थित उज्जैन नगर में प्रत्येक 12 वर्षों में सिंहस्थ महापर्व का आयोजन भी होता है. उक्त अवसर पर भी ओंकारेश्वर में बहुत बड़ी संख्या में तीर्थयात्री आते हैं.

ओंकारेश्वर एक धार्मिक स्थल के साथ-साथ पर्यटन स्थल भी होने से विदेशी यात्रियों का भी यहां आगमन होता है. यहां पर कुछ त्यौहारों पर मेलों का आयोजन भी होता है. जिसमें कार्तिक मेला, महाशिवरात्रि मेला, श्रावण मास, नर्मदा जयंती, गंगा दशमी प्रमुख है. ओंकारेश्वर में वर्ष भर आने वाले यात्रियों की जानकारी निम्न सारिणी में दी गई है:—

ओंकारेश्वर : तीर्थयात्रियों (पर्यटकों) की संख्या

2-सा-1

क्रमांक	माह	देशी तीर्थयात्री	विदेशी पर्यटक	योग
1	2	3	4	5
1	अप्रैल	1,55,000	400	1,55,400
2	मई	1,30,000	500	1,30,500
3	जून	76,000	300	76,300
4	जुलाई	1,80,000	600	1,80,600
5	अगस्त	1,60,000	550	1,60,550
6	सितम्बर	1,55,000	400	1,55,400
7	अक्टूबर	1,00,000	600	10,06,00
8	नवम्बर	2,25,000	1000	2,26,000
9	दिसम्बर	1,14,000	1000	1,15,000
10	जनवरी	1,12,000	500	1,12,500
11	फरवरी	85,000	400	85,400
12	मार्च	1,75,000	400	1,75,400
योग . .		16,67,000	6,650	16,73,650

स्रोत.— नगर पंचायत ओंकारेश्वर.

उपरोक्त सारिणी से स्पष्ट है कि ओंकारेश्वर में वर्षभर में लगभग 16,73,650 तीर्थयात्रियों का आवागमन होता है जिसमें विभिन्न पर्वों पर एवं प्रतिदिन आने वाले तीर्थयात्री भी सम्मिलित हैं. औसत रूप से प्रतिदिन आने वाले यात्रियों की संख्या 4585 है. यात्रियों के लिये विश्राम एवं अन्य सेवा-सुविधाओं का अभाव होने से अधिकांश यात्री उसी दिन वापस लौट जाते हैं. अतः यात्रियों के लिये विश्राम की व्यवस्था एवं सेवा-सुविधाओं हेतु प्रस्ताव दिया जाना आवश्यक है.

2.2 प्रमुख धार्मिक केन्द्र

ओंकारेश्वर में ज्योतिर्लिंग के अतिरिक्त अन्य प्रमुख एवं प्राचीन मन्दिर स्थित है जिसका धार्मिक एवं पुरातात्वीय दृष्टि से भी महत्व है. ओंकारेश्वर में मन्दिर तीन भागों में विभक्त है—नर्मदा के दक्षिण में विष्णुपुरी तथा ब्रम्हपुरी एवं उत्तर में शिवपुरी है. उक्त तीनों भागों में विभिन्न मन्दिर स्थित हैं. प्रमुख मन्दिरों की जानकारी एवं उनकी बस स्टैण्ड से दूरी निम्न सारणी में दी गई है:—

ओंकारेश्वर : प्रमुख धार्मिक स्थल एवं दूरी

2-सा-2

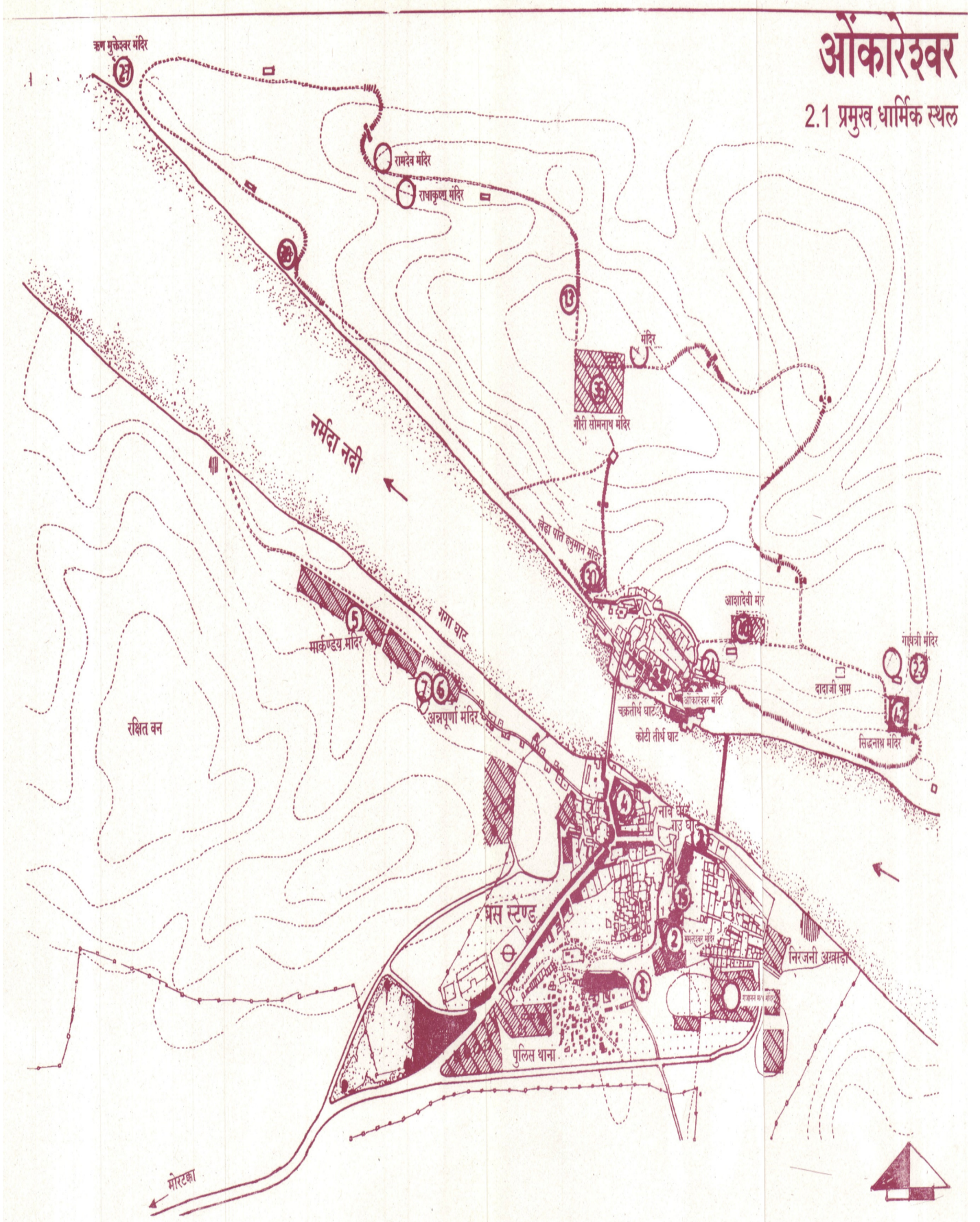
क्रमांक	मन्दिरों के नाम	बस स्टैण्ड से दूरी (कि.मी.)
1	2	3
1	काशी विश्वनाथ मन्दिर	0.5
2	ममलेश्वर मन्दिर	0.5
3	ब्रम्हेश्वर मन्दिर	0.5
4	विष्णु मन्दिर	0.5
5	मारकण्डेश्वर मन्दिर	2
6	माँ अन्नपूर्णा मन्दिर	2
7	कृष्ण विराट मन्दिर	2
8	मार्कण्डेय सन्यास आश्रम	2
9	आद्य शंकराचार्य मन्दिर	2
10	अभ्येश्वर महादेव मन्दिर	2
11	सुलभेद बावडी मन्दिर	2.5
12	खेडापति गणेश मन्दिर	2
13	कुबेर भंडारी मन्दिर	3.5
14	जुड़वा गणपति मन्दिर	1.0
15	वृद्ध कालेश्वर मन्दिर	0.5
16	इन्देश्वर महादेव मन्दिर	0.5
17	कपलेश्वर महादेव मन्दिर	0.5
18	चन्द्रभालेश्वर मन्दिर	0.5

1	2	3
19	बड़ा गणपति मन्दिर	2.0
20	नर्मदा मन्दिर	0.5
21	नीलकण्ठेश्वर मन्दिर	0.5
22	महादेव मन्दिर	0.5
23	ओंकारेश्वर मुख्य मन्दिर	1.0
24	काली का गुफा मन्दिर	1.0
25	पंचमुखी गणेश	1.0
26	गुप्तेश्वर महादेव	1.0
27	जलेश्वर महादेव	1.0
28	गोवन्त पदाचार्य	1.0
29	ऋम्भेश्वर महादेव	1.0
30	गायत्री मन्दिर	1.0
31	राम मन्दिर	1.0
32	हनुमान मन्दिर	1.0
33	चार सप्रदाय आप्तन	1.5
34	केदारनाथ मन्दिर	2.0
35	रामकृष्ण मन्दिर	2.0
36	रणछोड़जी मन्दिर	3.5
37	संगेश्वर महादेव	3.5
38	गौरी सोमनाथ	2.0
39	सत्यनारायण मन्दिर	1.0
40	नरसिंग मन्दिर	1.0
41	विज्ञान शाला	2.0
42	आशादेवी मन्दिर	2.0
43	सिद्धनाथ मन्दिर	2.5
44	सिद्धवरकुट जैन मन्दिर	4.0
45	द्वारकाधीश मन्दिर	3.5
46	द्वारकाधीश मन्दिर	2.0

उपरोक्त मन्दिरों के अतिरिक्त अनेक दर्शनीय मन्दिर, मठ, आश्रम एवं अखाड़े आदि भी ओंकारेश्वर में विद्यमान हैं.

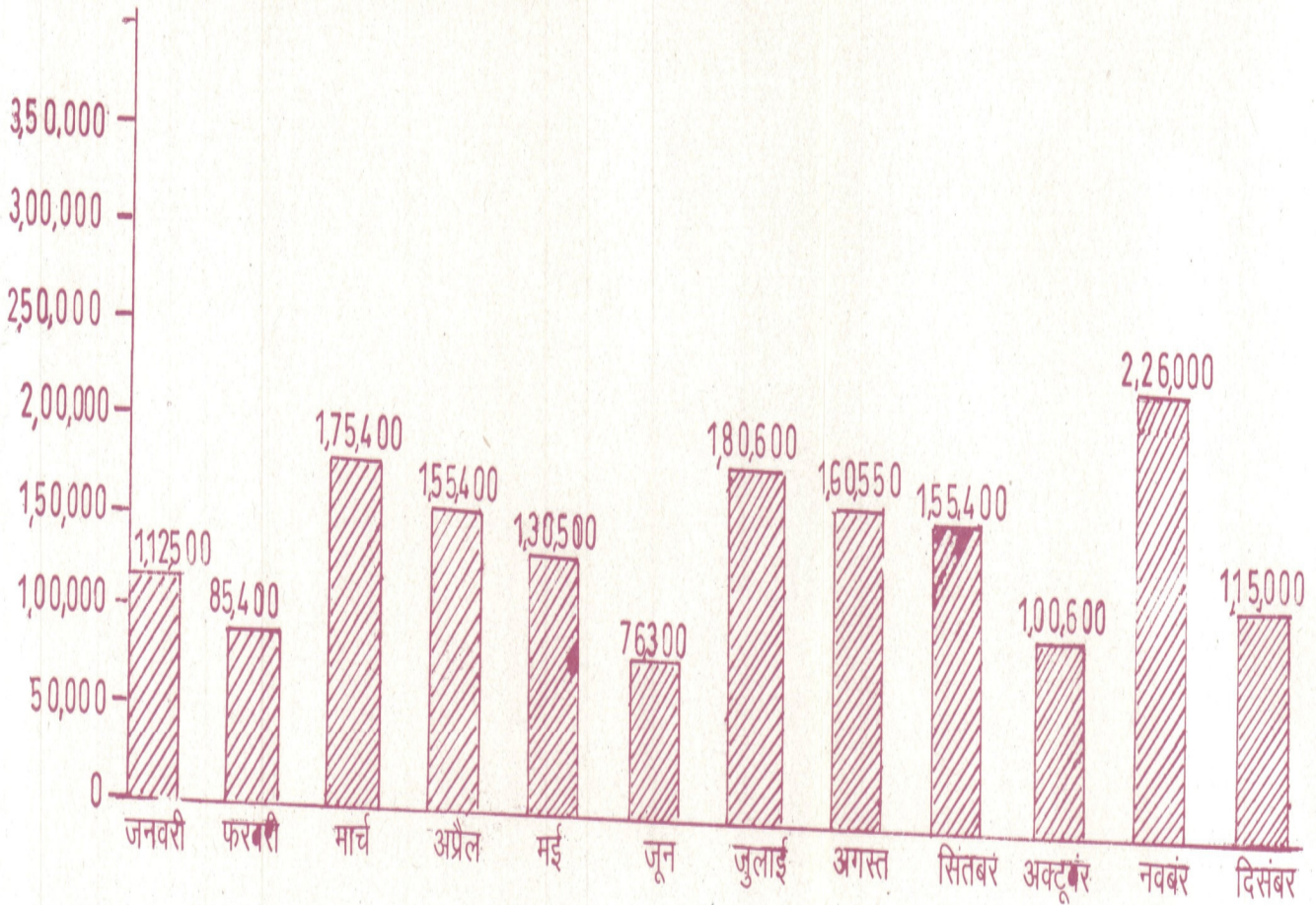
ओंकारेश्वर

2.1 प्रमुख धार्मिक स्थल



ओंकारेश्वर

तीर्थ यात्रियों का आवागमन (वर्ष 2004)



उपरोक्त मन्दिरों में से निम्न वर्णित मन्दिर पुरातत्व विभाग के अधीन हैं:—

ओंकारेश्वर : पुरातत्वीय महत्व के मन्दिर

2-सा-3

अनुक्रमांक	विभाग का नाम	मन्दिर का नाम	स्थान
1	2	3	4
1	केन्द्रीय पुरातत्व विभाग	(अ) ममलेश्वर मन्दिर (ब) सिद्धनाथ मन्दिर (स) चांद सूरज दरवाजा	ब्रम्हपुरी आशापुरी आशापुरी
2	राज्य पुरातत्व विभाग	गौरी सोमनाथ मन्दिर	खेड़ापति हनुमान के पास

स्त्रोत.—उपसंचालक, पुरातत्व विभाग, इन्दौर एवं केन्द्रीय पुरातत्व विभाग, ओंकारेश्वर.

नगर के आसपास पहाड़ियां तथा चारों ओर नर्मदा-कावेरी नदी से घिरा होने के कारण मन्दिरों तक पहुंचने हेतु पैदल चलने के अतिरिक्त किसी अन्य साधन का उपयोग किया जाना संभव नहीं है. अधिकांश मन्दिरों तक पहुंचने हेतु सुगम मार्ग उपलब्ध नहीं है इस कारण अधिकांश यात्री उक्त मन्दिरों के दर्शनों से वंचित रह जाते हैं. अतः सभी महत्वपूर्ण मन्दिरों तक पहुंचने हेतु सर्वसुविधा युक्त मार्ग की संरचना की जाना उचित है. नर्मदा नदी के इस पार स्थित मन्दिरों की दूरी वर्तमान बस स्टेण्ड से कम होने से पैदल ही यात्री नर्मदा स्नान कर मन्दिरों के दर्शन करते हैं. नदी के उस पार ओंकारेश्वर मुख्य मन्दिर है. उक्त मन्दिर में पहुंचने हेतु नर्मदा नदी पर दो पैदल पुलों का निर्माण किया गया है जिनके द्वारा यात्रियों का आवागमन होता है. पुलों के निर्माण के पूर्व यात्री नांव से उस पार पहुंचते थे. वर्तमान में भी नौका-विहार हेतु नावें उपलब्ध हैं जिनके द्वारा तीर्थयात्री नर्मदा-कावेरी के दोनों संगमों पर पहुंचकर नौका-विहार का आनन्द लेते हैं साथ ही कुछ यात्री नाव द्वारा मन्दिर परिक्रमा भी करते हैं.

प्रमुख मन्दिरों का ऐतिहासिक महत्व निम्नानुसार है:—

1 ओंकारेश्वर ज्योतिर्लिंग :

सश्य श्यामला भारत भूमि में भगवान शंकर के बारह ज्योतिर्लिंग हैं. प्रत्येक ज्योतिर्लिंग की महिमा और उसका महत्व अपने आप में विशिष्ट है. इन्हीं ज्योतिर्लिंगों में भगवान महादेव के ओंकारेश्वर में स्थित ज्योतिर्लिंग के प्रागट्य और उसकी महिमा का वर्णन इस प्रकार है.

एक समय मुनिश्रेष्ठ नारद, गिरीराज विंध्य पर आये थे. विंध्य ने पूजन-अर्चना के बाद अभिमानपूर्वक कहा "मैं सर्व सुविधा युक्त हूं". उसकी अभिमान युक्त बातों को सुनकर नारद मुनि ने लंबी सांस ली. यह देख विंध्य ने पूछा "आपने मेरे यहां क्या कमी देखी?" नारद ने कहा "तुम्हारे यहां सब कुछ है फिर भी मेरा पर्वत तुमसे ऊंचा है. इसके शिखरों का भाग देवताओं के लोकों में पहुंचा हुआ है." मेरे जीवन को धिक्कार है ऐसा सोचता हुआ विंध्य पर्वत मन ही मन संतप्त हो उठा.

वांछित फल प्राप्ति हेतु विंध्य ने भगवान शिवशंकर की आराधना पूर्वक तपस्या करने का निश्चय किया. जहां साक्षात् ओंकारलिंग स्थित है, वहां जाकर विंध्य ने शिव की पार्थिव मूर्ति बनाई और छः मास तक निरन्तर भगवान शिव की आराधना

करता रहा। अपनी तपस्या के दौरान वे तपस्या स्थल से हिले तक नहीं। विंध्याचल की घोर तपस्या से भगवान शंकर ने प्रसन्न होकर विंध्याचल को दर्शन दिये। विंध्य की भक्ति से प्रसन्न होकर भगवान बोले “विंध्य तुम मनोवांछित वर मांगों। मैं भक्तों को अभीष्ट वर देने वाला हूँ और तुम्हारी तपस्या से प्रसन्न हूँ。” विंध्य बोला “देवधर शंभो यदि आप मुझ पर प्रसन्न हैं तो मुझे अभीष्ट बुद्धि प्रदान कीजिये जो मेरे कार्य को सिद्ध करने वाली हो। भगवान शिव ने उसे वह वरदान दे दिया और कहा “पर्वतराज विंध्य तुम जैसा चाहो, वैसा करो”。 उसी समय देवता तथा ऋषिगण वहां पधारे और शंकरजी की पूजा कर बोले “प्रभो आप यहां स्थायी रूप से निवास करें तो उत्तम होगा” देवताओं का यह अनुरोध सुनकर परमेश्वर शिव ने सहर्ष वैसा ही किया। वहां जो एक ही ओंकार लिंग था वह दो स्वरूपों में विभक्त हो गया। प्रणव में जो सदाशिव थे, वे “ओंकार” नाम से विख्यात हुए और पार्थिवलिंग में जो शिवज्योति प्रतिष्ठित हुई उसकी परमेश्वर, अमलेश्वर, ममलेश्वर संज्ञा हुई। इस प्रकार ओंकार और परमेश्वर के दोनों शिवलिंग भक्तों को अभीष्ट फल प्रदान करने वाले हैं।

इस मन्दिर में प्राचीन भारतीय शिल्पकारों के हाथों की शिल्पकारी देखने को मिलती है। मन्दिर के सभी स्तंभों पर उत्कृष्ट कारीगरी के नमूने दिखाई देते हैं। मन्दिर में अनेक छोटी-बड़ी घंटियां टंगी हैं इसका मतलब यह नहीं है कि घंटानाद भगवान को जगाने के लिये किया जाता है। इसमें एक मनोवैज्ञानिक रहस्य यह है कि मन्दिर के गुम्बद के कारण घंटानाद प्रतिध्वनित होकर एक वृत्त तैयार करता है जिस कारण दर्शनार्थी का सम्बन्ध बाहरी जगत से विच्छेदित होकर आराध्य देव की भक्ति में रम जाता है।

आधुनिक काल के झूमरों के समान ही प्राचीन काल के पीतल निर्मित झूमर भी यहां देखने योग्य हैं। मन्दिर के एक प्रकोष्ठ में शुकदेव मुनि की प्रतिमा बनी है। कहा जाता है कि रात्रि में भगवान शंकर-पार्वती एवं अन्य देवतागण चौपड़-पासे खेलने हेतु मन्दिर में आते हैं। प्रकोष्ठ के सामने बने ओटले पर राजा मान्धाता ने तपस्या की थी। आगे बढ़ने पर ज्योतिर्लिंग स्वरूप में विद्यमान भगवान शंकर के प्रणवलिंग के दर्शन होते हैं। ऐसी मान्यता है कि लिंग के नीचे हमेशा बने रहने वाला जल नर्मदा का जल है। इस जल को चरणामृत के रूप में ग्रहण किया जाता है। यह मन्दिर पांच मंजिला है। मन्दिर की द्वितीय मंजिल पर भगवान महाकालेश्वर के दर्शन किये जा सकते हैं, जैसा कि उज्जैन महाकालेश्वर मन्दिर की द्वितीय मंजिल पर भगवान ओंकारेश्वर की मूर्ति स्थापित है एवं तृतीय मंजिल पर भगवान सिद्धनाथ, चतुर्थ पर केदारेश्वर एवं पंचम मंजिल पर गुप्तेश्वर महादेव के मन्दिर हैं।

2 पंचमुखी गणेश :

ओंकारेश्वर मन्दिर जाते समय सर्वप्रथम पंचमुखी गणेश मन्दिर आता है, कहा जाता है कि राजा मान्धाता के पिता युवनाश्व ने यज्ञ के समय जब गणेशजी का आव्हान किया था तब इसी स्थान पर ऋद्धि-सिद्धि भगवान गणपति ने पंचमुखी स्वरूप में राजा मान्धाता को दर्शन दिये थे। इस मूर्ति के चार मुख अग्रभाग पर तथा शेष एक मुख पृष्ठ भाग पर है। मन्दिर में ही वेदमाता गायत्री की संगमरमर से निर्मित सुन्दर मूर्ति है जिसके पांच मुख हैं।

3. खेड़ापति हनुमान :

परिक्रमा मार्ग पर सर्वप्रथम खेड़ापति हनुमान का मन्दिर आता है। मन्दिर में खेड़ापति हनुमान की प्राचीन आकर्षक मूर्ति स्थापित है। मार्ग से ही चार सम्प्रदाय मन्दिर (ऊंकार मठ) रामकृष्ण साधनाकुटी, मल्लिकार्जुन ज्योतिर्लिंग, केदारेश्वर ज्योतिर्लिंग व वेदमाता गायत्री मन्दिर सहित अनेक प्राचीन मन्दिरों के दर्शन होते हैं। यहीं से विष्णुपुरी में स्थापित मार्कण्डेय आश्रम का विहंगम दृश्य भी देखा जा सकता है।

