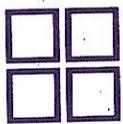
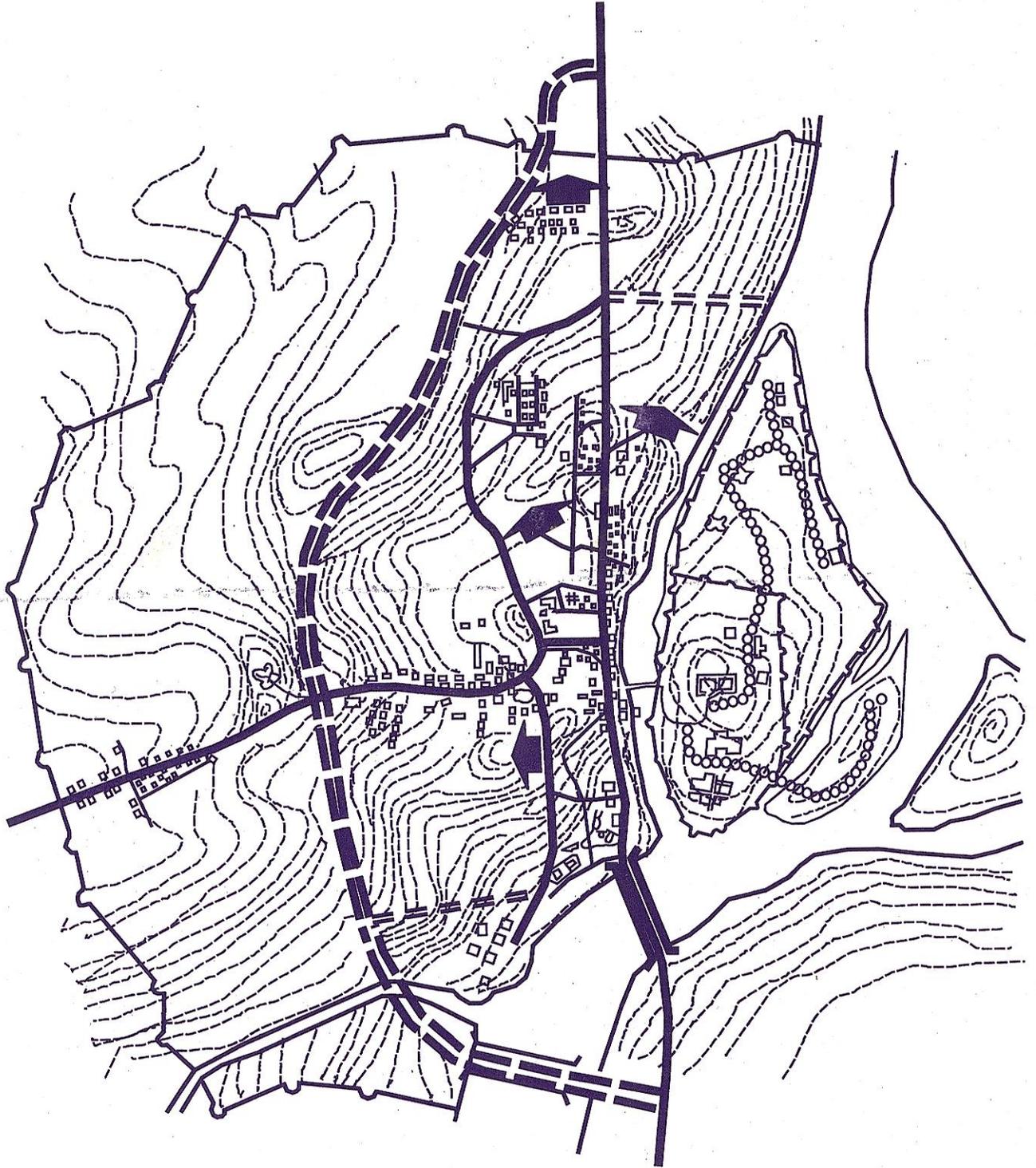


ओरछा

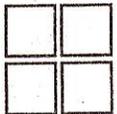
विकास योजना



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश

ओरछा विकास योजना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973
के
प्रावधानान्तर्गत प्रकाशित



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश भोपाल

प्रस्तावना

16वीं शताब्दी में बुन्देला राजाओं द्वारा निर्मित राजमहल, जहांगीर महल, छतरियों, चतुर्भुज मंदिर जैसे अनेक पुरात्तवीय एवं वास्तुकला की अनेक धरोहरों को समेटे हुये ओरछा आज एक अंतराष्ट्रीय स्तर के पर्यटक केन्द्र के रूप में अपनी पहचान बना रहा है। बेतवा नदी के किनारे स्थित यह नगर आस-पास के वन क्षेत्रों के कारण नैसर्गिक सुंदरता बिखेरता है। यहां स्थित रामराजा मंदिर आसपास के क्षेत्रों का एक प्रमुख धार्मिक स्थल भी है। भू-दृश्यीकरण एवं नैसर्गिक सौन्दर्य की दृष्टि से ऐतिहासिक महल इसका परिवेश विशेषकर वर्षा ऋतु में मनोहारी रहता है।