4 ऋण मुक्तेश्वर मन्दिर :

ऋण मुक्तेश्वर का यह प्राचीन मन्दिर मूलतः 13वीं शदी का बना है। इस मन्दिर का 18वीं शदी में जीर्णोद्धार किया गया था। मन्दिर में ऋणमुक्तेश्वर की प्राचीन मूर्तियां हैं। इस मन्दिर के संबंध में कहा जाता है कि अज्ञात ऋणों से पीड़ित, चिंतित व्यक्ति यदि यहां श्रद्धापूर्वक सवा पाव से सवा मन तक यथाशक्ति चने का दान चढ़ाता है तो वह पीड़ा व चिंता से मुक्ति पा जाता है। यहीं पर द्वारकाधीश (रणछोड़रायजी) की काले पत्थर की मूर्ति भी विद्यमान है। प्रतिमा के विशाल नयनों में शांतिपूर्ण आकर्षण है। पास ही मां दुर्गा की प्रतिमा भी स्थापित है।

5 गौरी सोमनाथ मन्दिर :

यह मन्दिर परिक्रमा मार्ग पर ऊंची पहाड़ियों पर स्थित है। इस मन्दिर में पहुंचने हेतु खेड़ापति हनुमान के समीप 350 सीढ़ियां बनी हैं। यह प्राचीन मन्दिर तीन मंजिला होकर वास्तुविधा की भूमिक शैली में पंचस्थ प्रकार से निर्मित है। इसे 13वीं शताब्दी में परमार राजाओं ने बनवाया था। यद्यपि मन्दिर का सभा मंडप ध्वस्त हो चुका है तथापि दोनों मंजिलें व गर्भगृह सुरक्षित हैं। इन मन्दिरों के आगे ग्रेनाइट से बने विशाल नंदीगण व अन्दर शिवलिंग विद्यमान हैं। इस शिवलिंग के संबंध में कहा जाता है कि पूर्व में इस शिवलिंग में मनुष्य को अपने भूत व भविष्यकालीन जन्म के रूप दिखाई देते थे। इस चमत्कार की सत्यता जानने के लिये क्रूर शासक औरंगजेब भी यहां आया था, उसे अपने दोनों रूप प्रतिकूल व अप्रिय दिखाई दिये। अतः उसने इस शिवलिंग को जला दिया तभी से वह अद्भुत शक्ति इस शिवलिंग से समाप्त हो गई तथा यह काला व दरार युक्त हो गया। चूंकि यह शिवलिंग दो मनुष्यों की भुजाओं से भी बड़ा है अतः एक कथा यह भी प्रचलित है कि जो मामा-भानजे इस विशाल शिवलिंग को अपनी बाहों में समा लेते हैं वे मोक्ष के अधिकारी होते हैं।

6 आड़े हनुमान :

गौरी सोमनाथ मन्दिर में ही हनुमान की विशाल प्रतिमा है। चूंकि यह प्रतिमा आड़ी रखी है अतः इसे आड़े हनुमान कहा जाता है। यहीं पर गणेशजी की प्रतिमा भी स्थापित है, यह स्थल पहाड़ी पर होने से पुल के पास से सीधी चढ़ाई है, जिसमें 350 सीढ़ियां हैं जिसके द्वारा यहां पहुंचा जा सकता है।

7 सीता माता मन्दिर :

यह मन्दिर भी परिक्रमा मार्ग पर स्थित है। मन्दिर की ऊंचाई काफी कम है किन्तु धार्मिक मान्यता के अनुसार इसका महत्व अधिक है। यह शैवाचार्यों का उपासना स्थल रहा है। मन्दिर में माता सीता की प्राचीन प्रतिमा दर्शनीय है। यहीं से जैन धर्मावलम्बियों का प्रसिद्ध तीर्थ सिद्धवरकूट मन्दिर दिखाई देता है। मन्दिर में जैन उपासकों के आराध्य भगवान की विशाल प्रतिमा दर्शनीय है।

8 राजा मुचकुन्द का किला :

ऋण मुक्तेश्वर मन्दिर के आगे जाने पर राजा मुचकुन्द का किला दिखाई देता है जो अब जीर्ण-शीर्णवस्था में है किन्तु प्राचीन कला का अद्भुत नमूना होने से दर्शनीय है। इस किले के पांच द्वार हैं। पूर्व में भीम-अर्जुन द्वार,

पश्चिम के द्वार का नाम लुप्त है, उत्तर में चांद-सूरज द्वार, दक्षिण में भैरव द्वार व मध्य में हुण्डी-कुण्डी द्वार हैं। कावेरी नदी के किनारे का मार्ग बड़ा ही सुहावना लगता है। ऊंची-ऊंची कगारें मन को रोमांचित करती हैं, जिन्हें हड़म्बा के नाम से जानते हैं।

9 चांद-सूरज द्वार :

सीता माता मन्दिर के पश्चात् परिक्रमा मार्ग ढलान व चढ़ाई की रोमांचक स्थिति में परिवर्तित हो जाता है। यह मार्ग एक पहाड़ी समाप्त कर दूसरी पहाड़ी पर प्रारंभ होता है। इस पर्वतीय स्थल की रमणीयता बड़ी मनोहारी है। विशेषकर वर्षाकाल में यहां के दृश्य मन को छू लेते हैं। चढ़ाई समाप्त होने के पश्चात् चांद-सूरज दरवाजा आता है यह काफी ऊंचा बना है। इसके कुछ भाग नष्ट हो चुके हैं किन्तु जो कुछ शेष है वह कलात्मक है।

10 आशा देवी मन्दिर :

आशादेवी यहां के राज परिवार की कुलदेवी थी। ऐसी मान्यता है कि यहां मानी गई मनौती अवश्य पूर्ण होती है अतः इसे आशापुरी के नाम से भी पुकारा जाता है। मन्दिर में देवी की सुन्दर, नयनाभिराम मूर्ति है। साथ ही मूर्ति स्थल की साज-सज्जा भी उत्कृष्ट है। ओंकारेश्वर मन्दिर से यहां पहुंचने के लिये सीढ़ीदार मार्ग भी है। आशादेवी मन्दिर एवं सिद्धनाथ मन्दिर के मध्य हुण्डी-कुण्डी द्वार स्थित है।

11 कुंतीमाता और भीम-अर्जुन द्वार :

सिद्धनाथ मन्दिर के पास ही विशाल वृक्ष के नीचे माता कुंती की प्राचीन प्रतिमा है, वर्तमान में यह भग्नावस्था में हैं। समीप ही भीम, शंकर एवं मल्लिकाअर्जुन रूप की विशाल प्रतिमा एक दर्शनीय है। यह स्थान प्राचीन नगर का पूर्वी प्रवेश द्वार होकर 12वीं शताब्दी में निर्मित है। यहां यह भी कथा प्रचलित है कि पांडव वनवास के दौरान यहां आये थे।

12 सिद्धनाथ मन्दिर :

ओंकारेश्वर के प्राचीनतम मन्दिरों में इस मन्दिर की गणना की जाती है। मन्दिर 8 फिट ऊंचे चबूतरे पर निर्मित है। चबूतरे के चारों ओर विभिन्न मुद्राओं में हाथी उत्कीर्ण हैं। मन्दिर के स्तंभ व छत पर देवी देवताओं की मूर्तियां उत्कीर्ण की गई हैं। मन्दिर के मूल स्वरूप में 12 द्वार होने से इस मन्दिर का नाम सिद्धनाथ बारहद्वारी भी पड़ा है। सन् 1905 ई. में यहां की गई खुदाई के समय प्राप्त ताम्रपत्र व अन्य वस्तुएं केन्द्रीय संग्रहालय नागपुर में सुरक्षित हैं। सन् 1935-1936 में इस मन्दिर का जीर्णोद्धार किया गया था। जनश्रुतियों के अनुसार इस मन्दिर से माण्डवगढ़ के दीप दिखाई देते हैं।

13 ममलेश्वर महादेव :

भारतवर्ष के 12 ज्योतिर्लिंग में से एक ममलेश्वर ज्योतिर्लिंग है। यह मन्दिर पांच मंजिला है, प्रत्येक मंजिल में शिवलिंग स्थापित है। मन्दिर प्रांगण में छः अन्य प्राचीन मन्दिर हैं। मन्दिर के प्रवेश द्वारों व स्तम्भों पर देवासुर इतिहास से संबंधित भव्य चित्रकारी विद्यमान है। मन्दिर प्राचीन होने से केन्द्रीय पुरातत्व विभाग के संरक्षण में है। पौराणिक कथानुसार इसकी पूजा-अर्चना से ज्योतिर्लिंग के समान ही पुण्य प्राप्त होता है इस कारण इस मन्दिर का महत्त्व अधिक है।

14 विष्णु मन्दिर :

प्राचीन महा निर्वाणी अखाड़ा परिसर में जगत पालनकर्ता भगवान श्री विष्णु का गगनचुंबी मन्दिर है। मन्दिर में श्याम पत्थर से निर्मित भगवान विष्णु की चित्ताकर्षक प्रतिमा है। प्रतिमा की बांयी ओर संगमरमर से निर्मित महालक्ष्मी एवं गणपति की प्रतिमाएं विद्यमान हैं। मन्दिर का आंतरिक भाग भव्य एवं सुन्दर है।

15 मार्कण्डेय सन्यास आश्रम (अन्नपूर्णा मन्दिर) / विज्ञान शाला :

विष्णुपुरी में मार्कण्डेय पब्लिक ट्रस्ट के दो प्रमुख आश्रम हैं : प्रथम मार्कण्डेय योग-आश्रम तथा द्वितीय मार्कण्डेय सन्यास आश्रम है। मार्कण्डेय योग आश्रम अन्नपूर्णा मन्दिर के नाम से प्रसिद्ध है। मन्दिर का प्रवेश द्वार भव्य एवं मनोहारी है। द्वार के दोनों ओर सिंह और प्रतिहारिणी प्रतिमाएं हैं। द्वार के ऊपर देव विवाह का दृश्य है। इसी परिसर में ब्रम्हा, शिव-पार्वती, नारद, गणेशजी, कार्तिकेय, मां अन्नपूर्णा की मूर्तियां हैं। मन्दिर में भगवान श्री कृष्ण के विराट स्वरूप की विशाल प्रतिमा 35 फिट ऊंची है, प्रतिमा के शीर्ष पर शेषनाग है, प्रतिमा के सत्रह मुख हैं जो विभिन्न देवताओं को प्रगट करते हैं। प्रतिमा के 20 कर हैं जिनमें चक्र माला, भाला, कमल, त्रिशूल, धनुषबाण, नाग, गदा, पदम, हल, ढाल, शंख, फरसा आदि हैं। मन्दिर के पश्चिम भाग में मार्कण्डेय ऋषि का प्राचीन मन्दिर है। ऐसा कहा जाता है कि यह मन्दिर लगभग एक हजार वर्ष पुराना है। मन्दिर के उत्तर में भव्य नागर घाट निर्मित है वहां से नर्मदाजी का मनोहारी दृश्य दिखाई देता है। दोनों आश्रमों के मध्य में नवम बुद्ध अवतार स्वामी मायानन्द चैतन्य द्वारा स्थापित आध्यात्मिक विज्ञानशाला है विज्ञान शाला में बने एक यंत्र में मायानन्दजी के सर्वांग योग संबंधी आठ अध्याय अंकित हैं।

2.3 तीर्थ यात्री अधोसंरचना

2.3.1 नर्मदा नदी प्रमुख घाट

पतित पावन मां नर्मदा के दर्शन और स्नान के साथ ही तीर्थक्षेत्र ओंकारेश्वर का स्मरण स्वाभाविक है। विन्ध्य एवं सतपुड़ा के मध्य नर्मदा-कावेरी नदियां प्रवाहित होने से यहां पर दो संगम विद्यमान हैं जिसका अपना अलग और विशेष महत्व है। मां नर्मदा का महत्व नर्मदा घाटी के निवासियों के लिये सीमित न होकर सम्पूर्ण भारत में गंगा के समकक्ष माना गया है। धार्मिक एवं पौराणिक मान्यता के अनुसार नर्मदा दर्शन एवं स्नान को पवित्र माना गया है जिस कारण प्रतिदिन, प्रत्येक अमावस्या, पूर्णिमा तथा सोमवती अमावस्या तथा अन्य धार्मिक अवसरों पर अधिक मात्रा में तीर्थयात्री नर्मदा स्नान एवं देव दर्शन हेतु आते हैं, जिनके लिये पुरातन काल से ही नर्मदा तट पर दोनों ओर सुन्दर घाटों का निर्माण किया गया है। केवल नागर घाट का निर्माण नया है जिसकी गणना भव्य एवं सुन्दर घाटों में की जाती है। प्रमुख घाटों की जानकारी निम्न अनुसार है:—

1. अभ्येश्वर घाट
2. नागरघाट
3. गरुघाट
4. केवलराम घाट
5. नाव घाट

6. ब्रम्हपुरी घाट
7. कोटी तीर्थघाट
8. चक्र तीर्थघाट
9. खेड़ापति घाट
10. भेरूघाट

उपरोक्त घाटों पर तीर्थयात्री स्नान करने के पश्चात् ही देवदर्शनों हेतु मन्दिरों में जाते हैं। उक्त घाटों पर तीर्थयात्री नर्मदा के प्राकृतिक व मनोरम दृश्यों का आनन्द लेते हैं। नागर घाट सर्वसुविधा युक्त होने से यहां पर संतों के प्रवचन आदि आयोजित होते रहते हैं।

2.3.2 तीर्थयात्री आवास (धर्मशालाएं एवं विश्राम गृह)

ओंकारेश्वर एक धार्मिक नगर होने के कारण यहां प्रतिदिन एवं मुख्य पर्वों पर यात्रियों का बहुतायत आवागमन होता है, अतः उनके ठहरने हेतु उपलब्ध सेवा-सुविधाओं का अध्ययन करना आवश्यक है। नगर में वर्तमान में 4 शासकीय रेस्ट हाऊस, 2 निजी रेस्ट हाऊस, 4 होटल एवं 51 धर्मशालाएं उपलब्ध हैं। उच्च आय वर्ग के यात्रियों और पर्यटकों द्वारा विश्राम गृह, पर्यटन परिसर (म. प्र. पर्यटन विभाग द्वारा संचालित), गजानन महाराज संस्थान का भक्त निवास आदि का उपयोग किया जाता है, किन्तु निम्न मध्यम श्रेणी के यात्री धर्मशालाओं पर निर्भर रहते हैं। कुछ धर्मशालाओं की स्थिति काफी अच्छी है, जिनमें सर्वसुविधाएं उपलब्ध हैं। किन्तु अधिकांश धर्मशालाओं की स्थिति अच्छी नहीं है, जिससे यात्रियों को ठहरने में असुविधा होती है। इसी कारण अधिकांश यात्री उसी दिन लौट जाते हैं।

तीर्थयात्रियों के आवागमन के दृष्टि से उपरोक्त सुविधाएं अपर्याप्त हैं। सामान्य दिनों में यात्रियों का आवागमन कम होने से कठिनाई उत्पन्न नहीं होती। किन्तु धार्मिक त्यौहारों व विभिन्न अवसरों पर यात्रियों की संख्या में अत्यधिक वृद्धि होने से काफी समस्या उत्पन्न होती है। ओंकारेश्वर में उपलब्ध आवास की जानकारी निम्न सारणी में दी गई है:—

ओंकारेश्वर : तीर्थयात्रियों हेतु आवास संख्या

2-सा-4

क्रमांक	सुविधा का प्रकार	कुल संख्या	कमरों की संख्या
1	2	3	4
1	एन.एच.डी.सी. प्रोजेक्ट होस्टल	1	8
2	वन विभाग रेस्ट हाऊस	1	4
3	एन.व्ही.डी.ए. रेस्ट हाऊस	1	6
4	पर्यटन विभाग रेस्ट हाऊस	1	10
5	गजानन महाराज संस्थान भक्त निवास	1	28
			1 हाल
6	होलकर ट्रस्ट रेस्ट हाऊस	1	4

1	2	3	4
7	होटल	4	27
8	धर्मशालाएं	51	458

स्त्रोत.—नगर पंचायत, ओंकारेश्वर एवं नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण.

* आवास सुविधा के तहत अधिकतम ठहरने की व्यवस्था के तहत 2290 व्यक्तियों को ठहरने की व्यवस्था है.

2.3.3 बाजार

नगर में अधिकांश दुकानें बस स्टेण्ड से जे. पी. चौक जाने वाले मुख्य मार्ग पर, गरुघाट (ममलेश्वर) मार्ग पर तथा पुराने पुल से ओंकारेश्वर मुख्य मन्दिर तक पहुंच मार्ग पर सघन दुकानें, होटलें एवं भोजनालय आदि स्थित हैं. नगर में आने वाले तीर्थयात्री यहां से पूजन-सामग्री, माला-प्रसाद, फोटो, धार्मिक पुस्तकें एवं मूर्तियां आदि क्रय करते हैं. प्रतिदिन आनेवाले यात्रियों के लिये इन्हीं दुकानों से आवश्यक वस्तुओं की आपूर्ति होती है. धार्मिक पर्वों के समय आयोजित होने वाले मेलों के अवसरों पर अस्थाई दुकानें गरुघाट, ममलेश्वर महादेव मन्दिर के पास, वृद्धाश्रम के सामने मेला ग्राउण्ड एवं नरसिंह मन्दिर के पास लगती हैं. उक्त दुकानें बाजार अव्यवस्थित होने से यातायात अवरोध की स्थिति होती है. अतः संगठित बाजार क्षेत्र का प्रस्ताव दिया जाना उचित है. ओंकारेश्वर में स्थित स्थाई दुकानों की जानकारी निम्न सारणी में दी गई है:—

ओंकारेश्वर : वाणिज्यिक दुकानें

2-सा-5

क्रमांक	दुकानों का प्रकार	दुकानों की संख्या	कार्यरत कामगार
1	2	3	4
1	माला, प्रसाद, पूजन सामग्री	60	120
2	फोटो फ्रेमिंग दुकानें	34	64
3	धार्मिक पुस्तकें विक्रय दुकानें	8	16
4	पीतल की मूर्तियां, बर्तन आदि	47	94
5	मार्बल एवं पत्थर की मूर्तियों की दुकानें	21	31
6	केसेट दुकान	7	07
7	प्लास्टिक खिलौने दुकानें	5	10
8	चूड़ियों की दुकानें	19	38
9	एस. टी. डी. / पी. सी. ओ.	9	09
10	रेडीमेड वस्त्रालय	7	14
11	भोजनालय / होटल	40	200
12	केनवास बेग	6	06

अध्याय-तीन

वर्तमान भूमि उपयोग

किसी भी नगर का आकार, उसके भौतिक विकास की प्रक्रिया पर निर्भर करता है। ओंकारेश्वर नगर पवित्र नर्मदा नदी तट पर बसा हुआ है। नगर का आकार समतल न होकर पहाड़ियों एवं नदियों से घिरा होने से यह क्षेत्र टापू बना हुआ है, जिससे मान्धाता पहाड़ी का आकार “ॐ” अक्षर जैसा बनता है। इसी कारण इस स्थल का नाम ओंकारेश्वर पड़ा है। नगर दो भागों में विभक्त है। नर्मदा नदी के इस पार का क्षेत्र गोदड़पुरा तथा नदी पार मान्धाता क्षेत्र स्थित है, मुख्य मन्दिर इसी क्षेत्र में स्थित है। इस क्षेत्र में पहुंचने हेतु शासन द्वारा नर्मदा नदी पर नर्मदा सेतु (पुल) तथा एन.एच.डी.सी. सेतु (पुल) का निर्माण किया गया है, जिसका उपयोग पैदल यातायात हेतु किया जाता है।

नगर में पहुंचने हेतु सनावद एवं मोरटक्का से केवल एक ही मार्ग है जो यहां पर समाप्त हो जाता है। इसलिये यहां आने-जाने के लिये इसी मार्ग का उपयोग होता है। भौगोलिक दृष्टि से यह स्थल प्राकृतिक सौंदर्य से परिपूर्ण होने के कारण दर्शनीय है। किन्तु यह स्थल पहाड़ियों एवं वनों से घिरा होने के कारण यहां पर विकास की सम्भावनाएं बहुत कम हैं। ओंकारेश्वर एक धार्मिक स्थल होने से प्रतिदिन एवं धार्मिक पर्वों के अवसरों पर तीर्थयात्रियों का आवागमन होता रहता है। उनके लिये पर्याप्त मात्रा में सेवा-सुविधाएं उपलब्ध कराना आवश्यक है, जिसके लिये केवल मोरटक्का मार्ग पर ही विकास की संभावना अधिक है।

3.1 भूमि उपलब्धता

ओंकारेश्वर निवेश क्षेत्र में केवल 3 ग्राम सम्मिलित हैं। निवेश क्षेत्र में नगर पंचायत क्षेत्र भी सम्मिलित है, जिसका कुल क्षेत्रफल 1267.05 हेक्टर है। निवेश क्षेत्र में जलाशय, पहाड़ियां, नहर, रक्षित वन आदि के कारण अन-उपयुक्त भूमि बहुत अधिक होने से केवल 223.67 हेक्टर भूमि भावी विकास हेतु उपलब्ध है जो बहुत कम है, जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है:—

ओंकारेश्वर : भूमि उपलब्धता

3-सा-1			
क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हे. में)	प्रतिशत
1	2	3	4
1	विकसित क्षेत्र	50.53	4.00
2	अन-उपयुक्त भूमि	992.85	78.35
	(अ) पहाड़ियां एवं वन	730.00	
	(ब) नहर	62.72	
	(स) जलाशय	200.13	
3	उपयोगी भूमि	223.67	17.65
	योग	1267.05	100.00

3.2 भूमि उपयोग वर्गीकरण

भूमि उपयोग समस्याओं को समझने के लिये विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत भूमि का अनुपात तथा उसके सहसम्बन्ध का अध्ययन करना आवश्यक है। जिससे असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का चयन किया जा सके। नगर में विभिन्न उपयोगों के अन्तर्गत भूमि उपलब्धता का आंकलन करने के लिए भूमि उपयोगों को निम्न वर्गों में विभक्त किया गया है:—

1. आवासीय
2. वाणिज्यिक
3. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक
4. सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं
5. आमोद-प्रमोद
6. यातायात एवं परिवहन
7. रिक्त भूमि
8. कृषि भूमि
9. जलाशय

उपरोक्त वर्गीकरण का मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत नगर के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों को तैयार, करने में यथास्वरूप उपयोग किया गया है। ओंकारेश्वर नगर के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र एवं रजिस्टर उक्त अधिनियम की धारा 15 (1) के अन्तर्गत प्रकाशित कर अन्य वैधानिक प्रक्रिया पूर्ण कर अधिनियम की धारा 15 (4) के अन्तर्गत दिनांक 22-1-1976 को सम्यक रूप से अंगीकृत किया गया है। नगर विकास सतत् प्रक्रिया है अतः वर्ष 1976 में स्थिरीकृत वर्तमान भूमि उपयोग को वर्ष 2004 की स्थिति के अनुरूप अद्यतित किया गया है।

3.3 वर्तमान भूमि उपयोग

नगर के भावी सुनियोजित विकास के लिये विकास योजना प्रस्ताव तैयार करने हेतु नगर के वर्तमान भूमि उपयोग वर्गीकरण का अध्ययन आवश्यक है। वर्ष 1976 में अंगीकृत किये गये वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों को वर्ष 2004 की स्थल स्थिति के अनुरूप अद्यतित किया गया है।

उक्त अध्ययन से स्पष्ट होता है कि नगर में सर्वाधिक भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत 40.92 प्रतिशत है। द्वितीय स्थान वाणिज्यिक उपयोग का है। जिसके अन्तर्गत 18.19 प्रतिशत भूमि आती है। आमोद-प्रमोद एवं सार्वजनिक उपयोगिता के अन्तर्गत अत्यन्त कम क्षेत्र उपलब्ध है। इसके लिये पर्याप्त मात्रा में प्रस्ताव दिया जाना उचित है। नगर का आवासीय घनत्व 349 व्यक्ति प्रति हेक्टर है जबकि सकल घनत्व 143 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। नगर की वर्तमान भूमि

उपयोगिता दर 7.00 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या आंकलित की गई है. निम्न सारणी में वर्तमान भूमि उपयोग का विस्तृत विवरण दर्शाया गया है:—

ओंकारेश्वर : वर्तमान भूमि उपयोग 2004

3-सा-2

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत	विकसित क्षेत्र	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7
1	आवासीय	20.68	1.63	20.68	40.92	2.87
2	वाणिज्यिक	9.58	0.76	9.58	18.96	1.32
3	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	6.98	0.55	6.98	13.81	0.97
4	सार्व. उपयोगिता एवं सेवाएं	2.00	0.16	2.00	3.96	0.28
5	आमोद-प्रमोद	3.84	0.30	3.84	7.60	0.53
6	यातायात एवं परिवहन	7.45	0.58	7.45	14.75	1.03
7	वनक्षेत्र/ पहाड़ियां	730.00	57.62	-	-	-
8	जलाशय/ नहर	262.85	20.75	-	-	-
9	कृषि	223.67	17.65	-	-	-
योग		1267.05	100.00	50.53	100.00	7.00

स्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सम्पन्न सर्वेक्षण.