ओरछा का स्वरूप ग्रामीण है, किन्तु पिछले कुछ वर्षों से पर्यटक केन्द्र बनने से नगरीय गतिविधियां परिलक्षित हो रही है। नगरीय क्षेत्र मानकर विकास योजना प्रस्ताव उपदर्शित किये गये हैं। जिसके अंतर्गत ऐतिहासिक एवं पुरात्तवीय धरोहरों का संरक्षण, अधो-संरचना विकास एवं सेवा सुविधाओं के प्रस्ताव दिये गये हैं।

ओरछा विकास योजना म.प्र. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ-3-94 /2002/32 दिनांक 5.5.2007 के द्वारा अनुमोदित होकर सूचना के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 18.5.2007 से प्रभावशील की गई।

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

ओरछा विकास योजना

योजना दल

अपर संचालक
डी.के. शर्मा

संयुक्त संचालक
संगीता गर्ग

उप संचालक

एन.के.शर्मा

सहायक संचालक

जे. सी. निदारिया

आर.के.सिंह

नजमा नवी

सुनीता सिंह

ए.ए.लिखार

एस.सी.बाजपेयी

डी.के.शर्मा

आर.बी.शर्मा

एम.व्ही.भट्ट

एन.के.रैकवार

आर.के.पटेल

एस.के.रेजा

कर्मचारीगण

अनिता कुरोटे

जमाल किदवई

लीलम्मा सी.

इन्दू त्रिपाठी

नसीम ईनाम

के. एम. चौरसिया

व्ही.के.शर्मा

आर.एन.नापित

एम.एल.कौल

पी.एस.बातव

समय-समय पर योजना दल से संबद्ध

कु.मालती विश्वकर्मा

विभावरी भूरे

यू.एस.गेहलोत

जगदीश कुरोटे

विषय-सूची

पृष्ठ क्रमांक

प्रस्तावना
योजनादल
विषय सूची
सारणी सूची

भाग-एक समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय 1 नगर परिचय :

1—8

1.1	परिचय	1
1.2	निवेश क्षेत्र	1
1.3	ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि	2
1.4	क्षेत्रीय स्थिति	3
1.5	क्षेत्रीय बसाहट	3
1.6	भौतिक स्वरूप, प्राकृतिक दशा एवं जल निकास	3
1.7	जलवायु	4
1.8	जनसंख्या का स्वरूप	4
1.9	अस्थायी जनसंख्या	5
1.10	क्षेत्रीय आर्थिक, सामाजिक संरचना	6
1.11	नगरीय आर्थिक सामाजिक संरचना	6
1.12	व्यवसायिक संरचना	7

अध्याय 2 पर्यटक पाइवं भूमि

9—16

2.1	पर्यटन पृष्ठ भूमि	9
2.2	पर्यटन के संदर्भ में ओरछा	9
2.3	पुरातत्वीय महत्व के प्रमुख अभिरक्षित स्मारक	10
2.4	धार्मिक एवं सांस्कृतिक	14
2.5	पर्यटक अधोसंरचना	14

अध्याय-3 वर्तमान भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना

17—24

3.1	भूमि उपलब्धता	17
3.2	आवासीय	18
3.3	वाणिज्यिक	19
3.4	औद्योगिक	19
3.5	तारा ग्राम	19

	पृष्ठ क्रमांक	
3.6	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	19
3.7	आमोद-प्रमोद	20
3.8	यातायात एवं परिवहन	21
3.9	असंगत भूमि उपयोग	21
3.10	नगरीय अधोसंरचना	22
3.11	यातायात	23
3.12	यातायात के साधन	23
3.13	यातायात समस्या	24
3.14	पार्किंग समस्या	24

भाग-दो नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4-भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

26—35

4.1	नगर के मुख्य कार्यकलाप	26
4.2	योजना कालावधि	26
4.3	अनुमानित पर्यटक	26
4.4	अनुमानित जनसंख्या	28
4.5	अनुमानित आवास आवश्यकता	28
4.6	योजना लक्ष्य एवं उद्देश्य	28
4.7	योजना अवधारणा	29
4.8	प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन	29
4.9	प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना	30
4.10	पुरातत्वीय स्मारकों के प्रस्ताव	34
4.11	पर्यटक प्रोत्साहन परिक्षेत्र	34
4.12	असंगत भूमि उपयोग	34
4.13	ग्रामीण विकास	35