टीप.— (1) भूमि उपयोग दर हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या में आंकी गई है.

(2) वर्ष 2004 की अनुमानित जनसंख्या 7211 मानी गई है.

3.3.1 आवासीय

नगर में 20.68 हेक्टर आवासीय क्षेत्र है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 40.92 प्रतिशत है. इसके आधार पर आवासीय घनत्व 320 व्यक्ति प्रति हेक्टर आता है, जो सामान्य है.

(क) आवासीय घनत्व

आवासीय घनत्व से मुख्यतः आवासीय क्षेत्र में प्रति हेक्टर भूमि में निवासित जनसंख्या की जानकारी मिलती है. नगर में कोई नया क्षेत्र विकसित नहीं हुआ है, नगर में पुराने भवन बने हैं जो कच्चे एवं साधारण पक्के हैं. मुख्य मार्ग

पर अग्र भाग में वाणिज्यिक उपयोग मिश्रित रूप से पाया गया है। नगर का सकल आवासीय घनत्व 349 व्यक्ति प्रति हेक्टर है। वार्ड के अनुसार आवासीय घनत्व का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है:—

ओंकारेश्वर : वार्ड अनुसार आवासीय घनत्व

3-सा-3

वार्ड क्रमांक	वार्ड का नाम	वार्ड का क्षेत्रफल (हेक्टर में)	आवासीय क्षेत्र (हेक्टर में)	जनसंख्या 2004	आवासीय घनत्व
1	2	3	4	5	6
1	मार्कण्डेश्वर वार्ड	383.52	1.21	425	351
2	म. गांधी वार्ड	19.96	1.23	492	400
3	तिलक वार्ड	11.60	1.02	633	620
4	विवेकानन्द वार्ड	5.92	1.48	655	443
5	आंबेडकर वार्ड	1.64	1.20	422	352
6	ममलेश्वर वार्ड	9.28	2.23	725	325
7	ब्रम्हेश्वर वार्ड	8.48	2.20	499	227
8	कस्तूरबा वार्ड	3.44	2.30	641	279
9	विष्णुपुरी वार्ड	5.36	1.25	375	300
10	विनोबाभावे वार्ड	206.00	0.48	529	1102
11	सुभाषचन्द्र बोस वार्ड	26.28	0.48	303	631
12	शिवाजी वार्ड	1.80	2.17	404	186
13	भगतसिंह वार्ड	8.08	0.72	241	335
14	लक्ष्मीबाई वार्ड	37.36	1.27	460	362
15	जवाहर वार्ड	538.53	1.44	407	283
योग		1267.05	20.68	7211	349

स्त्रोत.—नगर पंचायत ओंकारेश्वर एवं नगर तथा ग्राम निवेश.

उपरोक्त घनत्व के आधार पर नगर की आबादी को निम्न तीन श्रेणियों में बांटा गया है:—

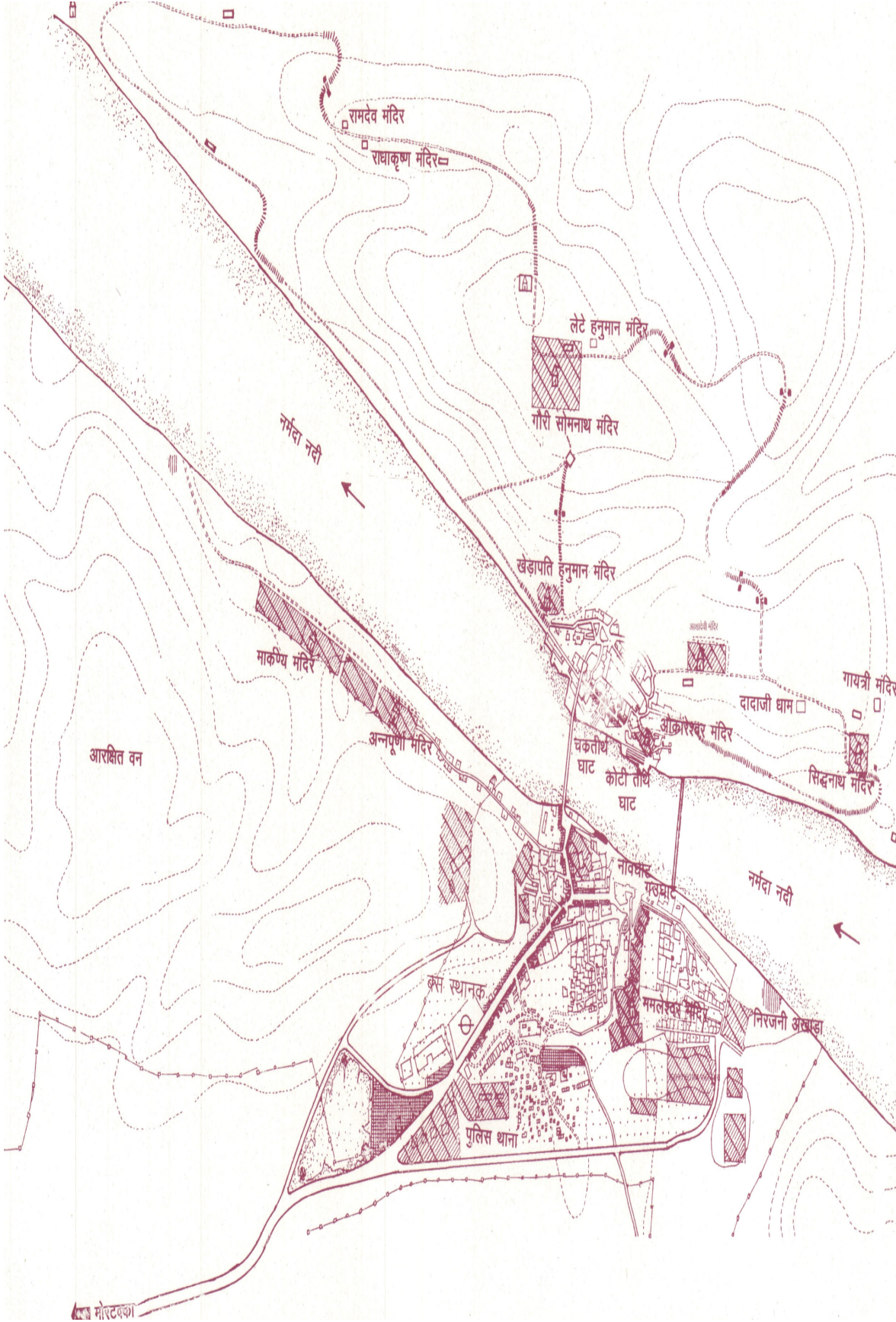
ओंकारेश्वर : आवासीय श्रेणी अनुसार घनत्व

3-सा-4

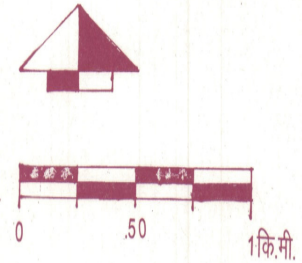
वर्ग	व्यक्ति प्रति हेक्टर	जनसंख्या	प्रतिशत
1	2	3	4
उच्च घनत्व	851 तथा अधिक	529	7.34
मध्यम घनत्व	451 से 850	936	12.98
निम्न घनत्व	450 तथा कम	5746	79.68
योग		7211	100.00

ओंकारेश्वर

3.1 वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र



आवासीय	
वाणिज्यिक	
सार्व. एवं अर्द्धसार्व.	
अमोद प्रमोद	
यातायात	
जलाशय	



वर्तमान में 79.68 प्रतिशत आबादी कम घनत्व वाले क्षेत्रों में निवास करती है। अन्य नगरों की तुलना में यहां पर बहुत ही कम घनत्व पाया गया है। किन्तु यहां पर प्रतिदिन तथा विभिन्न धार्मिक अवसरों पर अधिक मात्रा में तीर्थयात्री आते हैं। इससे अस्थायी जनसंख्या का भार नियमित रूप से बना रहता है। अतः नगर में विद्यमान जनसंख्या के साथ ही आने वाले यात्रियों के अनुरूप सेवा सुविधाओं हेतु प्रस्ताव दिया जाना उचित है।

(ख) संरचनात्मक स्थिति

नगर में वर्तमान में लगभग 10 प्रतिशत भवन पक्के, 40 प्रतिशत अर्द्ध पक्के एवं शेष 50 प्रतिशत भवन कच्चे पाये गये हैं। नगर में अधिकांश आबादी कमजोर आय वर्ग की होने से अधिकांश मकान कच्चे बने हैं।

(ग) गंदीबस्ती

नगर में गंदीबस्ती क्षेत्र अधिक नहीं है, किन्तु मान्धाता क्षेत्र में खेड़ापति मन्दिर के सामने तथा बस स्टेण्ड क्षेत्र एवं बांध स्थल को जाने वाले मार्ग पर यत्रतत्र कच्चे भवन बने हुए हैं, उनका सुधार किया जाना उचित होगा।

(घ) आवासों की कमी

प्रायः सभी नगरों में आवासों की कमी एक ज्वलंत समस्या है, क्योंकि जनसंख्या वृद्धि के अनुपात में आवासों का निर्माण नहीं हो पाता है। जनगणना 2001 के अनुसार ओंकारेश्वर में 1378 आवासीय इकाइयां हैं, जिनमें 1451 परिवार निवास करते हैं। इस प्रकार औसतन प्रति आवास 4.80 व्यक्ति निवासित पाये गये हैं जबकि परिवार का औसत आकार 4.56 व्यक्ति आता है। प्रत्येक परिवार के लिये एक स्वतंत्र आवास की आवश्यकता के मान से वर्ष 2001 में कुल 73 आवासों की कमी आती है। गन्दी बस्ती तथा जीर्ण-शीर्ण आवासों के 80 प्रतिशत को मिलाकर कुल 349 आवासीय इकाइयों की कमी आंकलित की गयी है, जिसका विवरण निम्न सारिणी में दिया गया है:—

ओंकारेश्वर : आवासों की कमी

3-सा-5

क्रमांक	विवरण	मकानों की कुल संख्या	पुर्नस्थापना दर % में	आवासीय इकाइयों की कमी
1	2	3	4	5
1	वर्ष 2001 तक की कमी	—	—	73
2	गन्दीबस्ती आवासों की पुर्नस्थापना	207	80	166
3	जीर्ण-शीर्ण मकानों की पुर्नस्थापना	138	80	110
	योग	—	—	349

3.3.2 वाणिज्यिक

नगर की जनसंख्या काफी कम होने से वहां की आवश्यकता भी सीमित है, इस कारण नगर में कोई भी बड़ा व्यवसाय संचालित नहीं है। नगर की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति सनावद, बड़वाह, खण्डवा एवं इन्दौर नगरों से होती है। नगर में आने वाले यात्रियों के लिये माला-प्रसाद, पूजन-सामग्री, धार्मिक पुस्तकें, पीतल/ तांबे के बर्तन, पत्थर/ मार्बल की मूर्तियां, होटल, भोजनालय आदि फुटकर दुकानें, मान्धाता क्षेत्र में मन्दिर के मुख्य मार्ग पर दोनों ओर, जे. पी. चौक, ममलेश्वर एवं बस स्टेण्ड से जे. पी. चौक जाने वाले मार्ग पर इस प्रकार की दुकानें अधिक मात्रा में हैं। उक्त वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत 9.58 हेक्टेयर भूमि है जो विकसित क्षेत्र का 18.98 प्रतिशत है।

3.3.3 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक

नगर में इस उपयोग के अन्तर्गत 6.98 हेक्टर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 13.81 प्रतिशत है। इस उपयोग के अन्तर्गत अधिकतम भूमि मन्दिरों के अन्तर्गत है। इसके अतिरिक्त अन्य उपयोग लगभग नगण्य हैं।

(क) स्वास्थ्य

नगर में एक शासकीय प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र एवं गजानन महाराज संस्थान का एक प्राथमिक उपचार केन्द्र कार्यरत है। विशेष चिकित्सा सुविधाएं सनावद, बड़वाह, खण्डवा तथा इन्दौर आदि नगरों से प्राप्त होती हैं।

(ख) शैक्षणिक

नगर में 5 प्राथमरी स्कूल तथा 1 हाईस्कूल संचालित है। इसके अतिरिक्त नगर में कोई भी शिक्षण संस्था संचालित नहीं है। उच्च शिक्षा प्राप्ति बड़वाह, सनावद, खण्डवा, इन्दौर आदि नगरों में जाकर की जाती है।

(ग) कार्यालय

आंकरेश्वर ग्रामीण परिवेश का होने से कोई भी प्रशासनिक गतिविधियां यहां कार्यरत नहीं है। इसका नियंत्रण जिला मुख्यालय, खण्डवा से होता है। अन्य विभागों के कार्यालय बड़वाह-सनावद में स्थित हैं। नगर में नगर पंचायत कार्यालय, पुलिस थाना, वन विभाग कार्यालय, राजस्व निरीक्षक कार्यालयों के अतिरिक्त कुछ परियोजनाओं के अस्थायी कार्यालय स्थित हैं।

(घ) सामाजिक एवं सांस्कृतिक

नगर का धार्मिक महत्व होने के कारण यहां पर धार्मिक गतिविधियां अधिक संचालित होती हैं। नगर में अलग से प्रवचन भवन, भजन-कीर्तन हेतु कोई सांस्कृतिक भवन विद्यमान नहीं है। इस प्रकार की गतिविधियां मन्दिरों, धर्मशालाओं एवं घाटों पर संचालित होती हैं। इसके लिये अलग से स्थान प्रस्तावित किया जाना उचित है।

3.3.4 सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं

इस उपयोग के अन्तर्गत नगर में कुल 2.00 हेक्टर भूमि है जो विकसित क्षेत्र का 3.96 प्रतिशत है। इस उपयोग के अन्तर्गत विद्युत् केन्द्र, जल प्रदाय, जल-मल निकास एवं उपचार संयंत्र, कब्रिस्तान, श्मशान घाट, ट्रेचिंग ग्राऊण्ड, नदी तट पर घाट इत्यादि सम्मिलित हैं।

3.3.5 आमोद-प्रमोद

इस उपयोग के अन्तर्गत 3.84 हेक्टर भूमि है जो विकसित क्षेत्र का 7.60 प्रतिशत है। नगर के केवल वन विभाग का एक उद्यान है। इसके अतिरिक्त कोई आमोद-प्रमोद स्थल उपलब्ध नहीं है।

3.3.6 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत नगर में 7.45 हेक्टर भूमि है, जो विकसित क्षेत्र का 14.75 प्रतिशत है। इसके अन्तर्गत नगरीय मार्ग, राज्य मार्ग, बस स्टेण्ड, बस डिपो, वाहन विराम स्थल इत्यादि आते हैं। वर्तमान बस स्टेण्ड पर यातायात का अधिक दबाव होने से विभिन्न पवों पर आने वाले यात्रियों के वाहनों के लिये पार्किंग की जगह की कमी हो जाती है, अतः नया बस स्टेण्ड प्रस्तावित किया जाना उचित है।

(अ) वर्तमान नगरीय मार्गों की चौड़ाई

नगर के वर्तमान प्रमुख मार्गों की चौड़ाई निम्न सारिणी में दी गयी है:—

ओंकारेश्वर : प्रमुख मार्गों की चौड़ाई

3-सा-6

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान मार्ग चौड़ाई (मीटर में)	
		अधिकतम	न्यूनतम
1	2	3	4
1	मुख्य मार्ग (बस स्टेण्ड से जे. पी. चौक) तक	15.00	7.50
2	नाके से रेस्ट हाऊस तक	12.00	6.10
3	बस स्टेण्ड से रेस्ट हाऊस तक	24.00	18.0
4	वन विभाग से गजानन महाराज मन्दिर तक	16.46	10.67
5	एन. एच. डी. सी. कार्यालय से डेम जाने वाला मार्ग	12.00	9.15
6	निरंजन अखाड़े से झूलापुल तक	10.67	6.10
7	मसलेश्वर मन्दिर से साप्ताहिक बाजार तक	9.15	6.71
8	अग्रवाल धर्मशाला से एन. एच. डी. सी. कार्यालय तक	18.00	6.10
9	जे. पी. चौक से अन्नपूर्णा मन्दिर तक	7.62	3.00
10	ओंकारेश्वर मन्दिर मुख्य मार्ग (मान्धाता)	3.35	2.44
11	मुख्य मन्दिर से राजवाड़ा तक	3.00	2.0
12	मोटक्का मार्ग (बस स्टेण्ड से नाके तक)	18.00	16.77

स्त्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा सर्वेक्षण.

(ब) वाहन विराम स्थल

नगर के प्रमुख यातायात उदित केन्द्र एवं अवसान केन्द्रों के आसपास वाहन विराम स्थलों का होना आवश्यक है। नगर में प्रतिदिन एवं धार्मिक अवसरों पर अधिक मात्रा में यात्री वाहन आते हैं, किन्तु नगर की भौगोलिक स्थिति एवं स्थान की कमी के कारण वाहन विराम स्थलों का अभाव है। वर्तमान में निम्नलिखित स्थानों पर वाहन विराम किये जाते हैं:—

1. जे. पी. चौक
2. गऊघाट
3. बालवाड़ी चौक
4. बस स्टेण्ड परिसर
5. वृद्धाश्रम के सामने

मेलों के अवसरों पर अधिक मात्रा में यात्री वाहनों का आवागमन होता है जिसके लिये अस्थायी रूप से निम्नलिखित स्थानों पर वाहन विराम किये जाते हैं:—

1. नाके के पास
2. दादा दरबार के पास
3. हवाई पट्टी के पास (निवेश क्षेत्र के बाहर)
4. सनावद रोड (निवेश क्षेत्र के बाहर)
5. मोरटक्का मार्ग (निवेश क्षेत्र के बाहर)

अतः नगर में वाहन विराम स्थलों का अभाव है इसके लिये विकास योजना में पर्याप्त स्थल प्रस्तावित किया जाना उचित है।

3.4 असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर के कुछ भू-उपयोगों/गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर स्थान की कमी, आसपास की गतिविधियों से असामन्जस्य रखने, पर्यावरण तथा यातायात समस्याओं के कारण असंगत भूमि उपयोग के रूप में चयन किया जाकर अन्यत्र स्थानांतरण हेतु चयन किया गया है। इसी तरह कुछ भूमि उपयोग/ गतिविधियों को उनके वर्तमान स्थल पर उनके भावी विकास एवं वृद्धि के स्थान की कमी एवं दक्षता के साथ संचालित न रहने के कारण अकार्यक्षम भूमि उपयोग के अन्तर्गत चयन किया गया है। निम्न सारिणी में असंगत एवं अकार्यक्षम भू-उपयोगों का विवरण दिया गया है:—

ओंकारेश्वर : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

3-सा-7

क्रमांक	विवरण	वर्तमान स्थिति	समस्या
1	2	3	4
(क) असंगत भूमि उपयोग			
1.	जे. पी. चौक के आसपास की दुकानें	जे. पी. चौक	यातायात में अवरोध
2.	सुलभ काम्पलेक्स	जे. पी. चौक	पर्यावरण समस्या

1	2	3	4
3.	जाट धर्मशाला	जे. पी. चौक	नदी भू-दृश्यीकरण में बाधक
4.	अन्नपूर्णा मार्ग पर नदी साईड के समस्त निर्माण.	अन्नपूर्णा मार्ग	नदी भू-दृश्यीकरण में बाधक
5.	ब्रम्हपुरी क्षेत्र के नर्मदा साईड के समस्त निर्माण.	नरसिंह मार्ग	नदी भू-दृश्यीकरण में बाधक
6.	गऊघाट की अस्थायी दुकानें	गऊघाट	यातायात में अवरोध
7.	गऊघाट पर पार्किंग	गऊघाट	यातायात में अवरोध
8.	श्मशानघाट	निरंजनी अखाड़े के पास	पर्यावरण समस्या
9.	झुग्गी-झोपड़ी अतिक्रमण	सम्पूर्ण क्षेत्र	पर्यावरण समस्या
10.	मान्धाता क्षेत्र की समस्त झुग्गी	सम्पूर्ण क्षेत्र	पर्यावरण समस्या
(ख) अकार्यक्षम भूमि उपयोग			
1.	बस स्टेण्ड	बस स्टेण्ड	स्थान की कमी
2.	नगर पंचायत कार्यालय	अन्नपूर्णा मार्ग	स्थान की कमी

स्त्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण.

अध्याय-चार

भावी आवश्यकता एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

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

4.1 नगर के भावी कार्यकलाप

ओंकारेश्वर एक धार्मिक नगर होने के कारण यहां पर तीर्थ यात्रियों का आगमन निरंतर बना रहता है. प्रत्येक अमावस्या, पूर्णिमा, सोमवती अमावस्या के अवसरों पर नर्मदा स्नान एवं मन्दिरों के दर्शन हेतु तीर्थ यात्री आते हैं, कुछ अवसरों पर जैसे कार्तिक माह, महाशिवरात्री, श्रावण मास आदि धार्मिक पर्वों पर मेलों का आयोजन भी होता है, यहां पर आने वाले तीर्थ यात्रियों के लिये ठहरने एवं जलपान आदि की व्यवस्था मुख्य कार्यकलाप है.

4.2 योजना काल

नगर विकास एक निरन्तर चलने वाली प्रक्रिया है, किन्तु नगर विकास की नीतियां एवं दिशा निर्धारण हेतु योजना की कालावधि निर्धारित की जाना आवश्यक है, ताकि निश्चित समय-सीमा के आधार पर नगर में आने वाले तीर्थ यात्री एवं उनकी आवश्यकता का आंकलन किया जा सके. इस विकास योजना को वर्ष 2021 की भावी जनसंख्या का आंकलन कर विकास योजना में विभिन्न प्रस्ताव दिये गये हैं, इसके साथ ही सिंहस्थ एवं विशेष पर्वों पर आने वाले श्रद्धालुओं, पर्यटकों की सुविधा को ध्यान में रखा गया है. जिससे यात्री सुगमता पूर्वक धार्मिक स्थलों पर पहुंच कर दर्शन प्राप्त कर सके, विकास योजना के प्रस्ताव दीर्घ अवधि को दृष्टिगत रखकर तैयार किये गये हैं यह प्रस्ताव योजना के पुनर्विलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण होने तक अथवा वर्तमान विकास योजना प्रस्तावों के संतुष्ट होने तक प्रभावशील रहेंगे.

4.3 योजना उद्देश्य तथा लक्ष्य

ओंकारेश्वर नगर के धार्मिक एवं ऐतिहासिक महत्व को दृष्टिगत रखते हुए संतुलित भावी विकास को उचित दिशा प्रदान करना ही विकास योजना का प्रमुख उद्देश्य है. ओंकारेश्वर विकास योजना बनाते समय निम्न मुख्य उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को ध्यान में रखा गया है:—

- (1) भूमि का समुचित एवं सक्षम उपयोग.
- (2) कुशल यातायात प्रणाली का विकास, जिससे तीर्थयात्री अपनी यात्रा सुरक्षित एवं द्रुतगति से कर सके.
- (3) नगरीय गतिविधियों से सामंजस्य पूर्ण वाणिज्यिक उपयोगों हेतु भूमि का प्रावधान.
- (4) मूलभूत सेवा-सुविधाओं का प्रावधान.
- (5) प्राकृतिक भू-दृश्यीकरण एवं पर्यावरण संरक्षण.

- (6) नर्मदा घाट, पुराने ऐतिहासिक/ धार्मिक मन्दिर एवं पुरातत्वीय महत्व की धरोहरों का संरक्षण.
- (7) वाहन विराम स्थलों के प्रावधान.
- (8) गंदी बस्तियों का पर्यावरण सुधार एवं अवैध, अनियोजित बसाहट में सुधार.
- (9) धार्मिक मेलों, के लिये मेला क्षेत्र का निर्धारण, नियोजन एवं विकास.
- (10) मान्धाता पहाड़ी पर स्थित बसाहट को स्थानान्तरित करना.

4.4 योजना अवधारणा

नगर की वर्तमान भौगोलिक संरचना के कारण ओंकारेश्वर के आसपास पहाड़ियों, नर्मदा एवं कावेरी नदी के कारण समतल भूमि उपलब्ध नहीं होने से विकास प्रभावित हुआ है, ओंकारेश्वर की विकास योजना मूलतः संरक्षण योजना है. मान्धाता में पवित्र ओंकारेश्वर मन्दिर, परिक्रमा पथ एवं ज्योतिर्लिंग है, लेकिन इस क्षेत्र में पहुंच हेतु पैदल पुल के अतिरिक्त अन्य कोई पहुंच मार्ग न होने से इस क्षेत्र को तीर्थ यात्रियों की सुख-सुविधाओं के लिए संरक्षित कर धार्मिक गतिविधियों के अतिरिक्त अन्य गतिविधियों के लिए प्रतिबंधित किया जाना आवश्यक है. गोदड़पुरा का अधिकांश भाग संरक्षित वन एवं जलाशय में होने तथा नर्मदा परियोजना की मुख्य नहर यहां से गुजरने के कारण विकास के लिये बहुत ही कम भूमि उपलब्ध है. केवल मोरटक्का मार्ग पर ही भूमि भावी विकास हेतु उपलब्ध है.

विकास योजना में नगरीय आबादी का विकास इस तरह सुनियोजित किया गया है कि धार्मिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों का आपसी समन्वय विकल्पों के साथ बना रहे. नगर में आने वाले तीर्थ यात्री एवं धार्मिक अवसरों पर आयोजित होने वाले मेले हेतु स्थान प्रस्तावित किया गया है.

4.5 भावी जनसंख्या

विकास योजना कालावधि के लिये विभिन्न आवश्यकताओं का आंकलन करने के लिये भावी जनसंख्या का अनुमान अत्यन्त आवश्यक है. ओंकारेश्वर की भावी जनसंख्या के आंकलन हेतु ज्यामितीय पद्धति, वक्ररेखा आसंजन पद्धति, तुलनात्मक ग्राफ पद्धतियों एवं दशक परिवर्तन को ग्राह्य कर जनसंख्या आंकलन किया गया है. जिसके आधार पर नगर की वर्ष 2011 एवं 2021 की जनसंख्या क्रमशः 10,000 एवं 15,000 अनुमानित की गई है. लेकिन विशेष पर्वों पर यहां लाखों की संख्या में तीर्थ यात्रियों का आगमन होता है. अतः नगर विकास के प्रस्ताव अस्थायी जनसंख्या की आवश्यकता को ध्यान में रखकर दिये गये हैं. जिससे की यह प्रस्ताव दीर्घ अवधि तक प्रभावी रहे.

4.6 अनुमानित आवास आवश्यकता

आवासीय इकाइयों की भावी आवश्यकता का अनुमान, भावी जनसंख्या एवं परिवार का आकार तथा वर्तमान एवं भावी आर्थिक, सामाजिक परिस्थितियों आदि पर आधारित होता है, जनसंख्या के मान से ओंकारेश्वर में 1378 आवासीय इकाइयां हैं, जिनमें 1451 परिवार निवास करते हैं. जिसके अनुसार औसत परिवार का आकार 4.56 आता है. अतः वर्ष 2011 में परिवार का आकार 5.50 तथा वर्ष 2021 में औसत परिवार का आकार 5.0 मानते हुए आवास आवश्यकता का आंकलन किया गया है.

वर्ष 2021 की आंकलित जनसंख्या 15,000 के मान से परिवार का आकार 5.00 व्यक्ति के आधार पर 3000 आवासीय इकाइयों की आवश्यकता होगी, उक्त आवश्यकता का अनुमान लगाते समय प्रतिवर्ष 01 प्रतिशत मकान जो आवासीय दृष्टि से अनुपयोगी होंगे, उनके प्रतिस्थापना का प्रावधान किया गया है. अनुमानित परिवार एवं आवासीय आवश्यकता का विवरण निम्न सारणी में दर्शाया गया है:—

ओंकारेश्वर : अनुमानित परिवार एवं आवास आवश्यकता

4-सा-1

क्रमांक	विवरण	वर्ष		
		2001	2011	2021
1	2	3	4	5
1.	जनसंख्या	6616	10000	15000
2.	अतिरिक्त जनसंख्या	-	3384	5000
3.	औसत परिवार का आकार	4.56	5.50	5.0
4.	अतिरिक्त परिवार	-	615	1000
5.	वर्ष 2011 में 85 प्रतिशत एवं 2021 में 90% दर से परिवारों हेतु आवासीय इकाइयों की संख्या.	-	523	900
6.	वर्ष 2001 की कमी सहित आवास इकाइयों की आवश्यकता.	(+)349	872	1423
7.	प्रतिवर्ष 1 प्रतिशत की दर से आवासों का पुनर्निर्माण	-	138	276
	योग	(+)349	1010	1699

* नोट (+) आवासों की कमी

4.6.1 तीर्थ यात्रियों के लिये आवास आवश्यकता

ओंकारेश्वर में पवित्र ज्योतिर्लिंग होने से यहां आने वाले अधिकांश तीर्थयात्री दर्शन उपरान्त उसी दिन समीपस्थ महेश्वर अथवा उज्जैन के लिये प्रस्थान करते हैं. यहां रुकने वाले तीर्थ यात्रियों की संख्या प्रायः कम रहती है, लेकिन विशेष धार्मिक पर्वों के दौरान यहां पर लाखों की संख्या में यात्री विश्राम करते हैं. तीर्थयात्रियों के निवास हेतु नगर में धर्मशालाएं, विश्राम गृह, भक्त निवास, होटल हैं, लेकिन अधिकांश धर्मशालाएं सुविधाविहिन होकर घनी आबादी एवं संकीर्ण पहुंच मार्ग पर होने से तीर्थ यात्रियों को रात्रि विश्राम में असुविधा होती है. तीर्थ यात्रियों के निवास हेतु भविष्य की आवश्यकतानुसार मोरटक्का मार्ग पर भूमि प्रस्तावित की गई है.

4.7 निवेश इकाइयां

ओंकारेश्वर मुख्यतः तीन भागों में विभक्त है उत्तर में स्थित मान्धाता टापू शिवपुरी के नाम से जाना जाता है, जिसमें पवित्र ओंकारेश्वर मन्दिर स्थित है. नदी के इस पार गोदड़पुरा का पूर्वी भाग ब्रम्हपुरी के नाम से तथा पश्चिमी भाग विष्णुपुरी के नाम प्रख्यात है. उपरोक्त आधार पर ही ओंकारेश्वर निवेश क्षेत्र को भी 3 निवेश इकाइयों में विभक्त किया गया है.

4.7.1 विष्णुपुरी निवेश इकाई क्रमांक-1

इस निवेश इकाई की सीमा में, मोरटक्का मार्ग के समानान्तर जे. पी. चौक होते हुए नर्मदा नदी तक ग्राम गोदड़पुरा का पश्चिमी भाग सम्मिलित है. इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 412.56 हेक्टेयर है जिसमें 14.16 हेक्टर विकसित क्षेत्र है. भावी विकास के लिये इस निवेश इकाई में मोरटक्का मार्ग पर बहुत ही कम भूमि उपलब्ध है. इस निवेश इकाई में नगर पंचायत कार्यालय, अन्नपूर्णा मंदिर, नागरघाट, वन विभाग रेस्ट हाऊस, एन. व्ही. डी. ए. रेस्ट हाऊस, पर्यटन परिसर तथा बस स्टेण्ड एवं नगरीय क्षेत्र सम्मिलित है.

4.7.2 ब्रम्हपुरी निवेश इकाई क्रमांक-2

इस निवेश इकाई की सीमा में, मोरटक्का मार्ग के समानान्तर जे. पी. चौक होते हुए नर्मदा नदी तक ग्राम गोदड़पुरा का पूर्वी भाग एवं ग्राम डुहिक्या की राजस्व सीमा तक का सम्पूर्ण क्षेत्र सम्मिलित है. इस निवेश इकाई में ग्राम गोदड़पुरा के वन क्षेत्र को छोड़कर समस्त विकसित है, इस निवेश इकाई में ग्राम डुहिक्या की राजस्व भूमि के अतिरिक्त अन्य खुली भूमि उपलब्ध नहीं है. अतः ग्राम गोदड़पुरा के विकसित क्षेत्र में ही उपलब्ध भूमि को सुनियोजित ढंग से विकसित किया जा सकता है. इस निवेश इकाई का कुल क्षेत्रफल 588.29 हेक्टर है, जिसमें से 30.25 क्षेत्र विकसित है. इस निवेश इकाई में पवित्र ममलेश्वर मन्दिर, काशी विश्वनाथ मन्दिर, गजानन महाराज मन्दिर, निरंजनी अखाड़ा, मेला मैदान एवं पुलिस थाना आदि सम्मिलित है.

4.7.3 शिवपुरी निवेश इकाई क्रमांक-3

इस निवेश इकाई की सीमा में ग्राम मान्धाता का सम्पूर्ण क्षेत्र सम्मिलित है, जिसका कुल क्षेत्रफल 266.20 हेक्टर है. जिसमें 6.12 हेक्टर वर्तमान विकसित क्षेत्र सम्मिलित है यह क्षेत्र नदी एवं पहाड़ियों से घिरा होने के कारण सुगम पहुंच मार्ग भी उपलब्ध नहीं है. इस कारण विकास की संभावना नहीं के बराबर होने से इस क्षेत्र में नये प्रस्ताव नहीं दिये गये हैं. इस निवेश इकाई में ओंकारेश्वर मुख्य मन्दिर, राजवाड़ा एवं परिक्रमा पथ पर विद्यमान गौरी सोमनाथ मन्दिर, आशादेवी मन्दिर, सिद्धनाथ मन्दिर, सम्मिलित है. इस निवेश इकाई में पैदल पुल के अतिरिक्त अन्य पहुंच मार्ग उपलब्ध न होने से विकास की संभावना नहीं है. इस निवेश इकाई में विकसित क्षेत्र के अतिरिक्त परिक्रमा पथ पर कुछ खुली भूमि उपलब्ध है, लेकिन सुगम पहुंच मार्ग उपलब्ध न होने से तथा विशेष पर्वों पर पैदल पुलों पर तीर्थ यात्रियों की अनियंत्रित भीड़ होने से इस क्षेत्र को धार्मिक आस्था से सम्बन्धित विकास के साथ-साथ प्राकृतिक सौंदर्य को बनाये रखना वृक्षारोपण एवं अनियोजित विकास को नियंत्रित किया जाना आवश्यक है.

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन

नगर के भौगोलिक स्वरूप के अध्ययन करने से स्पष्ट होता है कि निवेश क्षेत्र के अन्दर विकसित क्षेत्र को छोड़कर शेष अधिकांश भूमि रक्षित वन, पहाड़ी क्षेत्र एवं जलाशय के अन्तर्गत है, भावी विकास के लिये ग्राम गोदड़पुरा में मोरटक्का

मार्ग पर लगभग 75.0 हेक्टर भूमि विकास हेतु रिक्त उपलब्ध है, जिसमें से भी ओंकारेश्वर परियोजना की मुख्य नहर के कारण लगभग 25 हेक्टर भूमि प्रभावित होती है। किन्तु नहर को कुछ स्थानों पर एक्वाडक्ट के रूप में निर्मित कर नहर के ऊपरी भाग को उपयोग लाया जा सकता है। ग्राम डुहिक्या में रिक्त भूमि उपलब्ध है, लेकिन यह ग्राम पहाड़ी के उस पार होने तथा सुगम पहुंच मार्ग उपलब्ध न होने से विकास की संभावनाएं बहुत कम हैं। नगर के भावी विकास के लिये ग्राम गोदड़पुरा में उपलब्ध खुली भूमि पर ही विकास योजना के प्रस्ताव दिये गये हैं।

वर्तमान भूमि उपयोग के विश्लेषण के अनुसार नगर में 7.00 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या के मान से भूमि नगरीय उपयोग के अन्तर्गत है। विकास योजना में वर्ष 2021 की जनसंख्या 15000 हेतु भी भूमि के कमी के कारण 7.00 हेक्टर प्रति हजार जनसंख्या की दर से भूमि नगरीय उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है। इस आधार पर नगर का सकल घनत्व 143 व्यक्ति प्रति हेक्टर आता है। प्रस्तावित भूमि उपयोग विवरण निम्न सारणी में दिया गया है:—

ओंकारेश्वर : प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण-2021

4-सा-2

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान 2004			प्रस्तावित 2021		
		क्षेत्रफल (हे. में.)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर	क्षेत्रफल (हे. में.)	प्रतिशत	भूमि उपयोग दर
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय	20.68	40.92	2.87	47.18	44.93	3.38
2	वाणिज्यिक	9.58	18.96	1.32	12.58	11.98	0.84
3	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्व.	6.98	13.81	0.97	13.37	12.73	0.85
4	सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं	2.00	3.96	0.28	2.00	1.91	0.13
5	आमोद-प्रमोद	3.84	7.60	0.53	7.34	6.99	0.49
6	यातायात एवं परिवहन	7.45	14.75	1.03	22.53	21.45	1.31
योग		50.53	100.00	7.00	105.00	100.00	7.00

टीप.— भूमि उपयोग दर एवं भूमि आवंटन दर हेक्टर प्रति 1000 में दी गई है।

(1) आवासीय

ओंकारेश्वर नगर ग्रामीण स्वरूप का होने से नगर में ऐसा कोई भी आवासीय क्षेत्र नहीं है जिसे नगरीय दृष्टिकोण से स्वसक्षम कहा जा सके, इन क्षेत्रों में नगरीय अधोसंरचना की सर्वथा कमी है। अतः वर्तमान एवं भावी जनसंख्या की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए 3.38 प्रति 1000 जनसंख्या की औसत दर से 47.18 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित की गई है, यह प्रस्तावित क्षेत्र का 44.93 प्रतिशत आता है।

वर्तमान में नगरीय क्षेत्र का औसत आवासीय घनत्व 349 व्यक्ति प्रति हेक्टर है, नगर का अधिकांश भाग ग्रामीण स्वरूप का होने से मकान पास-पास बने होकर मकानों के अग्रभाग में वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जा रही है अतः नगर का आवासीय घनत्व कम करने हेतु नये आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं.

(अ) तीर्थयात्रियों/ पर्यटकों हेतु प्रस्तावित आवासीय व्यवस्था

प्रतिदिन एवं धार्मिक पर्वों के अवसरों पर यहां पर आने वाले यात्रियों/ पर्यटकों के रात्रि विश्राम हेतु पर्याप्त सुविधा न होने से तीर्थ यात्रियों की संख्या को ध्यान में रखते हुए आने वाले तीर्थयात्रियों के रात्रि विश्राम हेतु धर्मशाला परिसर के प्रस्ताव मोरटक्का मार्ग पर दिये गये हैं.

(ब) गंदीबस्ती/ झुग्गी-झोपड़ियों का पर्यावरण सुधार

नगर में घोषित गंदी बस्तियां नहीं है, किन्तु मान्धाता पहाड़ी क्षेत्र पर यत्र-तत्र झुग्गी-झोपड़ियां बनी है, इसके अतिरिक्त गोदड़पुरा क्षेत्र में रेस्ट हाऊस मार्ग पर एवं बांध के मार्ग पर झुग्गी बस्तियां बनी हुई है. नगर के धार्मिक महत्व को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान स्थल पर उनका बनाये रखना उचित नहीं है. अतः इनका व्यवस्थापन ग्राम डुहिक्या के प्रस्तावित आबादी विस्तार क्षेत्र में किया जाना प्रस्तावित है.

(2) वाणिज्यिक क्षेत्र

विकास योजना में विभिन्न प्रकार की गतिविधियों हेतु 12.58 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 11.98 प्रतिशत है, जिसमें वर्तमान 9.58 हेक्टर, क्षेत्र सम्मिलित है.

(3) सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग के अन्तर्गत वर्तमान में 6.98 हेक्टर क्षेत्र विद्यमान है, भावी आवश्यकता की पूर्ति हेतु 13.37 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 12.73 प्रतिशत है.

(4) सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं

इस उपयोग के अन्तर्गत वर्तमान में 2.00 हेक्टर क्षेत्र है जो नगर की वर्तमान एवं भावी आवश्यकता के पूर्ति हेतु पर्याप्त होने से एवं अन्य उपयोगों हेतु भूमि की कमी के कारण इस उपयोग के अन्तर्गत नये प्रस्ताव नहीं दिये गये हैं.

(5) आमोद-प्रमोद

इस उपयोग के अन्तर्गत विकास योजना में कुल 7.34 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 6.99 प्रतिशत है. इसके अन्तर्गत उद्यान, नगर उद्यान, खेल के मैदान, खुले क्षेत्र, मेला मैदान एवं आमोद-प्रमोद गतिविधियां सम्मिलित है. ओंकारेश्वर परियोजना की मुख्य नहर से प्रभावित भाग में विकास योजना मानचित्र में दर्शाए अनुसार क्षेत्र में नहर को एक्वाडक्ट के रूप में निर्मित कर ऊपरी सतह को सामुदायिक खुले क्षेत्र के रूप में उपयोग किया जा सकेगा. इसके अतिरिक्त मान्धाता टापू क्षेत्र में परिक्रमा पथ के मध्य की भूमि पर वनस्पति उद्यान भी प्रस्तावित है.