अध्याय-5-प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

36—40

5.1	प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना	36
5.2	परिभ्रमण संरचना की अवधारणा	36
5.3	मार्गों का कार्यात्मक श्रेणीक्रम	36
5.4	यातायात में सुधार	38
5.5	अधोसंरचना विकास	39
5.6	नगरीय अधोसंरचना	40

अध्याय-6-विकास नियमन

41—65

6.1	प्रवृत्तशीलता	41
6.2	क्षेत्राधिकार	41

6.3	परिभाषाएं	42
6.4	भूमि उपयोग परिक्षेत्र	43
6.5	उपयोग परिक्षेत्र नियमन	44
6.6	कृषि उपयोग परिक्षेत्र	58
6.7	अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन	59
6.8	वाहन-विराम मापदण्ड	60
6.9	संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन	62
6.10	नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन	63
6.11	सामान्य अभिशंसाएं	64
6.12	विकास/अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया	64
6.13	विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू उपयोग)	65

अध्याय -7- योजना क्रियान्वयन 66-73

7.1	विकास योजना का कार्यान्वयन	66
7.1	योजना क्रियान्वयन की नीति	67
7.3	पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम	68
7.4	नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा योजना	68
7.5	भूमि विकास नीति	70
7.6	प्रथम चरण कार्यक्रम	71
7.7	योजना पर्यवेक्षण तंत्र	72
7.8	योजना की व्याख्या	73

परिशिष्ट

मानचित्रों की सूची

मानचित्र क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1.1	निवेश क्षेत्र	2-अ
1.2	क्षेत्रीय स्थिति	2-अ
2.1	संरक्षित स्मारक	11-अ
3.1	वर्तमान भूमि उपयोग	17-अ
4.1	ओरछा विकास योजना	29-अ
5.1	प्रस्तावित यातायात संरचना	36-अ
7.1	प्रथम चरण विकास कार्यक्रम	71-अ

सारणी सूची

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
1-सा-1	निवेश क्षेत्र	1-2
1-सा-2	जनसंख्या परिवर्तन	4
1-सा-3	निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्राम में जनसंख्या परिवर्तन	5
1-सा-4	साक्षरता स्तर	6
1-सा-5	व्यवसायिक संरचना	7
2-सा-1	क्षेत्रीय पर्यटक आगमन	10
2-सा-2	पर्यटकों की संख्या	10
2-सा-3	अभिरक्षित स्मारकों की सूची	11
2-सा-4	पर्यटकों के ठहरने की सुविधायें	15
2-सा-5	पर्यटक होटल की दरें	15
3-सा-1	भूमि उपलब्धता	17
3-सा-2	वर्तमान भूमि उपयोग	18
3-सा-3	कार्यालयों का विवरण	20
3-सा-4	असंगत भूमि उपयोग	21
3-सा-5	सामान्य सुविधायें	23
4-सा-1	पर्यटकों की अनुमानित आवास व्यवस्था	27
4-सा-2	भूमि उपयोग आवंटन	30
4-सा-3	असंगत भूमि उपयोग की पुर्नस्थापना	35
5-सा-1	मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई	37
5-सा-2	विकास योजना में प्रस्तावित मार्गों की चौड़ाई	38
6-सा-1	आवासीय भूखण्डों के विकास मापदण्ड	45
6-सा-2	आवासीय क्षेत्रों हेतु रूपांकन मार्गदर्शिका	46
6-सा-3	वर्तमान आबादी क्षेत्र के विकास नियमन	47
6-सा-4	आवासीय परिक्षेत्र के स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	48

सारणी क्रमांक	शीर्षक	पृष्ठ क्रमांक
6-सा-5	वाणिज्यिक परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	51
6-सा-6	शैक्षणिक गतिविधियों हेतु मापदण्ड	52
6-सा-7	सेवा सुविधाओं हेतु नियमन	54
6-सा-8	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक में स्वीकृत/स्वीकार्य उपयोग	54
6-सा-9	खुले स्थलों एवं अमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड	55
6-सा-10	अमोद-प्रमोद परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	55
6-सा-11	पर्यटक आवास भू-खण्डों के विकास मापदण्ड	56—57
6-सा-12	पर्यटन उपयोग परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग	57
6-सा-13	वाहन विराम के सामान्य मापदण्ड	60
6-सा-14	औद्योगिक क्षेत्रों हेतु आच्छादित क्षेत्र, फर्शी अनुपात एवं खुले क्षेत्र	61
6-सा-15	औद्योगिक क्षेत्रों में सेवा सुविधाओं हेतु मापदण्ड	62
7-सा-1	विकास योजना क्रियान्वयन की लागत	66—67
7-सा-2	प्रथम चरण कार्यान्वयन लागत	71—72