(6) यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो तथा परिवहन संबंधी सेवा सुविधाओं का समावेश होता है, इस उपयोग हेतु 22.53 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 21.45 प्रतिशत है।

(अ) मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

ओंकारेश्वर नगर में स्थित वर्तमान मार्ग एवं प्रस्तावित मार्गों का चौड़ाई निम्न सारणी में दी गई है:—

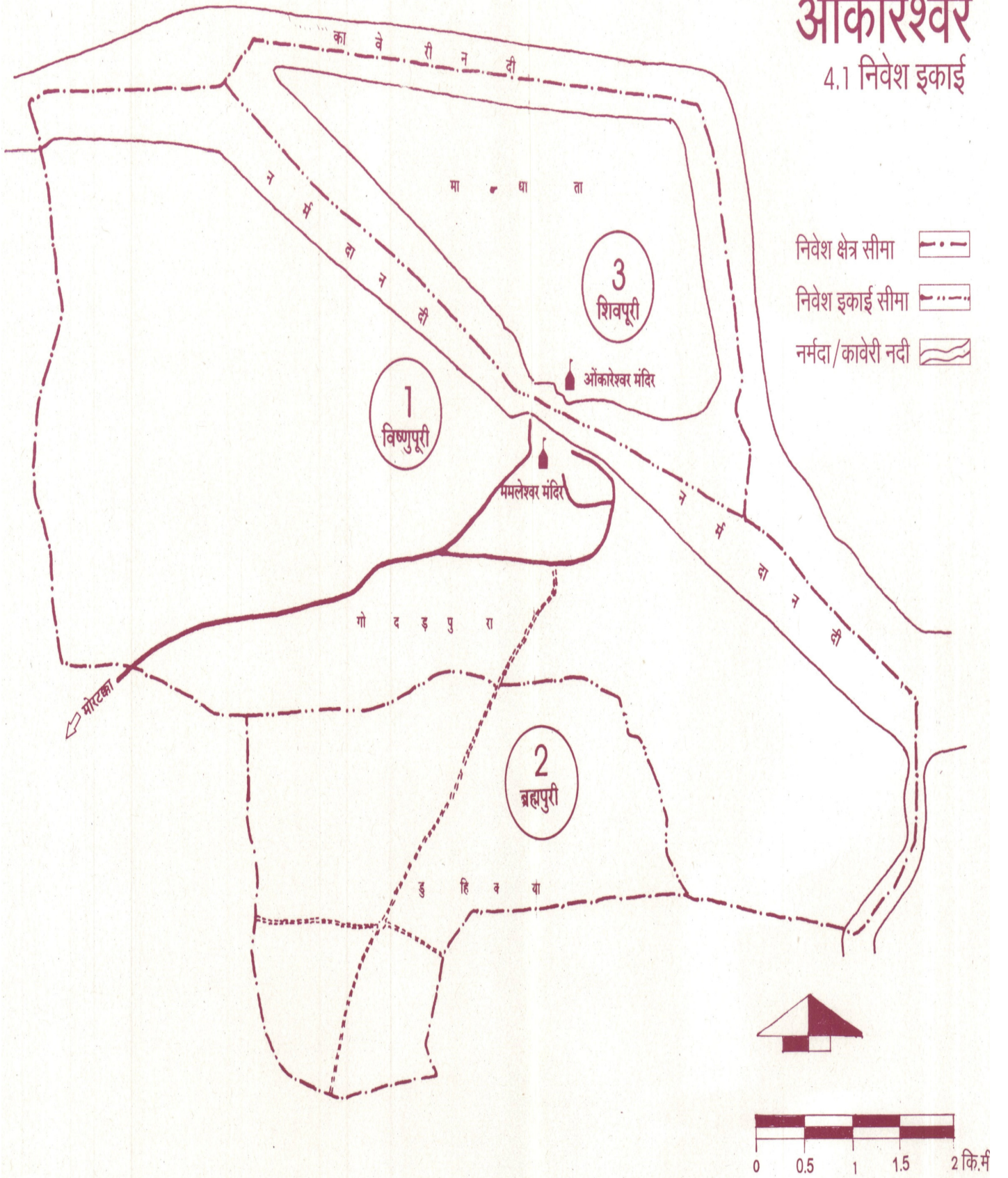
ओंकारेश्वर : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

4-सा-3

क्रमांक	मार्ग का नाम	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
1 नगरीय मार्ग		
1.	मुख्य मार्ग (बस स्टेण्ड से जे. पी. चौक)	18.00
2.	नाके से रेस्ट हाउस मार्ग तक	24.00
3.	बस स्टेण्ड से रेस्ट हाउस मार्ग तक	24.00
4.	वन विभाग से गजानन महाराज मन्दिर तक	18.00
5.	एन. एच. डी. सी. कार्यालय से बांध तक	18.00
6.	निरंजनी अखाड़े से झूलापुल तक	12.00
7.	ममलेश्वर मन्दिर से बाजार चौक तक	12.00
8.	अग्रवाल धर्मशाला से एन. एच. डी. सी. कार्यालय तक	18.00
9.	नगर पंचायत से अन्नपूर्णा मन्दिर तक	9.00
10.	पुराने पुल से ओंकारेश्वर मुख्य मन्दिर तक	9.00
11.	ओंकारेश्वर मन्दिर के पीछे से राजवाड़ा तक	6.00
12.	मोरटक्का मार्ग	30.00
2 नये प्रस्तावित मार्ग		
1.	परिवर्तित मार्ग	24.00
2.	अन्य मुख्य मार्ग	18.00
3.	ग्रामीण मार्ग	12.00

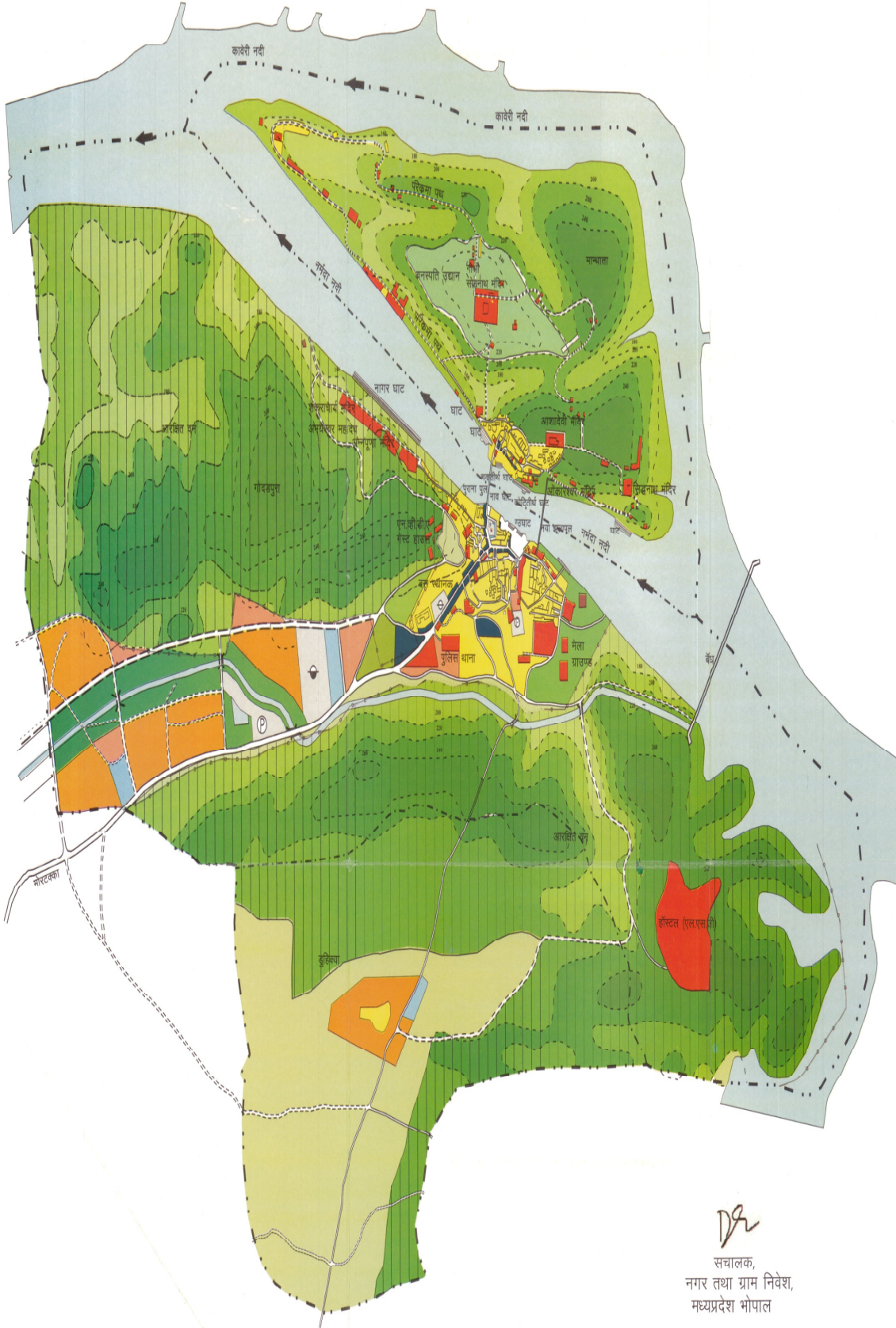
ओंकारेश्वर

4.1 निवेश इकाई



OMKARESHWAR DEVELOPMENT PLAN

ओंकारेश्वर
विकास योजना



वर्तमान प्रस्तावित
EXISTING PROPOSED

RESIDENTIAL



आवासीय

COMMERCIAL
GENERAL



वाणिज्यिक
सामान्य

PUBLIC &
SEMI PUBLIC



सार्वजनिक एवं
अर्ध सार्वजनिक

PUBLIC UTILITIES
& FACILITIES



सार्वजनिक सेवाएँ
एवं सुविधाएँ

TRANSPORTATION

परिवहन एवं संरक्षण

ROAD



मार्ग

BUS STAND



बस स्थानक

PARKING



वाहन विराम स्थल

RECREATIONAL

आनंद प्रमोद

PARK



उद्यान/लेन मैदान

MELA GROUND



मेला स्थल

BOTANICAL GARDEN



वनस्पति उद्यान

AFFORESTATION



कृत्रिम वन

WATER BODIES



जलाशय

AGRICULTURAL



कृषि

FOREST



वन

BOUNDARY

सीमा

VILLAGE BOUNDARY

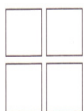
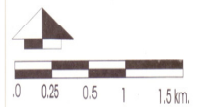


ग्राम सीमा

PLANING AREA



निर्देश क्षेत्र



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्य प्रदेश

(6) यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग के अन्तर्गत मार्ग, यातायात अवसान केन्द्र, वाहन विराम स्थल, बस स्थानक, बस डिपो तथा परिवहन संबंधी सेवा सुविधाओं का समावेश होता है, इस उपयोग हेतु 22.53 हेक्टर क्षेत्र प्रस्तावित है, जो कुल विकसित क्षेत्र का 21.45 प्रतिशत है।

(अ) मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

ओंकारेश्वर नगर में स्थित वर्तमान मार्ग एवं प्रस्तावित मार्गों का चौड़ाई निम्न सारणी में दी गई है:—

ओंकारेश्वर : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

4-सा-3

क्रमांक	मार्ग का नाम	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटर में)
1	2	3
1 नगरीय मार्ग		
1.	मुख्य मार्ग (बस स्टेण्ड से जे. पी. चौक)	18.00
2.	नाके से रेस्ट हाउस मार्ग तक	24.00
3.	बस स्टेण्ड से रेस्ट हाउस मार्ग तक	24.00
4.	वन विभाग से गजानन महाराज मन्दिर तक	18.00
5.	एन. एच. डी. सी. कार्यालय से बांध तक	18.00
6.	निरंजनी अखाड़े से झूलापुल तक	12.00
7.	ममलेश्वर मन्दिर से बाजार चौक तक	12.00
8.	अग्रवाल धर्मशाला से एन. एच. डी. सी. कार्यालय तक	18.00
9.	नगर पंचायत से अन्नपूर्णा मन्दिर तक	9.00
10.	पुराने पुल से ओंकारेश्वर मुख्य मन्दिर तक	9.00
11.	ओंकारेश्वर मन्दिर के पीछे से राजवाड़ा तक	6.00
12.	मोरटक्का मार्ग	30.00
2 नये प्रस्तावित मार्ग		
1.	परिवर्तित मार्ग	24.00
2.	अन्य मुख्य मार्ग	18.00
3.	ग्रामीण मार्ग	12.00

(ब) यातायात अवसान केन्द्र

(1) बस स्टेण्ड- वर्तमान बस स्टेण्ड बड़े हुए यात्री यातायात के दृष्टि से कम पड़ता है जिसके लिये मोरटक्का मार्ग पर 5.11 हेक्टर क्षेत्र नये बस स्टेण्ड हेतु प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान बस स्टेण्ड रिक्त होने पर बस स्टेण्ड का उपयोग हल्के वाहनों जैसे कार, टेक्सी, जीप, ऑटोरिक्षा आदि के विराम स्थल तथा इन वाहनों के यात्रियों के लिये पिकअप स्टेशन के रूप में प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान बस स्टेण्ड भवन के स्थान पर शॉपिंग कॉम्प्लेक्स भी प्रस्तावित रहेगा।

(स) वाहन विराम स्थल

नगर में वर्तमान में संगठित वाहन विराम स्थल उपलब्ध नहीं है, धार्मिक अवसरों पर एवं 12 वर्ष में उज्जैन नगर में आयोजित होने वाले सिंहस्थ महापर्व के अवसरों पर नगर में तीर्थ यात्रियों का अधिक आवागमन होता है जिसके लिये नगर में यात्री वाहनों के विराम हेतु भूमि उपलब्ध न होने से भारी यात्री वाहनों का पार्किंग स्थल निवेश क्षेत्र के बाहर ग्राम कोठी की सीमा से लगकर उपलब्ध खुले क्षेत्र में रहेगा। ओंकारेश्वर परियोजना की मुख्य नहर से प्रभावित भाग में विकास योजना मानचित्र में दर्शाए अनुसार प्रस्तावित हरितक्षेत्र एवं जलाशय के आस-पास नहर को एक्वाडक्ट के रूप में निर्मित कर ऊपरी सतह को हल्के वाहन विराम स्थलों के रूप में उपयोग किया जा सकेगा। नगर में विद्यमान खुले क्षेत्रों को यथासंभव विकसित कर वाहन विराम स्थलों के रूप में उपयोग किया जा सकेगा।

4.9 असंगत भूमि उपयोग एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोग

नगर में असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों का विवरण अध्याय 3 में दिया गया है यह भूमि उपयोग वर्तमान परिक्षेत्र में यातायात, पर्यावरण स्थान की कमी, आस-पास के भूमि उपयोग से असंगतता की दृष्टि से इस श्रेणी में लिये गये हैं। इन भूमि उपयोगों को स्थानान्तरित कर पुनर्स्थापना तथा रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से प्रस्तावित किया गया है, जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है, इन भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना हेतु म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के अनुसार युक्तिसंगत अवधि उपलब्ध होगी। असंगत भूमि उपयोगों को तत्काल स्थानान्तरित करना प्रस्तावित है जबकि अकार्यक्षम भूमि का तत्काल स्थानान्तरण आवश्यक नहीं है। अकार्यक्षम भूमि उपयोग इनके वर्तमान स्थल पर आवश्यक सुधार सहित कार्यरत रह सकेंगे किन्तु इन्हें वर्तमान स्थल पर वृद्धि एवं विकास की अनुज्ञा नहीं होगी।

ओंकारेश्वर : असंगत एवं अकार्यक्षम भूमि उपयोगों की पुनर्स्थापना एवं रिक्त भूमि का उपयोग

4-सा-4

क्र.	भूमि उपयोग	वर्तमान स्थल	प्रस्तावित स्थल	रिक्त भूमि का प्रस्तावित उपयोग
1	2	3	4	5
(अ) असंगत भूमि उपयोग				
(1)	जे. पी. चौक के आस-पास की दुकानें.	जे. पी. चौक	मोरटक्का मार्ग पर प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र.	खुला मैदान
(2)	सुलभ कॉम्प्लेक्स	जे. पी. चौक	उपलब्ध सुविधा जनक स्थल.	खुला क्षेत्र

1	2	3	4	5
(3)	जाट धर्मशाला	जे. पी. चौक	मोरटक्का मार्ग पर प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र.	खुला क्षेत्र
(4)	अन्नपूर्णा मार्ग पर नर्मदा नदी साईड के समस्त निर्माण.	अन्नपूर्णा मार्ग	मोरटक्का मार्ग पर प्रस्तावित स्थल.	खुला क्षेत्र
(5)	ब्रम्हपुरी क्षेत्र के नदी साईड के समस्त निर्माण.	ब्रम्हपुरी क्षेत्र	मोरटक्का मार्ग पर प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र.	खुला क्षेत्र
(6)	गौघाट की अस्थायी दुकानें	गौघाट	प्रस्तावित क्षेत्र	खुला क्षेत्र
(7)	गौघाट का पार्किंग	गौघाट	प्रस्तावित पार्किंग स्थल पर	खुला क्षेत्र
(8)	श्मशानघाट	निरंजनी अखाड़े के पास.	नदी प्रवाह के पश्चिम की ओर सुविधाजनक भूमि.	खुला क्षेत्र
(9)	झुग्गी-झोपड़ी/अतिक्रमण	सम्पूर्ण नगर	ग्राम डुहिक्या आबादी विस्तार क्षेत्र.	खुला क्षेत्र
(10)	मान्धाता क्षेत्र की सम्पूर्ण झुग्गी झोपड़ी.	मान्धाता क्षेत्र	ग्राम डुहिल्या आबादी विस्तार क्षेत्र.	खुला क्षेत्र
(ब) अकार्यक्षम भूमि उपयोग				
(1)	बस स्टेण्ड	बस स्टेण्ड	मोरटक्का मार्ग	पिकअप स्टेशन एवं शापिंग काम्पलेक्स.
(2)	नगर पंचायत कार्यालय	अन्नपूर्णा मार्ग	प्रस्तावित प्रशासनिक क्षेत्र	आवासीय

स्त्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश का सर्वेक्षण.

4.10 ग्राम विकास

ओंकारेश्वर निवेश क्षेत्र में विकसित क्षेत्र के अतिरिक्त केवल एकमात्र ग्राम डुहिक्या सम्मिलित है उक्त आबादी के विस्तार क्षेत्र में नगर में स्थित यत्र-तत्र फैली झुग्गी-झोपड़ियां एवं अतिक्रमण क्षेत्र को यहां पर स्थानांतरित कर व्यवस्थापन किया जाना प्रस्तावित है, उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आसपास के एक निश्चित परिधि में किया जा सकेगा तथा इसका स्वरूप वर्तमान आबादी के समान ही रहेगा यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी द्वारा विस्तृत योजना तैयार कर आदर्श ग्राम विकास के रूप में किया जावेगा.

4.11 ऐतिहासिक/धार्मिक एवं पुरातत्वीय धरोहरों का संरक्षण एवं संवर्धन

(अ) संरक्षण एवं संवर्धन

ओंकारेश्वर में पवित्र ओंकारेश्वर मंदिर के अतिरिक्त पुरातत्वीय महत्व के अनेक प्राचीन मंदिर मान्धाता टापू क्षेत्र, परिक्रमा क्षेत्र, शिवपुरी, विष्णुपुरी, ब्रम्हपुरी आदि विद्यमान हैं इनका संरक्षण व संवर्धन आवश्यक है, इस कारण इन स्थलों के आसपास के क्षेत्रों को विकास योजना में संरक्षित प्रस्तावित किया गया है, जिससे इस क्षेत्र की सुन्दरता बनाई रखी जा सके. नर्मदा नदी के दोनों ओर 30 मीटर की दूरी तक निर्माण प्रतिबंधित किया गया है. ताकि नर्मदा नदी का तटीय क्षेत्र जिसमें सुन्दर घाट, मंदिर परिसरों के मूल स्वरूप को यथावत बनाया रखा जा सके.

(ब) पर्यावरण सुधार

धार्मिक एवं ऐतिहासिक धरोहरों के संरक्षण के उद्देश्य से ओंकारेश्वर विकास योजना प्रस्ताव तैयार करते समय यह प्रयत्न किया गया है कि धार्मिक भवनों एवं खुले क्षेत्रों का तीर्थ यात्रियों की सुख-सुविधा की दृष्टि से इनका आपस में सामंजस्य बना रहे. ओंकारेश्वर चारों ओर से प्राकृतिक सौन्दर्य से घिरा हुआ है, लेकिन मान्धाता एवं गोदड़पुरा में विकसित क्षेत्र सघन घनत्व के होकर इन क्षेत्र में अतिक्रमण तथा गंदी बस्तियां विकसित होने से यह क्षेत्र अपनी प्राकृतिक सौन्दर्यता को खोता जा रहा है. अतः पर्यावरण संरक्षण के साथ ही चयनित क्षेत्रों को भी विकसित किया जाना नितान्त आवश्यक है, जो निम्नानुसार है:—

(1) दक्षिण में नर्मदा नदी तथा उत्तर में कावेरी नदी से घिरा हुआ मध्य का मान्धाता टापू प्राकृतिक सौंदर्य से परिपूर्ण है, लेकिन ओंकारेश्वर मन्दिर एवं राजवाड़ा के आस-पास पहाड़ी क्षेत्र में अतिक्रमण होकर गंदी बस्ती क्षेत्र एक और बढ़ता जा रहा है, दूसरी ओर खुला पहाड़ी क्षेत्र कम होता जा रहा है. अतः अतिक्रमित गंदी बस्ती क्षेत्र को यहां से विस्थापित करना नितान्त आवश्यक है. इसके साथ ही परिक्रमा पथ पर असुविधाजनक भवन संरचनाओं को भी विस्थापित करना नितान्त आवश्यक है, परिक्रमा पथ पर तीर्थ यात्रियों की सुविधा को दृष्टिगत रखते हुए पथ के दोनों ओर सघन वृक्षारोपण तथा पहाड़ी क्षेत्र में पर्यावरण संरक्षण बनाये रखने हेतु तथा भूमि के कटाव को रोकने हेतु सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है.

(2) गोदड़पुरा में विकसित हो रहे गंदी बस्ती क्षेत्र को विस्थापित कर उक्त रिक्त क्षेत्र को सार्वजनिक उपयोग हेतु विकसित किया जाना प्रस्तावित है. सघन विकसित क्षेत्र में पर्यावरण सुधार के अन्तर्गत वृक्षारोपण एवं व्यवस्थित जल-मल निकास की योजना प्रस्तावित है.

(3) सभी मन्दिर परिसरों को तीर्थयात्रियों की सुविधानुकूल विकसित कर इनका सौंदर्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है.

(4) मान्धाता पूर्णतः पहाड़ी क्षेत्र होकर इस पर परिक्रमा पथ है. अतः इस पहाड़ी क्षेत्र को पूर्णतः हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है.