भाग—एक
नगर परिचय
एवं समस्याओं का विश्लेषण

अध्याय-1

ओरछा एवं उसका परिवेश

परिचय

ऐतिहासिक नगर ओरछा वेतवा नदी के किनारे 25°-21 "उत्तरी अक्षांश तथा 78°-40" पूर्वी देशांश पर स्थित है। यह संभागीय मुख्यालय सागर के अंतर्गत टीकमगढ़ जिले की निवाड़ी तहसील के अन्तर्गत आता है जो झांसी-खजुराहों राष्ट्रीय राजमार्ग से 8 कि. मी. की दूरी पर स्थित है।

ओरछा नगर दक्षिण-पूर्व में झांसी से 16 कि. मी., उत्तर में टीकमगढ़ नगर से 84 कि. मी., दक्षिण पूर्व में 120 किमी. की दूरी पर ग्वालियर से तथा उत्तर-पूर्व में 176 किलोमीटर, अन्तर्राष्ट्रीय ख्याति प्राप्त खजुराहो नगर से जुड़ा हुआ है। ओरछा 16 वीं एवं 17 वीं शताब्दी में बुंदेला राजाओं द्वारा बनाए गए शानदार स्मारकों एवं मंदिरों के कारण प्रसिद्ध है। जहांगीर महल, लक्ष्मीमंदिर, चतुर्भुज मंदिर एवं रामराजा मंदिर स्थानीय एवं विदेशी पर्यटकों के आकर्षण का प्रमुख केन्द्र हैं। झांसी से ओरछा सड़क मार्ग द्वारा आसानी से पहुंचा जा सकता है। झांसी-मानिकपुर रेल लाइन ओरछा नगर के समीप से गुजरती है।

1.2 निवेश क्षेत्र

ओरछा के ऐतिहासिक एवं धार्मिक महत्व को दृष्टिगत रखते हुए तथा भावी विकास को राज्य सरकार द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 64 की उपधारा (1) (2) एवं (3) के अन्तर्गत ओरछा विशेष क्षेत्र का गठन किया गया था, जिसका अब विघटन हो चुका है। अधिसूचना क्रमांक 233/जि.स.प्र./2000 टीकमगढ़ द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 13 (1) के अन्तर्गत ओरछा निवेश क्षेत्र का पुनर्गठन किया गया है जिसमें ओरछा के अतिरिक्त आसपास के 14 अन्य ग्रामों को सम्मिलित किया गया है। ओरछा निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 44.48 वर्ग किलोमीटर तथा जनसंख्या 7901 है। निवेश क्षेत्र में सम्मिलित 15 ग्रामों का विवरण निम्न सारणी में दिया गया है:—

ओरछा : निवेश क्षेत्र

सारणी 1-सा-1

क्रमांक	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	जनसंख्या
1	2	3	4
1	प्रतापपुरा	390.49	499
2	बनेडी जंगल	139.77	6
3	सीतापुर	332.58	421
4	भोजपुर	223.56	255
5	कुंवरपुरा जंगल	365.55	वीरान
6	रुंदमकोरा	379.53	66

1	2	3	4
7	ढिडरडुरर	288.00	881
8	नकडर	143.47	वीररन
9	ओरछर	696.40	3120
10	ऑडुनररर खरसर	372.16	1237
11	ऑनूवन	161.55	28
12	गुडरई	405.18	973
13	डुडेरर	166.95	93
14	लुडनर	116.81	322
15	सरवनूत नगर	265.71	वीररन
	डुग	4447.71	7901

कुल नरवेश कुेत्र सीडर 44.48 वरग कलुडुडुडर

1.2.1 नगर डुंऑरडत

डुूरु डुें शरसन डुवरर ओरछर तथर इससे लरगर 21 गुररडुुं कुुु सडुुडुलरत कर वरशेष कुेत्र वरकसर डुररधरकरण कर गठन कुरर डुुडर थर डुुसकर अब वरघडन हुु ऑुकर डुु. वरतडुुन डुें डुुडरं नगर डुंऑरडत कररररत डुु. डुुसकुुे अंतुगत ओरछर, लुडनर, आऑरडडुरर, सरुंहडुरर, कुंडरई डुुडेरर, नकडर संडुडुकुुरर, डुुडुडुी ऑुंगल तथर सरवंत नगर गुररडुु सडुुडुलरत डुु. नगर डुंऑरडत कुेत्र कुु 15 वरडुुडुु डुें वरडुुऑरऑरत कुरर डुुडर डुु.

1.2.2 डुुखुु करररुडुकलरड

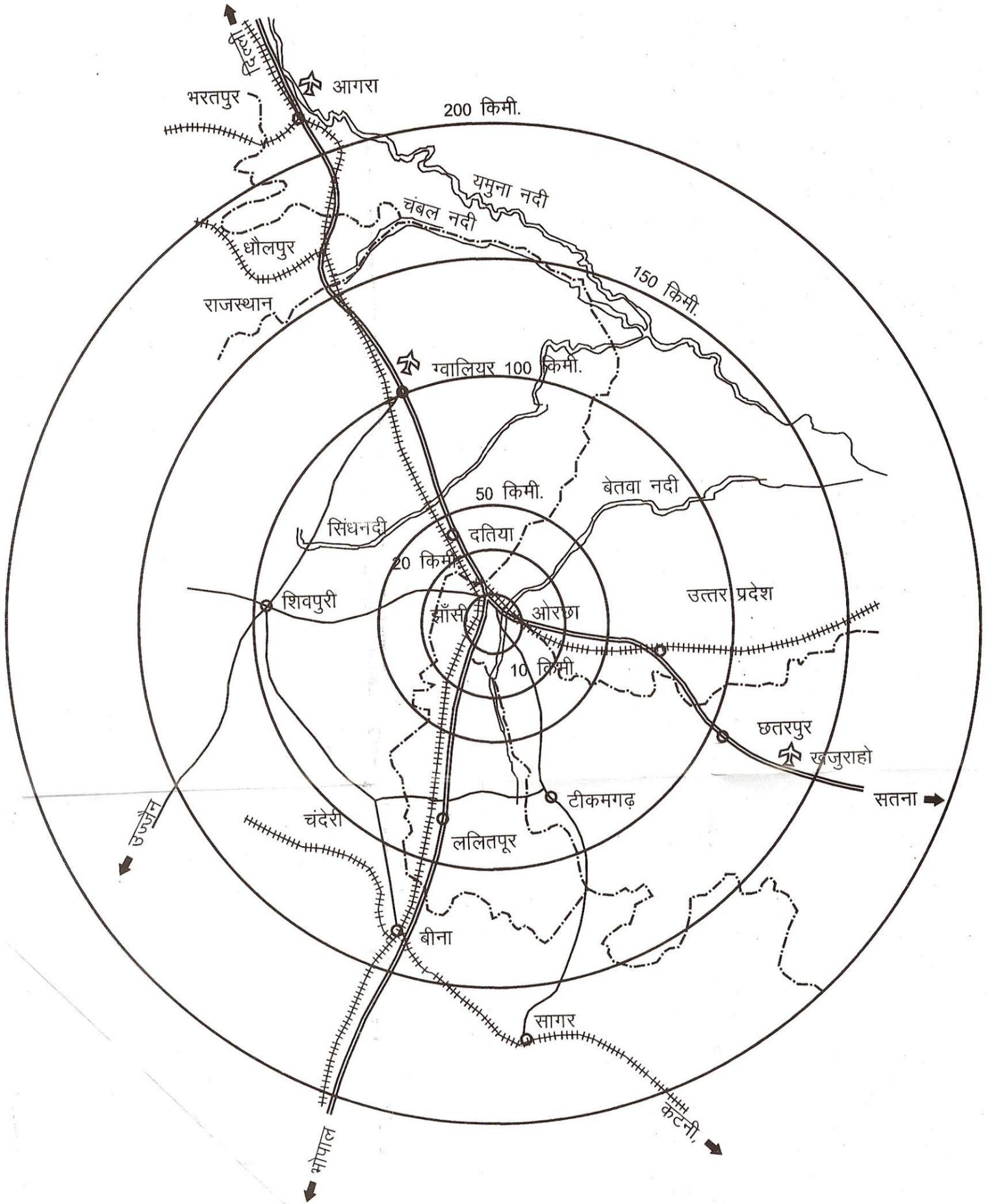
ओरछर एक ऐतुडरसक एवं धररुडुकुु स्थरन डुु. डुुडरं डुर ऐतुडरसक एवं वरसुतुकलर कुु अनेक इडररतुु डुु, ऑु डुरररुडुकुु कुुे आकरषुण कर डुरडुुख कुेनुडुु डुु. इस नगर कर डुुखुु करररुडुकलरड डुररुडुन डुु, ऑु कुु डुुखुु आरुथरक आधरर डुु डुु.

1.3 ऐतुडरसक डुरुषुडुडुडुडु

ओरछर डुें नररुडुत सडुुु ऐतुडरसक इडररतुुु स्थरडुुतुु कलर कुुे अडुुवतुु डुुडरहरण डुु. ऑुडरंगुुर डुुहल, ररडुररऑर डुुडुडुडुु कुुे अतुडररकुुत ररऑुडुुहल, ररडुु डुरवुुण डुुहल, आनंड डुुहल, ऑुतुडुुऑु डुुडुडुडुु, लकुषुडुुनररररडुुण डुुडुडुडुु, डुुूलडुुरग, हरडुुुुल-ऑु-कर डुुहल, सुंडरडुुहल, शहुुडुु सडुुररक एवं ऑुतरररर डुुडरं डुुशरनुु डुुथल डुु.