(स) विकसित क्षेत्र विकास

1. मान्धाता टापू क्षेत्र होकर इसमें आवागमन पैदल पुल के माध्यम से ही है। चूंकि ओंकारेश्वर मन्दिर इसी क्षेत्र में स्थित है। अतः धार्मिक आयोजनों के दौरान दर्शनार्थी के दबाव को कम करने हेतु इस क्षेत्र में विद्यमान अतिक्रमण तथा अति आवश्यक वर्तमान आबादी क्षेत्र को प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में स्थानान्तरित करना प्रस्तावित है।

2. पुराने पुल के पूर्व भाग से मुख्य ओंकारेश्वर मन्दिर तक पहुंच मार्ग अत्यन्त संकरा है। मार्ग के दोनों ओर अनेकों छोटी-छोटी दुकानें हैं, जिनमें पूजन सामग्री, खाने-पीने की दुकानें, धार्मिक पुस्तकें, कलात्मक वस्तुएं, बर्तन इत्यादि का व्यवसाय होता है। मार्ग अत्यन्त संकरा है तथा यहां पर कई जानवर आदि भी घूमते रहते हैं। मेले तथा धार्मिक पर्वों पर हमेशा ही दुर्घटना की संभावना बनी रहती है। नगर से मंदिर की ओर जाने वाला यह एकमात्र मार्ग है। नर्मदा नदी के दोनों ओर के भवन संरचनाओं को केवल एक मंजिल तक रखने की अनुमति होगी ताकि नर्मदा नदी के प्राकृतिक दृश्यों का अवलोकन सुलभ हो सके, भविष्य में स्थानीय संस्था द्वारा परिक्षेत्रिक योजना बनाते समय पुनर्घनलीकरण योजना के अन्तर्गत विकास योजना प्रस्तावों पर पुनर्विचार किया जा सकता है। जिसके अन्तर्गत नर्मदा नदी के किनारे के दोनों ओर के भवनों को विस्थापित कर, घाट का सौन्दर्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है।

3. ओंकारेश्वर मन्दिर के चारों ओर खुला क्षेत्र विकसित कर दर्शनार्थियों के प्रसाधन, पीने के पानी तथा आवश्यक सामान को सुरक्षित रखने हेतु सुविधाजनक स्थान का विकास/ निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। दर्शनार्थी दर्शन उपरान्त अपने सामान को एकत्रित कर, एकांगी मार्ग या नये पुल से मन्दिर परिसर से बाहर जा सकते हैं।

4. ओंकारेश्वर मन्दिर से झुला पुल के मध्य पहाड़ी क्षेत्र में विद्यमान पहुंच मार्ग पर भू-दृश्य स्थल (विव पाईन्ट) का चयन कर इसका विकास किया जाना प्रस्तावित है।

5. वर्तमान नगर में खुले क्षेत्र का सर्वधा अभाव है, अतः जे. पी. चौक के आसपास विद्यमान दुकानों तथा अतिक्रमण कर, अनियोजित व्यवसायी दुकानों को हटाया जावे। इस क्षेत्र को प्राधिकारी द्वारा सुनियोजित योजना तैयार कर पार्किंग स्थल तथा उसके कुछ भाग को व्यवसायिक परिसर के रूप में विकसित/ निर्मित किया जाये। इसी परिसर में विस्थापित व्यवसायियों को सुनियोजित ढंग से पुनः स्थापित किया जावे।

6. ओंकारेश्वर परियोजना के पूर्ण होने पर बांध तथा उसके आसपास का क्षेत्र पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र स्वतः ही बन जायेगा अतः उस क्षेत्र का सौन्दर्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है। बांध तथा नये पुल को सुगम मार्ग से जोड़ा जाना प्रस्तावित है, साथ ही इस क्षेत्र में नदी किनारे बने श्मशान को विकास योजना में दर्शाये अनुसार अन्यत्र स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है। ममलेश्वर मंदिर के आसपास के क्षेत्र का सौन्दर्यीकरण कर, पार्किंग आदि की व्यवस्था किया जाना भी प्रस्तावित है, जिससे ओंकारेश्वर नगर में धार्मिक श्रद्धालु यात्रियों के अतिरिक्त पर्यटकों को भी आकर्षित किया जा सके। इस क्षेत्र में नौका विहार, मनोरंजन एवं पिकनिक स्थल विकसित किये जा सकते हैं।

7. नावघाट क्षेत्र वर्तमान में अविकसित होकर इस क्षेत्र में दुकानदारों द्वारा अनियोजित तरीके से अस्थायी संरचनाओं का निर्माण किया गया है। इस क्षेत्र से ही ममलेश्वर ज्योर्तिलिंग मन्दिर को जाने के लिये पहुंच मार्ग है। अतः इस क्षेत्र को सुनियोजित तरीके से तीर्थयात्रियों के सुविधा हेतु विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

8. आबादी क्षेत्र का दूषित जल यत्र-तत्र प्रवाहित होते हुए पवित्र नर्मदा नदी में मिलता है जिसमें नर्मदा नदी का जल प्रदूषित हो रहा है. अतः ओंकारेश्वर को “राष्ट्रीय नदी कार्य योजना” के अन्तर्गत लेकर जल-मल निकास की विस्तृत परियोजना तैयार कर इसका क्रियान्वयन शीघ्र किया जाना प्रस्तावित है, ताकि प्रदूषण से मुक्त रखा जा सके.

4.12 नगरीय अधोसंरचना

(1) जलप्रदाय

नगर की भावी जनसंख्या के मान से नगर में 30 गैलन पानी प्रति व्यक्ति प्रतिदिन की दर से 0.45 एम. जी. डी. जल आपूर्ति की आवश्यकता होगी जबकि वर्तमान में 26 गैलन जल का उपयोग प्रति व्यक्ति प्रतिदिन हो रहा है. ओंकारेश्वर नगर, नर्मदा नदी के किनारे बसा होने के कारण यहां पर पानी की कमी नहीं है, केवल जल प्रदाय क्षमता में सुधार किया जाना आवश्यक है.

(2) जल-मल निकास

नगर में जल-मल निकास की उपयुक्त व्यवस्था नहीं है नगर का सम्पूर्ण दूषित जल नर्मदा नदी में प्रवाहित होता है, जिससे नर्मदा जल प्रदूषित हो रहा है. इसके लिये “राष्ट्रीय नदी कार्य योजना” के अन्तर्गत लेकर जल-मल निकास की विस्तृत परियोजना तैयार कर इसका शीघ्र क्रियान्वयन किया जाना प्रस्तावित है.

(3) विद्युत प्रदाय

वर्तमान में विद्युत प्रदाय व्यवस्था सन्तोषजनक नहीं है. ओंकारेश्वर नगर में निर्माणाधीन हाइड्रो इलेक्ट्रिक परियोजना के पूर्ण होने पर यहां पर विद्युत प्रदाय में सुधार किया जा सकता है.

(4) श्मशान घाट

वर्तमान में ब्रम्हपुरी क्षेत्र में निरंजनी अखाड़े के पास स्थित श्मशान घाट पर्यावरण की दृष्टि से उचित न होने के कारण नर्मदा नदी के प्रवाह के पश्चिमी की ओर सुविधाजनक स्थल पर स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है.

(5) ठोस अवशिष्ट प्रबन्धन

नगर में वर्तमान टैंचिंग ग्राउण्ड हेतु कोई स्थान निर्धारित नहीं है, जिससे ठोस अवशिष्ट पूरे नगर में तथा नदी के किनारे विसर्जित किया जाता है, जिससे नर्मदा नदी प्रदूषित हो रही है नगर में टैंचिंग ग्राउण्ड विकसित किया जाना नितान्त आवश्यक है, जिसके लिये ग्राम डुहिक्या में सुविधाजनक स्थल चयन कर स्थापित किया जा सकता है. यहां पर आधुनिक जल-मल संयंत्र स्थापित कर जैविक खाद्य एवं उपचारित जल को कृषि उपयोग हेतु उपलब्ध कराया जा सकेगा. संयंत्र के चारों ओर चार दीवार होगी तथा प्लांटेशन होगा, स्थल उपयुक्त न होने की दशा में म. प्र. प्रदूषण निवारण मण्डल, स्थानीय निकाय, जिला प्रशासन के परामर्श से कृषि भूमि में निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप स्थल का चयन कर सकेगा. तत्संबंधी गतिविधियां एवं कार्यकलाप भारत सरकार के नगरीय ठोस अपशिष्ट (प्रबंधन और हथालन) नियम, 1999 के अनुरूप निर्धारित एवं नियंत्रित होंगे.

(6) धोबी घाट

वर्तमान में कोई संगठित धोबी घाट उपलब्ध नहीं है, इसके लिये नर्मदा नदी तट पर बने घाटों पर स्थानीय नागरिक एवं तीर्थयात्रियों द्वारा उपयोग किया जाता है. अतः नदी प्रवाह की दिशा में विकसित क्षेत्र के बाहर इसके लिये स्थान प्रस्तावित किया जाना उचित होगा.

अध्याय-पांच विकास नियमन

5.1 प्रवृत्त शीलता

ओंकारेश्वर नगर नर्मदा नदी उससे संलग्न पहाड़ियों से युक्त नैसर्गिक स्वरूप के साथ-साथ बारह ज्योतिर्लिंगों में से एक होने के कारण पर्यावरण से संबंधित पौराणिक धरोहरों के संरक्षण हेतु अधोलिखित नियमन अन्य नगरों से पृथक् स्वरूप के प्रस्तावित किये गये हैं।

इन नियमनों का उद्देश्य ओंकारेश्वर नगरवासियों के जीवन स्तर को सुधारने के साथ-साथ तीर्थयात्रियों तथा पर्यटकों हेतु नगर का सुनियोजित विकास कर बेहतर सुविधा उपलब्ध कराना है। यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे:—

- (1) निवेश क्षेत्र के अन्दर समस्त विकास।
- (2) भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उप विभाजन शामिल है तथा भूमि के व्यवसायिक उपयोग के परिप्रेक्ष्य में भूमि उपयोग।
- (3) ऐसे क्षेत्र में जो नगर पंचायत सीमा के बाहर, किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर हैं, भूमि का विकास, भवनों का निर्माण/परिवर्तन एवं तोड़ना आदि।
- (4) निवेश क्षेत्र में निहित नर्मदा नदी के तटीय क्षेत्र का संरक्षण, संवर्धन तथा विकास।

5.2 क्षेत्राधिकार

- (1) इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 13 के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे।
- (2) विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण स्थानीय प्राधिकारी द्वारा विस्तृत सर्वेक्षण योजना में तैयार करके परीक्षण एवं नियोजन में समन्वय स्थापित करते हुए अपेक्षित परिवर्धन के साथ किया जावेगा।
- (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 किये गए हैं। उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा सामुदायिक खुले स्थल, पार्क नागरिकों के लिए आवश्यक स्कूल एवं प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र हेतु क्षेत्रफल अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।
- (4) विकास योजना मानचित्र में दर्शाये गये एवं वर्णित उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे।
- (5) झुगियों-झोपड़ियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुगों-झोपड़ों को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाता है, तो उस दशा में सिर्फ तालाब का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद उपयोग तथा प्रस्तावित मार्गों के चौड़ाई को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्रों में झुगों-झोपड़ियों का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।

- (6) विकास योजना मानचित्र जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह छोटा होकर स्थूल स्वरूप का है. उक्त मानचित्र को आधार मानकर भूमि की न तो लंबाई-चौड़ाई नापी जाय न ही इस मानचित्र के क्षेत्रफल का आंकलन किया जावे. लंबाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल आंकलन स्थल का विस्तृत सर्वे/खसरा मानचित्र जो 1:4000 के माप पर हो, के आधार पर किया जाये.
- (7) परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है. किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी.
- (8) प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमाएं स्थल पर विद्यमान मार्ग/कार्ट ट्रैक एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा.
- (9) जिन अभिन्यासों को पूर्व से स्वीकृति दी गई है, अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है एवं उनकी समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास, विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के अनुरूप है.
- (10) अपरिहार्य परिस्थितियों तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन, नगर की जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों हेतु विकास पर विचार कर सकती है.
- (11) ऐसे संवेदनशील एवं विशिष्ट क्षेत्र जहां सुरक्षा की दृष्टि से भवन निर्माण पर प्रतिबंध है, राज्य शासन, गृह विभाग से परामर्श करने के पश्चात् ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा. अति आवश्यक होने पर भवनों की ऊंचाई पर प्रतिबंध तथा खिड़की एवं दरवाजे की स्थिति पर प्रतिबंध लगाया जा सकेगा.

5.3 परिभाषाएं

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 है.
नगरीय विरासत	नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं आसपास का परिसर सम्मिलित हो.
एकल संयुक्त परिवार हेतु भू-खण्डीय विकास	भूमि के ऐसे सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय विभाजन के साथ भूखण्डीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भू-खण्डों में जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार/ संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो.
निर्माण योग्य क्षेत्र	निर्माण योग्य क्षेत्र की गणना म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप होगी.

नोट.—अन्य परिभाषाएं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के अनुसार मान्य होगी.

भवन की ऊंचाई

भवन की ऊंचाई से अभिप्राय है भवन की शिखर संबंधी दूरी जिससे की भवन में प्रवेश किया जा रहा हो, के बीच के संदर्भ से नापा जायेगा या पहुंच मार्ग के मध्य से अथवा भू-खण्ड की औसत ऊंचाई से जो भी अधिक होगी यह स्तर भू-स्तर समझा जायेगा और संरचना की शिखर संबंधी/लम्बरूप दूरी की संगणना ऐसे स्तर से उच्चतम छत के स्लेब की ऊंचाई तक की जायेगी. इस तरह संदर्भ स्तर से नीचे का स्तर तलघर (बेसमेंट) माना जाएगा. ढाल वाली छत की दशा में छत केरिज (कूट) ओर के मध्य बिन्दु की ऊंचाई को आधार बिन्दु मानते हुए जमीनी सतह से नापा जायेगा. विद्यमान भू-संरचना का लाभ लेते हुए यदि सड़क के स्तर के नीचे बने निर्माण का उपयोग निवास योग्य क्षेत्र के रूप में किया जायेगा उच्चतम तल पर क्षेत्र को निवास योग्य क्षेत्र के रूप में अनुज्ञप्त किया जायेगा और तल क्षेत्र अनुपात (एफ. ए. आर.) में संगणित किया जायेगा. उच्चतम तल पर निर्मित सीढ़ियां, लिफ्ट वातानुकूल मशीन कक्ष से संबंधित निर्माण और पानी संग्रहण करने की टंकी को शिखर संबंधी (लम्बरूप) दूरी गणना करने की छूट दी जाएगी.

आवृत्त क्षेत्र

आवृत्त क्षेत्र से अभिप्राय है, भूतल की नींव द्वारा आवृत्त क्षेत्र. इसकी गणना भू-आवृत्त क्षेत्र के रूप में की जावेगी, इसमें स्लेब के स्तर पर बाहर की ओर से निकले भाग से आवृत्त क्षेत्र और नींव का वह क्षेत्र जिस पर छत नहीं है, शामिल नहीं किया जाएगा, वाहन पदयात्रियों के आवागमन की सुगमता हेतु सुस्पष्ट ऊंचाई पर ऊपरी स्लेब स्तर पर सेटबैक के एक तृतीयांश ($1/3$) तक कैन्टीलीवर के बाहर की ओर निचले भाग (प्रोजेक्शन) स्वीकार्य होंगे व बाहर की ओर निचले भाग (प्रोजेक्शन) भू-स्तर से 2.5 मीटर नीचे निर्मित नहीं किये जा सकेंगे. ऐसा बाहर की ओर से निकला भाग आवृत्त क्षेत्र नहीं कहलायेगा. समूह आवास में द्वितीय तथा तृतीय स्तर पर आवागमन हेतु (छत के) नीचे कम से कम 5.5 मीटर छोड़े गये सुस्पष्ट आवृत्त क्षेत्र जो सेटबैक/मार्जिनल ओपन स्पेस में समाहित न हो, की गणना आवृत्त क्षेत्र में नहीं की जायेगी, सर्विस डक्ट एवं लिफ्ट वेल्स को छोड़कर भवन के शेष सभी क्षेत्रों की गणना आवृत्त क्षेत्र में की जावेगी.

तल/फर्शी क्षेत्र अनुपात

“तल/फर्शी क्षेत्र अनुपात” से अभिप्रेत विचाराधीन भूमि के भू-खण्ड के कुल क्षेत्रफल के अनुपात में किसी भवन के सभी तलों पर अनुज्ञेय कुल निर्मित क्षेत्र का अनुपात ऐसे अनुपात में निर्मित मात्रा की अधिकतम सीमा निहित है तथा केवल विशिष्ट तथा उपबंधित के अलावा किसी प्रकार के परिवर्तन या छूट मान्य नहीं किये जावेंगे. निर्मित क्षेत्रों में सभी तलों का निर्मित क्षेत्र सम्मिलित होगा. सिवाय लिफ्ट वेल, सर्विस डक्ट्स, मशीन रूम, लिफ्ट के लिये निर्मित क्षेत्र, पानी की टंकी, कवर्ड पार्किंग क्षेत्र तथा अन्य सेवा क्षेत्र जो कि वहां के निवासियों के स्वास्थ्य से संबंधित हों, किन्तु सभी कारीडोर आर्केड्स, लाबी, मम्पटी, स्टेयर केस और कवर्ड प्रोजेक्शन म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 58 के विहित किये अनुसार होंगे.

समूह गृह निर्माण

“समूह गृह निर्माण” से अभिप्राय है कि किसी अविभाजित भू-खण्ड पर किसी संख्या में संयुक्त और संपूर्णतः निर्मित निवास इकाइयों का निर्माण करना जिनमें भूमि, भवन और सेवाएं एक संयुक्त विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती हैं. भवन और सेवाएं संयुक्त रूप से संधारित की जाती हैं, और निर्माण कार्य एक ही अभिकरण/प्राधिकारी/व्यक्ति द्वारा किया जाता है.

5.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

विकास योजना में जो भूमि, आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक सेवा सुविधाओं एवं आमोद-प्रमोद हेतु निर्धारित की गई है, वह उसी प्रयोजन हेतु उपलब्ध हो सकेगी। वर्तमान उपयोग तब तक जारी रहेगा जब तक कि ऐसी भूमि/भवन का निर्धारित उपयोग में परिवर्तन हेतु अनुज्ञा प्राप्त न कर ली गई हो। विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में भू-खण्डों का आकार 250 मीटर से अधिक होने पर शहरी जल प्रदाय प्रणाली के अन्तर्गत रेन वाटर हार्वस्टिंग की प्रक्रिया अपनायी होगी। भूगर्भीय गतिविधियों को दृष्टिगत रखते हुए संभावित आपदा से निपटने हेतु निर्मित होने वाले भवनों को भूकम्प अवरोधी तकनीकी के अनुसार बनाया जावेगा। उपयोग परिक्षेत्रों का भावी विकास निम्नलिखित मापदण्डों के अन्तर्गत नियंत्रित होगा।

5.4.1 स्थापत्य नियम

यह क्षेत्र मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम भाग 4 विकास नियंत्रण के उपखण्ड 1 से 4 के अन्तर्गत वर्गीकृत अनुसार रहेगा—

- (1) इन नियमों के उपबन्धों का पालन सामान्य भवनों के लिये पर्याप्त है किन्तु बड़े-बड़े सार्वजनिक भवन काम्प्लेक्स या महत्वपूर्ण क्षेत्रों में निर्मित होने वाले भवनों या शहरों के स्मारक भवनों के मामले में, जो विद्यमान संरचनाओं के सम्मुख स्थित है, के सम्पूर्ण योजना के सौंदर्य बोध का भी परीक्षण करना होगा इसके अतिरिक्त, ऐसे विकास कार्य, जिनमें ऐतिहासिक, स्थापत्य संबंधी या अन्य स्मारकों की सामान्य विशिष्टियों और पर्यावरण नष्ट हो सकता हो, इन नियमों के उपबन्धों के अध्ययन होने चाहिये।

टिप्पणी.—इस खण्ड में ऐतिहासिक महत्व की संरचनाएं या ऐसे स्मारकों के जो उस समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन मान्यता प्राप्त हो या उस रूप में घोषित किये गये हो, ईदगिर्द क्षेत्र में निर्मित होने वाली कुछ संरचनाओं में परिवर्तन करना अपेक्षित है और इसकी छानबीन केवल स्थापत्य संबंधी बाहरी रूप रेखा तक सीमित होगी ताकि नई संरचनाओं के साथ विद्यमान संरचनाओं का समन्वय एवं सौंदर्य स्थापित रहे।

- (2) प्राधिकारी सरकार के अनुमोदन से ऐसे भवनों की योजनाओं का परीक्षण करने के लिए एक कला आयोग नियुक्त कर सकेगा। इस आयोग में वास्तुविद् इंजीनियर, शिल्पी, चित्रकार, लेखक, भृदृश्य, (लैंड स्केप) विशेषज्ञ तथा संबंधित नगर, शहर या क्षेत्र के सुविख्यात प्रतिनिधि होंगे।
- (3) आयोग उप नियम (1) में विनिर्दिष्ट किये गये अनुसार केवल महत्वपूर्ण भवनों का चयन करेगा और उनका परीक्षण करेगा। यथास्थिति अनुज्ञप्त वास्तुविद्, संरचना इंजीनियर, इंजीनियर, पर्यवेक्षक या नगरयोजनाकार जिसने रेखांक पर हस्ताक्षर किये हैं का या तो अकेले या स्वामी के साथ परीक्षण किया जा सकेगा रेखांकों उठानों (एलिवेशन), माडलों आदि का अध्ययन किया जाएगा। वास्तुविद् सामान्य रूप से उन प्रयोजनों को जिनके लिये भवन का उपयोग किया जाना है, और मुख्य रूप से इन शर्तों को, जिनसे प्रेरित होकर उसने डिजाइन तैयार की है, स्पष्ट करेगा। पूर्ण विचार विमर्श के बाद आयोग संबंधित पक्षकारों को लिखित में अपना निर्णय संसूचित करेगा। आयोग सम्पूर्ण योजना में परिवर्तन करने की सिफारिश कर सकेगा या विद्यमान योजना में उपान्तरण करने का सुझाव दे सकेगा।
- (4) कला आयोग को उन योजनाओं के बारे में सरकार को सलाह देने का कार्य भी सौंपा जाना चाहिए, जिनसे शहर खूबसूरत बनेगा और उसके सांस्कृतिक महत्व में वृद्धि होगी।

5.5 आवासीय भू-खण्ड विकास

भवन निर्माताओं को अभिन्यास अनुमोदित कराने एवं भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्र अनुपात भूतल आच्छादन से संबंधित मापदण्ड निम्न सारणी में दिए गए हैं:—

ओंकारेश्वर : आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड

5-सा-1

क्र.	भूखण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विकास का प्रकार	भूतल पर निर्मित क्षेत्र %	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				फर्शी क्षेत्रानुपात
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	4.0 X 8.0	32	पंक्ति	60	1.5	0.0	0.0	0.0	1.00
2	4.0 X 12.0	48	पंक्ति	60	1.5	1.5	0.0	0.0	1.00
3	5.0 X 15.0	75	पंक्ति	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.00
4	7.0 X 15.0	105	पंक्ति	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.00
5	9.0 X 15.0	135	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.00
6	11.0 X 18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	50	3.0	2.5	2.5	0.0	0.75
7	11.10 X 18.0	200	अर्द्ध पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5	
8	12.0 X 18.0	216	अर्द्ध पृथक्कृत	42	3.5	2.5	3.0	1.5	0.75
9	12.0 X 24.0	288	अर्द्ध पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	0.75
10	15.1 X 24.0	360	अर्द्ध पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	0.75

टीप.—उपरोक्त सारणी नवीन प्रस्तावित क्षेत्रों के भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है:—

- सारणी के अनुक्रमांक 1 से 4 के भूखण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिल आवास निर्माण अनुज्ञेय होगा.
- सारणी के अनुक्रमांक 5 एवं 10 में दर्शाए भूखण्ड का आकार केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु ईकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जाता है. ऐसे भूखण्डों स्वीकार्य आवासीय इकाई की गणना मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशसित होंगे.
- ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्र नियमित अथवा अनियमित हो एवं जो सारणी में दर्शायी श्रेणियों के मध्य के आकार के हों, को इसके पूर्व की श्रेणी के एम. ओ. एस. एवं आच्छादित, क्षेत्र फर्शी अनुपात के साथ अथवा अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिए.
- समूह आवास में स्वीकार्य भू-तल आच्छादन क्षेत्र में यदि आच्छादित पार्किंग व्यवस्था की गयी हो तो इसकी गणना फर्शी अनुपात में न की जावे.

- एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाईयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी.
- भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादन के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात में नहीं की जावेगी.
- 288 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्वीकार्य निर्मित फर्शी क्षेत्र के प्रति 240 वर्गमीटर पर एक कार पार्किंग स्थल प्रावधित होना चाहिए.
- झुगियों-झोपड़ियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर के कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे.
- आवासीय भूखण्डों पर फर्शी क्षेत्रानुपात केवल 0.75 स्वीकार्य होगा.

5.5.1 समूह आवास

- (अ) समूह आवास परियोजना हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रचलित प्रावधान अनुसार मापदण्ड लागू होंगे.
- (ब) समूह आवास परियोजनाओं हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात 1.00 स्वीकार्य होगा.

5.6 वाणिज्यिक क्षेत्र

प्रस्तावित वाणिज्यिक विकास से संबंधित समस्त मापदण्ड म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में विहित प्रावधानों के अन्तर्गत नियंत्रित होंगे जब तक कि उनका नीचे विशिष्ट रूप से उल्लेख न किया गया हो.

वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु निर्मित क्षेत्र एवं फर्शी अनुपात सारणी 5-सा-2 में दर्शाया गया है:—

ओंकारेश्वर : वाणिज्यिक विकास हेतु मापदण्ड

5-सा-2

क्र.	स्थिति	भूखंड का क्षेत्र (भूखंडीय विकास)	निर्मित क्षेत्र (निर्गमित विकास)	फर्शी क्षेत्र	
1	2	3	4	5	6
1.	नगर केन्द्र	मध्य क्षेत्र	80%	50%	1.00
2.	स्थानीय केन्द्र	परिक्षेत्रिक परियोजना प्रस्ताव अनुसार	80%	50%	1.00
3.	सुविधाजनक दुकानें	अभिन्यास प्रस्ताव अनुसार	80%	40%	1.00

- टीप.— 1. उपरोक्त इकाइयों के अभिन्यास में 50% भूखण्ड, 50% पार्किंग, खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान किया जायेगा तथा जो भू-खण्ड बनेंगे उनके लिये उपरोक्त नियमन लागू होंगे.
2. आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक विकास हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात उस क्षेत्र के आवासीय विकास के लिये निर्धारित फर्शी क्षेत्रानुपात अनुरूप रहेगा. अन्य मापदण्ड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार रहेंगे.
3. संगठित बाजार केन्द्रों की अनुज्ञा केवल उपदर्शित वाणिज्यिक क्षेत्रों में ही दी जावेगी.

5.7 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

सामाजिक अधोसंरचना हेतु निम्नानुसार मानक प्रस्तावित हैं:—

ओंकारेश्वर : सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

5-सा-3

क्रमांक	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र (प्रतिशत)	फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक		
	(अ) पूर्व माध्यमिक शाला	50	1.00
	(ब) प्राथमिक शाला	40	1.00
	(स) उच्चतर माध्यमिक शाला	30	1.00
2.	स्वास्थ्य		
	(अ) स्वास्थ्य केन्द्र/नर्सिंग होम	50	1.00
	(ब) प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	50	1.00
	(स) अस्पताल	40	1.00
3.	सेवा एवं सुविधायें		
	(अ) आरक्षी चौकी	35	0.70
	(ब) आरक्षी केन्द्र, आवास सुविधा सहित	25	1.00
	(स) सामुदायिक भवन	25	1.00
	(द) उप अग्निशमन केन्द्र	30	0.75
	(इ) अग्नि शमन केन्द्र	30	0.75
	(फ) डाक व तार	30	0.50
	(ग) विद्युत् भवन	30	0.50
4.	धार्मिक भवन	30	0.75
5.	शासकीय/अर्द्ध शासकीय भवन	30	1.00

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

ओंकारेश्वर : सामुदायिक सेवा-सुविधाओं के मापदण्ड

5-सा-4

क्र.	सेवा-सुविधाएं	जनसंख्या	प्रति सुविधा के लिये अनुशंसित क्षेत्र हेक्टर
1	2	3	4
1.	शैक्षणिक		
	नर्सरी, पूर्व प्राथमिक केन्द्र	2500-3000	0.08-0.1
	प्राथमिक शाला	3000-4000	0.40-0.60
	उच्चतर माध्यमिक शाला	7500-10000	1.60-2.0
2.	स्वास्थ्य		
	स्वास्थ्य केन्द्र	15000	0.08 से 0.2
3.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक		
	केन्द्रीय पुस्तकालय	नगर स्तर	0.5 से 1.0
	सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4
	धार्मिक भवन	5000	0.04
4.	सुरक्षा		
	दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002
	दूरभाष केन्द्र	10000 तक	0.8 से 1.0
	टेक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	15000 तक	0.05
	कब्रिस्तान/ श्मशान घाट	10 हजार तक	2.0
	विद्युत् उपकेन्द्र (66 कि. वा.)	10 हजार तक	1.0
	विद्युत् उप केन्द्र (11 कि. वा.)	10000	0.05

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

5.8 संवेदनशील क्षेत्र

नगर के धार्मिक एवं ऐतिहासिक महत्व को दृष्टिगत रखते हुए शासन द्वारा इस नगर को पवित्र नगर घोषित किया गया है. अतः पवित्र नगर की सीमा के अंदर प्रतिबंधित वस्तुओं का क्रय-विक्रय प्रतिबंधित रहेगा. नर्मदा नदी का तटीय क्षेत्र जिसमें मंदिर परिसर, घाट, किला एवं राजवाड़ा सम्मिलित है जहां पर वर्तमान में धार्मिक एवं ऐतिहासिक धरोहर के अतिरिक्त अन्य निर्माण कार्य नहीं हुआ है वहां पर भविष्य में नर्मदा नदी के दोनों ओर उच्च बाढ़ चिन्ह से 30 मीटर की सीमा के अन्दर भवन निर्माण की अनुज्ञा नहीं दी जायेगी.

5.9 वाहन विराम हेतु निम्न मानक लागू होंगे.

ओंकारेश्वर : वाहन विराम के मापदण्ड

5-सा-5

उपयोग/ अधिवास	मानक
1	2
बहु पारिवारिक आवासीय	दो कार पार्किंग स्थल प्रति 4 आवासीय इकाइयों पर जिनका प्रत्येक का क्षेत्रफल 60 वर्गमीटर हो.
व्यावसायिक	एक कार पार्किंग स्थल प्रति (1) 50 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र, जब दुकानों का आकार 20 वर्गमीटर से अधिक हो या उच्च आय वर्ग में हो. (2) 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र अन्य स्थानों में. (3) 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र (10 वर्गमीटर से कम आकार की दुकान वाले क्षेत्र में).
होटल एवं लॉज	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 75 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर 3 सितारा या अधिक वर्ग के होटलों में 200 वर्गमीटर.
रेस्टोरेंट/ उपहार गृह	एक कार पार्किंग स्थल प्रति 50 वर्गमीटर (विलासिता होटल) भोज्य क्षेत्र पर, अन्य होटलों में 100 वर्गमीटर भोज्य क्षेत्र पर.
शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं कार्यालय तथा व्यापार गृह	एक कार पार्किंग स्थल, प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर.
शैक्षणिक	एक कार पार्किंग स्थल (1) प्रति 200 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र पर प्रथम 1000 वर्गमीटर, निर्मित क्षेत्र तक. (2) 100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र पर, 1000 वर्गमीटर के अतिरिक्त अधिक निर्मित क्षेत्र के लिए. (3) अन्य वाहन अतिरिक्त 100 प्रतिशत.
उपचार गृह/चिकित्सालय	एक कार पार्किंग क्षेत्र प्रति— (1) 75 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र निजी इकाइयों में. (2) 150 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र शासकीय इकाइयों में एक एंबुलेंस क्षेत्र 10×4 मीटर का प्रावधान. 100 से अधिक बिस्तरों वाले चिकित्सालय/उपचार गृहों में होना चाहिए.

टिप्पणी.—गैर आवासीय भवन के लिए उपर्युक्त में वर्णित के अतिरिक्त अन्य प्रकार के वाहन विराम हेतु 25 से 50% अतिरिक्त स्थान की व्यवस्था स्कूटर एवं साइकिलों की पार्किंग हेतु आंकलित की जाकर उसका प्रावधान करना होगा.

5.10 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित हैं—

- (1) नदी, नाले एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा.
 - (2) कीचड़, मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास सीधे (शोधन की पूर्व) किसी भी स्थिति में नदी में प्रवाहित नहीं किया जावेगा.
 - (3) पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जल स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा, जिससे कि नदी में जलीय घासफूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियां जो भूमि कटाव करती हैं, को रोका जा सके. (संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना प्रस्तावित).
 - (4) नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष मनोरंजन, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे.
 - (5) तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिडल मल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा.
 - (6) नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या एफ. ए. आर. में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी. बशर्ते कि पूर्व में भवन सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से निर्मित हो.
 - (7) नर्मदा नदी तथा घाटों की सुरक्षा एवं गुणवत्ता के किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे.
 - (8) 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 आधिपत्य में हों, तो भी.
 - समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन.

5.11 उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति

यह उपयोग जो 7 प्रमुख परिक्षेत्रों के अंतर्गत आता है तथा जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित किये जाने पर स्वीकार्य हैं, वे निम्नानुसार हैं :—

ओंकारेश्वर : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

5-सा-6

क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
1.	आवासीय	आवासीय भू-खण्डीय विकास, आवास, छात्रावास, गेस्ट हाऊस, लॉजिंग एवं बोर्डिंग हाऊस, धर्मशाला, बारात घर, सामुदायिक हाल, आश्रम-गृह, बालक यातायात पार्क, प्रयोगशालाएं, शिशु सदन, बाल विहार, पाठाशालाएं, धार्मिक स्थल, आमोद-प्रमोद, उपयोग क्लब, सार्वजनिक उपयोगिताएं एवं सेवाएं, टैक्सी एवं स्कूटर स्टैंड, बस स्टाप, वाचनालय, योग/व्यायाम केन्द्र, शिक्षा प्रशिक्षण केन्द्र, सुलभ शौचालय.	व्यवसायिक कार्यालय या घरेलू व्यवसायिक इकाई आदि जो उसी भवन में स्थित हो, नर्सिंग होम, शोध केन्द्र, अर्धशासकीय कार्यालय, स्थानीय दुकानें, आटा चक्की, हल्के वाहनों के रिपेयर से संबंधित दुकानें, ओपन एयर थियेटर, संग्रहालय प्रदर्शनी केन्द्र एवं कलावीथिका, पेकिंग इकाई, गैस बुकिंग केन्द्र, सहकारी उपभोक्ता भंडार, बेकरी.
2.	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, सुविधाजनक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर, सेवा एवं सुविधाएं, छात्रावास, थोक व्यापार, भंडार गृह, सेवा केन्द्र, मोटर गैरेज, कर्मशाला, कबाड़ खाना मण्डी, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान सेवाएं, थोक दुकानें, डिस्पेंसरी, पैथालाजी लेब, पॉलीक्लीनिक, बैंक, बारात घर, अग्निशामक केन्द्र, दुग्ध प्रदाय केन्द्र, खाद्य एवं बीज विक्रय केन्द्र, बेकरी एवं कन्फेक्शनरी, सुलभ शौचालय.	धर्मशाला, बारात घर, एक कमरे में लगने वाले प्रशिक्षण संस्थान, सामुदायिक हाल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, पुस्तकालय, प्रयोगशाला, मोटर गैरेज एवं वर्कशाप, सामान्य बाजार आवासीय प्लेट, शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस परिसर, कर्मशाला, ज्वलनशील एवं विस्फोटक पदार्थों का वितरण केन्द्र, वाहनों का शोरूम, कोयला एवं जलाऊ लकड़ी विक्रय केन्द्र, फोटो प्रोसेसिंग सेंटर, इलेक्ट्रॉनिक उद्योग, पेट्रोल पम्प, रेस्टोरेंट, कला केन्द्र, संग्रहालय, संगीत नृत्य एवं नाटक केन्द्र, गोदाम, सिनेमा, थियेटर, जिमखाना.
3.	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्ध-शासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हाल, व्याख्यालय, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक,	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर एवं मरम्मत की दुकानें, छात्रावास मोटर गैरेज एवं कर्मशाला, उपहारगृह एवं खेल के मैदान.

1	2	3	4
		सांस्कृतिक धार्मिक संस्थाएं, कला वीथिका प्रदर्शन कक्ष, शैक्षणिक संस्थाएं, जैसे-स्कूल, महाविद्यालय, शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध प्रयोग शालाएं, साधारण एवं विशिष्ट चिकित्सालय, चिकित्सा प्रयोग-शालाएं, स्वास्थ्य केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं, अग्नि शमन केन्द्र, आर्ट गैलरी, आडिटोरियम.	
5.	आमोद-प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल, जैसे - क्रीड़ा स्थल, क्रीड़ांगण, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेन्ज, पक्षी अभ्यारण्य, प्राणी उद्यान.	अग्निशमन केन्द्र, पौधशाला, स्टडफार्म रख-रखाव हेतु, उपाहार गृह, भोजनालय, आमोद-प्रमोद से संबंधित प्रासंगिक स्थान सेवाएं, सांस्कृतिक खुला मंच प्रवचन स्थल.
6.	यातायात एवं परिवहन	माल प्रांगण, सभागार प्रांगण, नगरीय बस यात्रा-आरंभ एवं परिवहन समाप्ति केन्द्र, बस आगार, कर्मशाला, ट्रक स्टेण्ड, ट्रक यात्री समाप्ति केन्द्र, सड़क मार्ग से भरने वाले मार्ग माल हेतु गोदाम.	अग्रेषण अभिकरण, माल गोदाम, शीतगृह, पेट्रोल पम्प एवं सेवा केन्द्र, मरम्मत की दुकानें, उपकरणों की दुकानें, उपाहार गृह, होटल, 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 हाउस, हेलीपेड, विद्युत्/दूरदर्शन/रेडियो केन्द्र, खुले डिपो.	पेट्रोल-पम्प, कब्रिस्तान, श्मशान, मल शोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, खनिज उत्खनन का कार्य, दुग्ध माल गोदाम एवं गोदाम, चारागाह एल. पी. जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीतजन केन्द्र सेवाएं, पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 500 मीटर तक. सार्वजनिक सेवा सुविधाएं, साप्ताहिक बाजार खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शासकीय/अर्द्धशासकीय/पंजीकृत संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक संस्थागत भवन, सांस्कृतिक सत्संग स्थल, शीत गोदाम, पुनर्वास स्थल, ढाबा, हॉट, संग्रहालय, प्राणी उद्यान, ट्रेचिंग ग्राउण्ड.

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

5.12 वर्तमान विकसित क्षेत्र हेतु विकास नियमन

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

(अ) वर्तमान आवासीय क्षेत्र

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

ऑफोफेशर : वर्तमान आवासीय विकास हेतु भू-खण्ड का आकार एवं निर्मित क्षेत्र

5-सा-7

भू-खण्ड का क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र (%)	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3
90 वर्गमीटर से कम	66	0.75
90 से अधिक 180 वर्गमीटर तक	66	0.75
180 वर्गमीटर से अधिक	66	0.75

टीप.—मार्ग की चौड़ाई 9.00 मीटर से अधिक होने की दशा में 180 वर्गमीटर से अधिक वाले भू-खण्डों के लिए फर्शी क्षेत्रानुपात 1.75 तक अनुज्ञेय होगा.

(ब) सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक

इस उपयोग के अन्तर्गत स्वीकार्य निर्मित क्षेत्र तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात वर्तमान सधन क्षेत्र के लिए सारणी में दर्शाया गया है:—

ऑफोफेशर : सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक क्षेत्र हेतु विकास मापदण्ड

5-सा-8

क्र.	विवरण	कवरेज (%)	फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4
1.	उच्चतर माध्यमिक शाला	30	0.75
2.	प्राथमिक शाला	40	0.4
3.	पूर्व माध्यमिक शाला	50	0.4
4.	अस्पताल	40	0.4
5.	स्वास्थ्य केन्द्र	50	0.4
6.	पुलिस थाना	50	0.4
7.	अग्निशमन स्थल	30	0.4
8.	सामुदायिक भवन	30	0.50 *
9.	शासकीय एवं अर्द्धशासकीय कार्यालय	30	0.40 *

* दो मंजिला

5.13 विकास/ निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

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

1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 16 के अन्तर्गत निर्धारित प्रपत्र पर आवेदन-पत्र प्रस्तुत करना चाहिये.
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण, खसरा पंचसाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण.
3. म. प्र. नगर पालिका (कालोनाईजर्स का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 एवं म. प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर्स का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1999 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 हो, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शाये हों. प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिह्नित की जावे.
6. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से सम्बन्धित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र.
7. म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा. आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिये.

5.14 विकास योजना के प्रस्तावों के प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भूमि उपयोग)

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

1. निर्धारित प्रपत्र में आवेदन-पत्र.
2. प्रश्नाधीन भूमि का मूल खसरा मानचित्र जिसमें इस भूमि तथा 200 मीटर तक के समीपस्थ खसरा क्रमांक दर्शित हो.
3. अद्यतन खसरा पांचसाला एवं खसरा खतौनी.
4. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हो.

अध्याय-छः

विकास योजना क्रियान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2021 तक की अवधि के लिये हैं। नगर की विकास योजना का सार्थक होना इसके प्रस्तावों को हर सम्भव प्रयासों द्वारा प्रभावशील एवं क्रियान्वित किये जाने पर निर्भर करता है। इस हेतु यह अपेक्षित है कि इसमें नागरिकों द्वारा व्यक्तिगत या संगठित रूप से विकास योजना, प्रस्ताव अनुरूप निर्माण, पुनर्निर्माण और विभिन्न उपयोग हेतु भूमि का विकास करके योगदान करना आवश्यक होगा। इसलिये यह आवश्यक होगा कि ऐसे प्रयासों का मार्गदर्शन, निवेश सलाह देकर किया जावे जिससे प्रस्तावित निर्माण एवं विकास अनुमोदित विकास योजना के उपबन्धों के अनुरूप हों। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अन्तर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्ध-शासकीय या व्यक्तिगत हो, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से प्राप्त कर किया जावे। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 एवं मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः ओंकारेश्वर नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा। इसके गठन होने तक यह दायित्व नगर पंचायत, ओंकारेश्वर द्वारा वहन किया जावेगा, इसके अतिरिक्त मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल, लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, उद्योग विभाग, इत्यादि द्वारा भी अपने से संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है इससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिए यह अपेक्षित है कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु संबंधित शासकीय/ अर्द्धशासकीय निकाय विकास योजना के क्रियान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें। ओंकारेश्वर विकास योजना प्रस्तावों में भूमि अनुपलब्धता के कारण नवीन क्षेत्र विकास के प्रस्ताव आंशिक तथा वर्तमान विकसित क्षेत्र के संरक्षण एवं संवर्द्धन के प्रस्ताव अधिक हैं।

6.1 योजना क्रियान्वयन की नीति

विकास 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 जावेगी :—

1. पर्यावरण प्रबंधन, संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप.
2. सांस्कृतिक धरोहरों के क्षेत्रों का संरक्षण.
3. भूमि का कुशलतम उपयोग.
4. नगरीय अधोसंरचना एवं सेवाओं की उपलब्धता/संधारण.
5. भूमि प्रदाय तथा अधोसंरचना विकास में सहभागिता का प्रस्ताव.
6. राज्य आवास नीति 1995 के अन्तर्गत भूमि विकास.

विकास योजना का कार्यान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2021 तक की अवधि के लिये हैं। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वित करने में लगभग 10.64 करोड़ रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न भूमि उपयोग हेतु 54.47 हेक्टर भूमि के अर्जन

एवं 70 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय नये परिवर्तित मार्ग का निर्माण आदि शामिल है। भूमि अर्जन की औसत दर 5.00 लाख प्रति हेक्टर आंकी गई है।

ओंकारेश्वर : योजना कार्यान्वयन की लागत

6-सा-1

क्र.	भूमि उपयोग का प्रकार	क्षेत्रफल (हेक्टर में)		भू-अर्जन (रु. 5.0 लाख) प्रति हेक्टर की दर से	अर्जित भूमि के 70% क्षेत्र का विकास व्यय				
		प्रस्तावित	वर्तमान		क्षेत्रफल (हे. में.)	विकास दर (रु. लाख में) प्रति हे.	लागत (रु. लाख में)	कुल लागत (रु. लाख में) (6+9)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	आवासीय	47.18	20.68	26.50	132.5	18.55	25.0	463.75	596.25
2.	वाणिज्यिक	12.58	9.58	3.0	15.0	2.10	25.0	52.50	67.50
3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	13.37	6.98	6.39	31.95	4.47	10.0	44.70	76.65
4.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं	2.0	2.0	-	-	-	-	-	-
5.	आमोद-प्रमोद	7.34	3.84	3.5	17.50	2.45	8.0	19.60	37.10
6.	यातायात एवं परिवहन	22.53	7.45	15.08	75.40	10.56	20.0	211.20	286.60
कुल योग		105.00	50.53	54.47	272.35	38.13	-	791.75	1064.10

6.2 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन पर्यावरण संबंधी समस्याओं से है, जो जल स्रोतों के संरक्षण, इनकी जल गुणवत्ता, उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जलग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है।

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

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दुओं के परिप्रेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय हैं:—

1. जल स्रोतों में जल-मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम.
2. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतन्त्र पर्यवेक्षण.
3. सभी जल स्रोतों के जल फैलाव क्षेत्रों में प्रदूषण एवं अन्य पर्यावरणीय गिरावट के नियंत्रण हेतु संस्थागत समन्वय व्यवस्था.

6.3 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.
- नगरवासियों दर्शनार्थियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्तिसंगत प्रावधान.

नगर अधोसंरचना और सेवा कार्यक्रम के प्रमुख तत्व:—

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

6.4 नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भू-स्वामी/विकासकर्ता/सामुदायिक समूह की भागीदारी के माध्यम से नियंत्रित विकास तंत्र का प्रभावीकरण किया जावेगा. यहां समन्वयक संस्था की भूमिका प्रदायकर्ता की होगी. सार्वजनिक संस्थाएं, प्रमुख सेवाएं तंत्र के एकीकृत नियोजन एवं रूपांकन हेतु उत्तरदायी होंगी. परिसीमन विकास, आवास नीति, 1995 में उल्लेखित विकास संस्थाओं द्वारा विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुरूप किया जावेगा. उक्त व्यवस्था पर अनुमोदन की आवश्यकता होगी.

6.4.1 अधोसंरचना भूमि के बैंक का गठन

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

6.4.2 एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

एकीकृत विकास कार्यक्रम के अन्तर्गत वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा. जिसमें पांच वर्षीय नगर विकास कार्यक्रम सामने आ सकेगा. मूलतः यह कार्यक्रम योजना के प्रमुख क्षेत्रों के विकास हेतु प्राथमिकता के आधार पर लिये जाने वाले क्षेत्रों के लिये विकास कार्यक्रम होगा.

यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण लक्ष्य, भूमि विकास प्रस्ताव, धार्मिक नगरी स्तर की सुविधाओं का विकास तथा शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शाएगा। यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगर मार्ग तंत्र तथा मुख्य सेवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्रदर्शित करेगा। इस निवेश योजना का एकीकृत दृष्टिकोण आलोच्य क्षेत्रों में नगरीय अधोसंरचना के विकास के लिये समुचित धनराशि समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा। योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका सुविधादायक के रूप में होनी चाहिए। इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है। नगर विकास में निवेश के अन्तर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार कर इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों से एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजना में निवेश करने का प्रयास किया जायेगा।

6.4.3 विकास नियमन हेतु व्यापक दृष्टिकोण

नगरीय भूमि के अधिकतम सक्षम उपयोग के साथ-साथ आधुनिक भूमि उपयोग प्रबंधन नीतियों को अंगीकृत करने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि विकास नियमनों को पुनर्भाषित किया जाये। भारतीय जीवन शैली के अनुरूप उपयुक्त निर्मित स्वरूप की प्राप्ति हेतु विकास को नियंत्रित एवं निर्देशित करने के उद्देश्य से अध्याय 5 में विकास नियमन वर्णित किये गये हैं।

6.5 योजना एवं कार्यक्रम

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

(ब) 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 जायेगा:—

1. भूमि प्रवाह सरलीकरण के लिए नीति तैयार करना।
2. मार्ग विकास कार्यक्रम निर्धारण करना जो नगर की अन्य सभी गतिविधियों को भी कार्यरूप दे सके।
3. भूमि स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों एवं निजी भवन निर्माणकर्ताओं की साझेदारी की दृष्टि से क्रियान्वयन संबंधी भूमि विकास कार्यक्रम की नीतियां तैयार करना।
4. परिसीमन अधोसंरचना के प्रावधानों के साथ-साथ लगभग 5 से 10 हेक्टर आकार के अर्द्ध विकसित भू-खण्डों को सार्वजनिक संस्थानों के माध्यम से प्राप्त करने हेतु भूमि विकास कार्यक्रम को मूर्तरूप देना।
5. योजना के दोनों चरणों के आवश्यक जल एवं ऊर्जा पूर्ति हेतु मुख्य स्रोतों एवं ऊर्जा वितरण केन्द्रों में वृद्धि तथा विकास।

6. 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.

6.5.1 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार हैं:—

- यह सुनिश्चित करना कि उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरुद्ध न हो.
- उपलब्ध नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना.
- नगरीय विकास के लिये सघन क्षेत्र के सुविधाजनक पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना.
- भू-स्वामियों, सामाजिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना.

6.5.2 प्रथम चरण कार्यक्रम

विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न उपयोग के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहित कर विकसित किया जाना प्रस्तावित है. प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग रुपये 894.25 लाख होगी.

ओंकारेश्वर : प्रथम चरण क्रियान्वयन लागत

6-सा-2

क्रमांक	भू-उपयोग कार्य का विवरण	भू-अर्जन		अर्जित भूमि का विकास व्यय		कुल लागत (रु. लाख में) (4+6)
		भौतिक लक्ष्य (हेक्टर में)	व्यय (5.00 लाख/हे)	विकास दर (रु. लाख में)	लागत (रु. लाख में)	
		3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
(अ)	मान्धाता पहाड़ी पर अतिक्रमण आवासीय इकाइयों का दुहिक्या में पुर्नस्थापन.	4.00	20.00	25.00	100.00	120.00
2.	सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएं					
(अ)	प्राचीन घाटों का विकास	-	-	-	-	72.00

1	2	3	4	5	6	7
3.	यातायात एवं परिवहन					
(1)	बस स्टैण्ड	-	-	-	-	30.00
(2)	जे. पी. चौक का विकास	-	-	-	-	10.00
(3)	ममलेश्वर मंदिर के पास पार्किंग	-	-	-	-	15.00
(4)	परिवर्तित मार्ग	5.75	28.75	30.0	172.5	201.25
(5)	मुख्य पहुंच मार्ग का चौड़ीकरण	6.20	-	30.0	186.0	186.0
4.	आमोद-प्रमोद					
(1)	परिक्रमा पथ पर वृक्षारोपण एवं विकास.	-	-	-	-	150.00
(2)	मान्धाता पहाड़ी पर वनस्पति उद्यान	-	-	-	-	110.00
	योग	15.95	48.75	-	458.5	894.25

6.6 योजना पर्यवेक्षण तंत्र

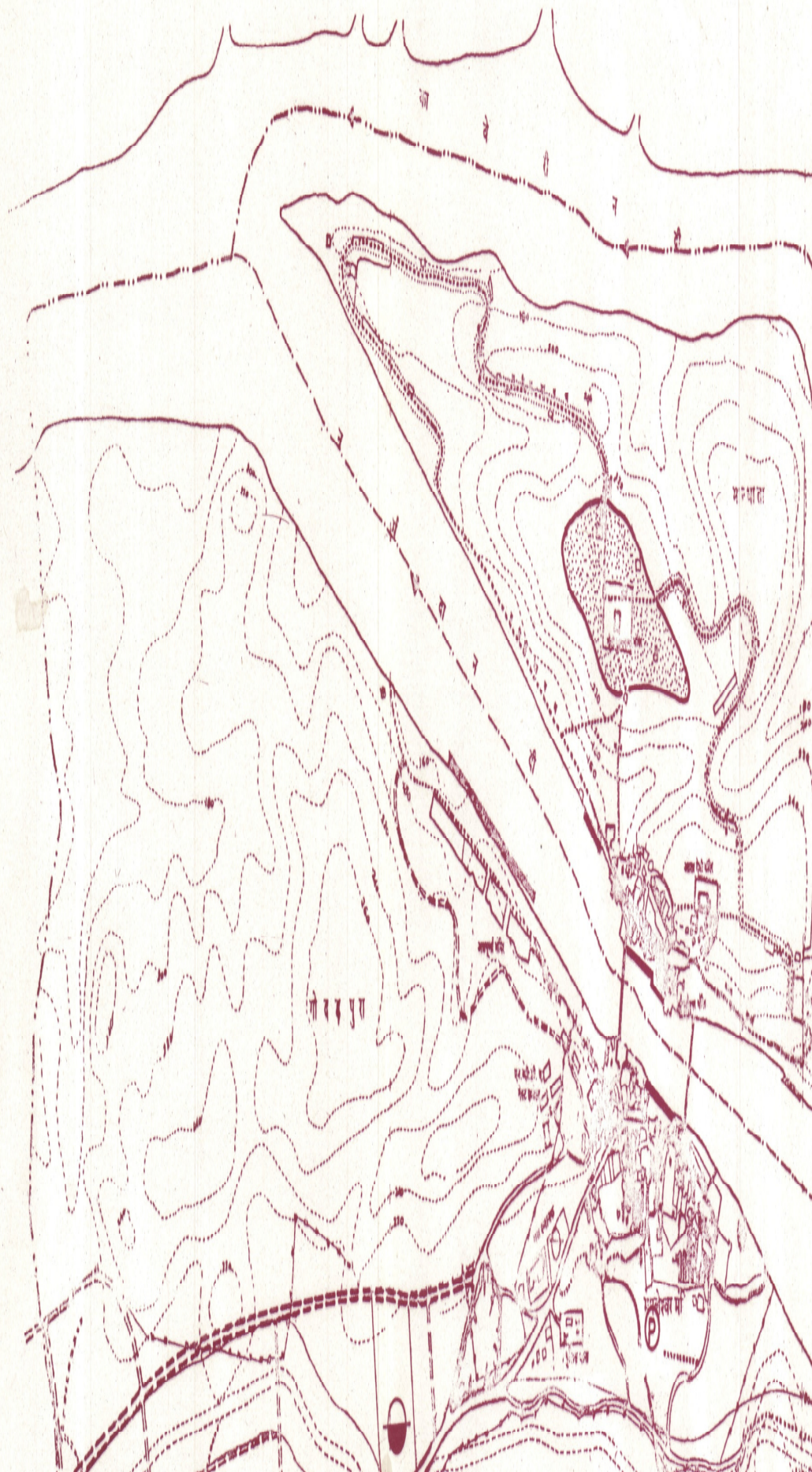
योजना पर्यवेक्षण तंत्र निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है:—

1. पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर तंत्र की स्थापना.
2. आलोच्य क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अन्तर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण.
3. वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण.
4. आलोच्य क्षेत्रों के सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों के विकास में भूमि का निर्धारण.
5. समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना.
6. वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण.
7. सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजना तथा उप-परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना.

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

1. स्थानीय स्तर पर नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन.
2. नगर विकास प्राधिकरण अथवा नगर पंचायत द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना.
3. नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन.
4. समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना.

6.1 प्रथम चरण



●	●	●	●	●	●
●	●	●	●	●	●

2. सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवाएँ



9

三三三三

100000000	
-----------	--

Figure 1

5. वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन करना. विकास योजना की सफलता, विकास योजना प्रस्तावों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा प्रथम चरण कार्यक्रमों के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करता है. यह योजना क्रियान्वयन एवं पुनर्विलोकन के साथ-साथ विकास योजना के अंगीकृत होने के उपरान्त तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता प्रदर्शित करता है.

6.7 पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का दायित्व मूलतः ओंकारेश्वर विकास प्राधिकरण का होगा. अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे. अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र. एफ-3/3130/32/97, दिनांक 20-1-98 एवं संशोधन आदेश क्र. एफ-3/55/32/98, दिनांक 12-8-98 द्वारा कलेक्टर की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है. जो संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मध्यप्रदेश के आदेश क्रमांक 2876, दिनांक 15-5-98 में उल्लेखित कार्यपद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी. नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी का गठन होने तक यह दायित्व नगर पंचायत ओंकारेश्वर वहन करेगा.

6.8 वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

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

6.9 योजना की व्याख्या

यह विकास योजना मूलतः नीतिगत योजना है. विकास योजना के प्रस्ताव स्थूल स्वरूप के हैं अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मापदण्ड निर्धारित किये गये हैं:—

1. विकास योजना प्रस्तावों की व्याख्या करते समय तथा विकास अनुज्ञा देने के पूर्व विकास योजना में उल्लेखित विषय वस्तु के साथ-साथ संदर्भित नियमों का अनुसरण आवश्यक है.
2. परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग योजना सारणी एवं विकास नियमन के अध्याय 5 में वर्णित प्रक्रिया अनुसार होगा. नेवरहुड के वर्तमान स्थल एवं व्यापक क्षेत्रफल उपखण्ड तथा खण्ड स्तर की गतिविधियों का क्षेत्रों विकास प्रस्तावों में समाहित है. अतः उनका रेखांकन नहीं किया गया है.
3. ऐसे भूमि उपयोग/ गतिविधियां जो प्रमुख भू-उपयोग वर्ग (मेजर लेण्ड यूज जोन) में परिभाषित नहीं हैं वे भूमि उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में माने जावेंगे किन्तु जो स्वीकार्य भूमि उपयोग/स्वीकृत भूमि उपयोग की सूची में शामिल हैं वे भू-उपयोग परिवर्तन की श्रेणी में नहीं आवेंगे.
4. विकास योजना प्रस्ताव क्रियान्वयन के समय प्रमुख मार्ग संरचना में आंशिक बदलाव अपरिहार्य होता है. स्थल की स्थिति तथा अभियांत्रिकीय आवश्यकता के आधार पर मार्ग संरचना का निर्माण आवश्यक होगा. इस संदर्भ में राज्य शासन द्वारा लिया गया निर्णय स्वीकृत विकास योजना का अंश माना जायेगा.

परिशिष्ट

मध्यप्रदेश शासन,
नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग
अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 19 अक्टूबर 1973

क्रमांक 2568/1-74/तैतीस/73.—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 13 से उपधारा (1) के अनुसरण में राज्य सरकार, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये ओंकारेश्वर निवेश क्षेत्र का गठन करती है जिसकी सीमाएं नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई हैं:—

अनुसूची

ओंकारेश्वर नगर निवेश क्षेत्र की सीमाएं

1. उत्तर में—मान्धाता तथा गोदड़पुरा ग्राम की उत्तरी सीमा तक.
2. पश्चिम में—गोदड़पुरा तथा डुहिक्या ग्राम से पश्चिमी सीमा तक.
3. दक्षिण में—डुहिक्या ग्राम की दक्षिणी सीमा तक.
4. पूर्व में—मान्धाता तथा गोदड़पुरा ग्राम से पूर्वी सीमा तक.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता./-

(एन. सी. जैन)

उपसचिव,

मध्यप्रदेश शासन,

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग.

क्र. 2569/1-74/तैतीस/73

भोपाल, दिनांक 19 अक्टूबर 1973

प्रतिलिपि:—

1. कमिश्नर, इन्दौर संभाग, इन्दौर.
2. कलेक्टर, खण्डवा.
3. मुख्य नगरपालिक अधिकारी, नगरपालिका, ओंकारेश्वर.
4. संयुक्त संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन, इन्दौर.
5. अपर संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन, भोपाल,
मध्यप्रदेश को उनके ज्ञाप 10423/विधि/टी.एण्ड. सी. पी., दिनांक 4-9-73 के संदर्भ में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेसित.
6. नियंत्रक, शासकीय मुद्रणालय, मध्यप्रदेश, भोपाल कृपया इस अधिसूचना को मध्यप्रदेश राजपत्र में भाग दो में प्रकाशित किया जावे.

हस्ता./-

अवर सचिव,

मध्यप्रदेश शासन,

नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग.

मध्यप्रदेश राजपत्र, दिनांक 6 फरवरी 1976

[भाग 3(1), पृष्ठ क्र. 319]

कार्यालय नगर तथा ग्रामीण नियोजन विभाग, इन्दौर

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

अनुसूची

ओंकारेश्वर निवेश-क्षेत्र की सीमाएं

1. उत्तर में.—मान्धाता तथा गोदड़पुरा ग्राम की उत्तरी सीमा तक.
2. पश्चिम में.—गोदड़पुरा तथा डुहिक्या ग्राम से पश्चिमी सीमा तक.
3. दक्षिण में.—डुहिक्या ग्राम की दक्षिणी सीमा तक.
4. पूर्व में.—मान्धाता तथा गोदड़पुरा ग्राम की पूर्वी सीमा तक.

उक्त अंगीकृत मानचित्र 22 जनवरी 1976 से 29 जनवरी 1976 तक कार्यालय, सरपंच, ग्राम पंचायत (मान्धाता), ओंकारेश्वर में सार्वजनिक निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में अंकाश के दिन छोड़कर खुला रहेगा.
(293)

हस्ता./-

(कृ. ज. पहलाजानी),
संयुक्त संचालक.

परिशिष्ट—दो

कार्यालय, कलेक्टर, जिला पूर्व निमाड़ खण्डवा (म. प्र.)

क्रमांक 33/जियोस/जि.स.प्र./2002

खण्डवा, दिनांक 14 जनवरी 2003

आदेश

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (संशोधन 1996) की धारा 17 (क) (1) के अन्तर्गत ओंकारेश्वर विकास योजना हेतु जिला योजना समिति, जिला खण्डवा की बैठक दिनांक 16 नवम्बर 2002 के अनुमोदन उपरांत निम्नानुसार समिति का गठन किया जाता है. यह समिति अधिनियम की धारा 17 (क) (2) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी:—

क्रमांक 1	पद का नाम 2	संस्था का पता 3
(क)	अध्यक्ष	नगर पंचायत, ओंकारेश्वर
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, खण्डवा
(ग)	संसद सदस्य	संसदीय क्षेत्र, खण्डवा
(घ)	विधायक	विधान सभा क्षेत्र, निमाड़खेड़ी
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, पुनासा
(ज)	1. प्रतिनिधि	कलेक्टर, जिला खण्डवा
	2. प्रतिनिधि	कार्यपालन यंत्री, लोक निर्माण विभाग, खण्डवा
	3. प्रतिनिधि	अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, खण्डवा
	4. प्रतिनिधि	मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगर पंचायत, ओंकारेश्वर
	5. प्रतिनिधि	श्री अमोक गुप्ता, इन्स्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट, इंडिया मध्यप्रदेश चेप्टर, सी-18 पारिजात काम्पलेक्स, विट्ठल मार्केट, ई/5, अरेरा कालोनी, भोपाल.
	6. प्रतिनिधि	श्री पी. पी. अग्रवाल, एफ. आई. ई., एच. आय. जी. 10, शिवाजी नगर, भोपाल.
	7. प्रतिनिधि	श्री जी. व्ही. कुलकर्णी, आर्किटेक्ट, आय. पी. एस. एकाडमी, राजेन्द्र नगर, इन्दौर.
(झ)	समिति संयोजक	उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, खण्डवा.

हस्ता./-

कलेक्टर एवं सचिव

जिला योजना समिति, जिला खण्डवा
एवं पदेन उप सचिव, मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग.

क्रमांक 33 से 47/जियोस/जि.स.प्र./2002

खण्डवा, दिनांक 14 जनवरी 2003

प्रतिलिपि:—

1. आयुक्त-सह-संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश, भोपाल की ओर सूचनार्थ.
2. उप संचालक, संयोजक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, खण्डवा की ओर सूचनार्थ.
3. सम्मानित सदस्य श्री समिति के सदस्य
4. प्रभारी अधिकारी, जिला योजना समिति, खण्डवा की ओर सूचनार्थ.

हस्ता./-

कलेक्टर एवं सचिव,
जिला योजना समिति, खण्डवा.

मध्यप्रदेश 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 कि विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए निम्नानुसार “नियोजन एवं पर्यवेक्षण” समिति का गठन करता है:—

- | | |
|---|------------|
| 1. संभागीय मुख्यालय के नगरों हेतु संबंधित संभागायुक्त तथा जिला मुख्यालय एवं अन्य नगरों हेतु संबंधित कलेक्टर | अध्यक्ष |
| 2. नगर तथा ग्राम निवेश का संबंधित क्षेत्रीय/उपक्षेत्रीय अधिकारी | सदस्य |
| 3. मध्यप्रदेश गृह निर्माण मण्डल का उपायुक्त/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| 4. संबंधित आयुक्त, नगरपालिका 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. मध्यप्रदेश विद्युत् मण्डल का संबंधित अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री | सदस्य |
| (अ) संबंधित प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण का मुख्य कार्यपालन अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित हैं). | सदस्य-सचिव |
| (ब) संबंधित आयुक्त, नगर निगम/मुख्य नगरपालिका अधिकारी (जिन नगरों में प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापित नहीं है). | सदस्य-सचिव |

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता./-

(जी. व्ही. उपाध्याय)

उपसचिव,

मध्यप्रदेश शासन,

आवास एवं पर्यावरण विभाग.

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय

संशोधन

भोपाल, दिनांक 17 अगस्त 1998

क्रमांक एफ. 3/55/32/98.—राज्य शासन, एतद्वारा, नगरों की अनुमोदित “विकास” योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं के समन्वय एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्रमांक एफ. 3/130/32/97, दिनांक 20 जनवरी 1998 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 किए जाते हैं:—

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

हस्ता./-
उपसचिव,
मध्यप्रदेश शासन,
आवास एवं पर्यावरण विभाग.

**संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश, भोपाल**

क्रमांक 2876/नग्रानि/वि.यो./98

भोपाल, दिनांक 15 मई 1998

प्रति,

1. मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण.
2. आयुक्त/ मुख्य नगरपालिका अधिकारी,
नगरपालिका निगम/नगरपालिका परिषद्.

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 20-1-1998 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 अधोसंचरना का विकास
 - (ब) आवासीय एवं आश्रय योजनाओं का विकास
 - (स) सार्वजनिक सुविधाओं एवं नगरीय केन्द्रों/उप केन्द्रों का विकास
 - (द) आमोद-प्रमोद क्षेत्रों का विकास.
2. समिति निम्नलिखित कार्यों 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) परियोजना 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.

हस्ता./-

(के. के. सिंह)

संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश, भोपाल, (मध्यप्रदेश).

परिशिष्ट—छः

(नियम 16)

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

प्रति,

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

महोदय,

मैं, एतद्वारा 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 और मैं इसके साथ मेरे तथा वास्तुविद इंजीनियर पर्यवेक्षक नगर निवेशक, अनुज्ञप्ति क्रमांक
(नाम स्पष्ट अक्षरों में) जो उस निर्माण कार्य का पर्यवेक्षण करेगा, द्वारा समुचित रूप से
हस्ताक्षरित निम्नलिखित रेखांक और विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ :—

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

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

स्वामी के हस्ताक्षर

स्वामी का नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)

स्वामी का पता

तारीख

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

[निमय 49 (3)]

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी.

.....

मध्यप्रदेश.

महोदय,

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

स्थान

दिनांक

भू-स्वामी के हस्ताक्षर

भू-स्वामी का नाम

(स्पष्ट अक्षरों में)

भू-स्वामी का पता

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

विशेष विवरण पत्रक

प्रस्तावित भवन का विशेष विवरण

1. भू-खण्ड का कुल क्षेत्रफलवर्गफुट/वर्गमीटर.
2. कुल निर्मित क्षेत्रवर्गफुट/वर्गमीटर.
 - अ. विद्यमान भू-तलवर्गफुट/वर्गमीटर, प्रस्तावितवर्गफुट/वर्गमीटर
 - ब. विद्यमान प्रथम तल.वर्गफुट/वर्गमीटर, प्रस्तावितवर्गफुट/वर्गमीटर
 - स. विद्यमान द्वितीय तल.वर्गफुट/वर्गमीटर, प्रस्तावितवर्गफुट/वर्गमीटर
3. उद्देश्य कार्य जिसके लिए भवन का उपयोग प्रस्तावित है.
4. विशेष विवरण जो निम्नलिखित के निर्माण में उपयोग में लाया जायेगा :—
 - (एक) नींव
 - (दो) दीवारें
 - (तीन) फर्श
 - (चार) छत
5. भवन में अन्तर्विष्ट होने वाली मंजिलों की संख्या
6. ऐसे व्यक्तियों की लगभग संख्या, जिन्हें कि वास स्थान दिया जाना प्रस्तावित है.
7. उन शौचालयों की संख्या जिनकी कि व्यवस्था की जावेगी.
8. क्या स्थल पर पूर्व से ही निर्माण हुआ है, यदि ऐसा हुआ हो, तो पूर्ववर्ती भवन रहने के लिए कब से उपयुक्त नहीं है
9. भवन निर्माण के प्रयोजकों के लिये उपयोग किये जाने वाले जल का स्रोत.

आवेदक के हस्ताक्षर

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 29 जुलाई 2006

सूचना

क्र. एफ-3-92-2005-बत्तीस.—एतद्द्वारा, यह सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 18 की उपधारा (3) के अधीन संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश द्वारा प्रस्तुत ओंकारेश्वर निवेश क्षेत्र की विकास योजना को राज्य सरकार द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 19 की उपधारा (1) के अधीन अनुमोदित की गई है तथा अनुमोदित विकास योजना की प्रति का निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा :—

- (1) आयुक्त, इन्दौर संभाग, इन्दौर (म.प्र.).
- (2) कलेक्टर, खण्डवा (म.प्र.).
- (3) उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला कार्यालय, खण्डवा, जिला खण्डवा (म.प्र.).
- (4) मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगर पंचायत, ओंकारेश्वर, जिला खण्डवा (म.प्र.).

2. 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,
बी. एन. त्रिपाठी, उपसचिव.