ओरछा

1.2 बसाहट



नगरिय केन्द्र मार्ग	
मार्ग	
रेल्वे लाईन	
राज्य सीमा	

पुरातत्वविदों के अनुसार ओरछा नगर की नींव 16 वीं शताब्दी में बुन्देला राजा रुद्रप्रताप द्वारा रखी गई थी। 1531 ई. में बुन्देला राजा रुद्रप्रताप सिंह ने इस स्थान को सबसे अधिक सुरक्षित मानते हुए तथा मुगल आक्रमण से बचाव की दृष्टि से अपनी राजधानी गढ़गढ़ार से ओरछा स्थानांतरित की। उन्होंने ऐसे भवनों का निर्माण किया जो कि समीपस्थ ऐतिहासिक स्थल चंदेरी में थे। उनकी मृत्यु के पश्चात् ओरछा की गद्दी भारती चंद ने संभाली। इन्होंने ओरछा की सुरक्षा के लिए ओरछा के चारों ओर 20 किलोमीटर लम्बी किले की दीवार बनवाई। इनके द्वारा ही किले का निर्माण कराया गया था, तथा रामराजा मंदिर के समीप पैलेस का निर्माण कराया। इनका निधन 1554 में हुआ। इनके उत्तराधिकारी मधुकर शाह हुए। इनके द्वारा निर्मित किए गए महलों में राजमहल प्रमुख हैं। इनके शासन काल में पहली बार बुंदेलों एवं मुंगलों के बीच लड़ाई शुरू हुई ओरछा पर सबसे पहला मुगल आक्रमण सन् 1577 में अकबर द्वारा किया गया मधुकर शाह के आठ पुत्रों में से वीर सिंह देव सर्वाधिक शक्तिशाली एवं महत्वाकांक्षी थे। इनके शासनकाल में 1605-1627 के मध्य कई खूबसूरत भवनों का निर्माण कराया गया जिसमें सम्राट जहांगीर को खुश करने के लिये जहांगीर महल नामक इमारत बनवाई गई जो आज भी मध्ययुगीन स्थापत्यकला का अद्वितीय उदाहरण है। उनकी मृत्यु सन् 1627 में हुई इसके पश्चात् जुझारसिंह ने ओरछा की गद्दी संभाली जुझारसिंह और हरदेल सिंह जो आपस में भाई थे, की कहानियां बुन्देलखण्ड के इतिहास में आज प्रचलित हैं। 1634-36 ई. के मध्य ओरछा पर लगातार आक्रमण हुये जिसके कारण ओरछा अस्तव्यस्त हो गया इसी कारण तत्कालीन महाराजा विक्रमजीत ने अपनी राजधानी ओरछा से टीकमगढ़ स्थानांतरित की। कहा जाता है कि ओरछा की जनसंख्या बहुत थी लेकिन राजधानी बदलने से जनसंख्या में निरंतर कमी आती गई और यह एक गांव में परिवर्तित हो गया।

1.4 क्षेत्रीय स्थिति

उत्तरप्रदेश और मध्यप्रदेश की सीमा पर स्थित ओरछा प्रशासनिक दृष्टि से तहसील निवाड़ी जिला टीकमगढ़ के अंतर्गत आता है जिसका संभागीय मुख्यालय सागर है। उत्तरप्रदेश का झांसी जिला इससे लगा हुआ है। बेतवा एवं जामनी यहां की मुख्य दो नदियां हैं जो कि इस क्षेत्र को दो द्वीपों में विभाजित करती हैं।

1.5 क्षेत्रीय बसाहट

ओरछा के समीप झांसी एवं टीकमगढ़ दो प्रमुख नगर हैं। छोटे नगरों में ओरछा के समीपस्थ बवीना, निवाड़ी, पृथ्वीपुर एवं तालबेहट हैं। जिनकी आबादी 5000 से अधिक है जबकि झांसी नगर क्षेत्र के लिये प्रमुख यातायात एवं व्यावसायिक केन्द्र हैं। ओरछा एवं निवाड़ी में रेलवे स्टेशन हैं। ओरछा रेलवे स्टेशन से ओरछा नगर लगभग 4-5 किलोमीटर की दूरी पर है, अधिकांश ग्रामों में प्राथमिक स्कूल हैं। तीर्थयात्री एवं पर्यटक झांसी से बस-टैम्पों एवं स्वयं के वाहनों द्वारा ओरछा जाते हैं। जबकि विदेशी पर्यटक झांसी से ओरछा आकर खजुराहों जाते हैं।

1.6 भौतिक स्वरूप, प्राकृतिक दशा एवं जल निकास

ओरछा की क्षेत्रीय बसाहट यमुना कछार के अन्तर्गत विन्ध्य पर्वत की श्रंखलायें इस कछार की दक्षिणी सीमा निर्मित करती हैं। क्षेत्र की प्रमुख नदियां जामनी, बेतवा तथा धसान हैं। इन नदियों का बहाव दक्षिण दिशा से उत्तर दिशा की ओर है। बेतवा, यमुना नदी की सहायक नदी है जो गंगा में मिलती है। इस क्षेत्र की सभी नदियां अंततः गंगा में मिलती हैं। विन्ध्य एवं अरावली पर्वतों की श्रंखलाओं का संगम होने के कारण क्षेत्र असमतल है। इस क्षेत्र की भूमि अधिक उपजाऊ नहीं है भूमि का अधिकांश भाग लाल एवं पीली मिट्टी का सममिश्रण है।

बुंदेलखण्ड में मुख्यतः मिश्रित पर्णपाती प्रकार के वन पाये जाते हैं वनों की प्रधान प्रजातियां खैर, करड़ाई, अंजन, सागौन, साज आदि प्रमुख हैं. वर्तमान में वन क्षेत्र बेतवा एवं यमुना नदी के किनारे हैं. क्षेत्र में कठल खान्डी, रोन्डा, लाडपुरा, चंदपुरा रक्षित वन हैं. जबकि मडोरभाटा और सुजापुर संरक्षित वन हैं. पूर्व में यह क्षेत्र घने जंगलों के रूप में था जो अब झाड़ियों के रूप में परिवर्तित हो गया हैं.

इस क्षेत्र में भवन निर्माण के उपयोग में आने वाले पत्थर जैसे ग्रेनाइट एवं सेन्डस्टोन बहुतायत में पाये जाते हैं. अधिकांश भूमि कृषि के लिए अनुपयुक्त हैं.

1.7 जलवायु

ओरछा में अधिकतम तापमान 47.8 डिग्री सेल्सियस तथा न्यूनतम तापमान 0.5 डिग्री सेल्सियस दर्ज किया गया है. मई से जनवरी के मध्य. औसत तामक्रम 47.8 से 9.9 डिग्री सेल्सियस के मध्य रहता है. अगस्त से मई माह के बीच आर्द्रता 83% से 12% के बीच रहती है. औसत वर्षा 936.5 मिलीमीटर है. सामान्य वायु का बहाव सुबह में दक्षिण-पश्चिम दिशा की ओर तथा शाम को उत्तरी पश्चिम दिशा की ओर रहता है.

1.8 जनसंख्या परिवर्तन

वर्ष 1951 से ओरछा नगर की जनसंख्या में सामान्य दर से वृद्धि हुई है. वर्ष 1951 में जहां ओरछा को जनसंख्या 831 थी वहीं 1961 में बढ़कर 1010 हो गई तथा वर्ष 1971 में 1226, 1981 के जनगणना के अनुसार जनसंख्या 1855 है जबकि वर्ष 1991 में बढ़कर 3220 हो गई. इससे यह स्पष्ट होता कि गृह दशकों में जनसंख्या वृद्धि दर क्रमशः 21%, 21%, 51.8% तथा 67.6% हो गई है नगर की जनसंख्या वृद्धि दर निम्न सारणी में दर्शायी गयी है:—

ओरछा : जनसंख्या परिवर्तन

सारणी 1-सा-2

क्रमांक	वर्ष	जनसंख्या	दशक वृद्धि दर
1	2	3	4
1	1951	831	21.5 %
2	1961	1010	21.3 %
3	1971	1226	51.88%
4	1981	1861	67.65%
5	1991	3120	

स्रोत : जनगणना पुस्तिका

जनगणना आंकड़ों के अनुसार विगत दो दशकों में निवेश क्षेत्र की जनसंख्या वृद्धि दर क्रमशः 41.34 एवं 39.52 प्रतिशत रही है.

ओरछा : निवेश क्षेत्रों में सम्मिलित ग्रामों में जनसंख्या परिवर्तन

सारणी 1-सा-3

क्रमांक	ग्राम का नाम	जनसंख्या		
		1971	1981	1991
1	2	3	4	5
1	प्रतापपुरा	200	327	499
2	बनेडी जंगल	वीरान	4	6
3	सीतापुर	232	345	421
4	भोजपुर	126	159	255
5	कुंवरपुरा जंगल	64	39	वीरान
6	रुंदमकोरा	17	38	66
7	ढिंमरपुरा	513	695	881
8	नकटा	वीरान	वीरान	वीरान
9	ओरछा	1226	1873	3120
10	जमुनिया खास	790	1061	1237
11	चन्द्रवन	वीरान	वीरान	28
12	मुदरई	549	787	973
13	फुटेरा	60	81	93
14	लोटना	159	254	322
15	सावन्त नगर	वीरान	वीरान	वीरान
योग . .		3936	5663	7901

1.9 अस्थाई जनसंख्या

अस्थाई जनसंख्या में मुख्यतः तीर्थ यात्रियों/पर्यटकों का समावेश होता है। प्रतिदिन आने वाले पर्यटकों की संख्या में देशी एवं विदेशी पर्यटक शामिल हैं। ओरछा में प्रतिवर्ष 4 मेलों का आयोजन मकर संक्राति, रामनवमी, श्रावण तीज एवं विवाह पंचमी के अवसर पर होता है।

मेलों के अवसर पर स्थानीय लोग काफी संख्या में आते हैं जिसकी संख्या लगभग 50 हजार से 1 लाख के बीच रहती है। अन्य अवसरों पर दर्शनार्थी यहां आते हैं तथा दर्शन उपरांत वापस लोट जाते हैं। झांसी के समीप होने के कारण दर्शनार्थी यहां रुकते नहीं हैं जबकि विदेशी पर्यटक एक रात रुकने के बाद खजुराहो जाते हैं।

विवाह पंचमी मेला नवम्बर-दिसम्बर माह में आयोजित होता इसमें भगवान श्रीराम के विवाहोत्सव का आयोजन बड़ी धूमधाम से होता है जिसमें नगर में बारात हाथी, घोड़े आदि के साथ राजसी ठाठ-बाट के साथ निकाली जाती है तथा विवाह की पूरी रस्म अदा की जाती है। इस आयोजन में लगभग 1.00 लाख दर्शनार्थी भाग लेते हैं।

मकर संक्राति का मेला-जनवरी माह में रामनवमी का मेला, मार्च-अप्रैल में तथा श्रावण तीज मेला जुलाई-अगस्त में आयोजित होता है जिसमें दर्शनार्थी बेतवा नदी में स्नान कर रामराजा भगवान के दर्शन का पुण्य लाभ प्राप्त करते हैं। इन मेलों में लगभग 50 से 60 हजार तीर्थयात्री शामिल होते हैं।

1.10 क्षेत्रीय, आर्थिक एवं सामाजिक संरचना :

इस क्षेत्र की अधिकांश आबादी ग्रामों में निवास करती है। इन ग्रामों की औसत जनसंख्या 200 से 2000 के मध्य है। अधिकांश ग्राम आकार में छोटे हैं तथा ग्रामों की कार्य संरचना में विविधता नहीं है। ग्रामों में अधिकांश मकान मिट्टी के बने हैं जिनमें स्थानीय भवन सामग्री का उपयोग होता है मकानों की छतें कवेलू की तथा दीवालें मिट्टी की बनी होती हैं। ये ग्राम सेवा सुविधाओं के लिये समीप के नगरीय केन्द्रों पर निर्भर हैं। नगरीयकरण की प्रक्रिया ने इस क्षेत्र में ज्यादा प्रभाव नहीं डाला है जिसके कारण क्षेत्रीय विकास नहीं हो सका है। क्षेत्र मुख्यतः ग्रामीण स्तर का है। झांसी पृथ्वीपुर और निवाड़ी को छोड़कर अन्य कोई ग्राम/नगर इस स्तर का नहीं है जिसे नगरीय श्रेणी में रखा जा सके। यह नगर इस क्षेत्र के सुविधा केन्द्रों के रूप में कार्यरत हैं जबकि झांसी मुख्य यातायात केन्द्र तथा मुख्य कार्य हेतु है। बुन्देलखंड क्षेत्र देश के सर्वाधिक पिछड़े क्षेत्रों में से एक है। इस क्षेत्र की गरीबी का मुख्य कारण भौतिक परिस्थितियां हैं, जिसके कारण क्षेत्र की कुल 36 प्रतिशत भूमि ही कृषि योग्य है। कृषि के अतिरिक्त ग्रामों का वर्गीकरण वन ग्राम, मत्स्य आखेट एवं पत्थर उत्खनन के रूप में उनके कार्यानुसार किया जा सकता है।

यहां ओरछा ही एकमात्र एवं महत्वपूर्ण धार्मिक केन्द्र है जिसके आसपास के अनेक ग्राम, स्वास्थ्य, शिक्षा एवं व्यापार पर निर्भर हैं।

1.11 नगरीय आर्थिक, सामाजिक संरचना

इन्टेक नई दिल्ली द्वारा किये गये सामाजिक-आर्थिक सर्वेक्षण के अनुसार ओरछा की कुल जनसंख्या का 54 प्रतिशत प्रवासी हैं, जो आस-पास के क्षेत्रों से रोजगार के अवसरों के कारण ओरछा आकर बस गए हैं। अधिकांश प्रवासी किराये के मकान में रहते हैं।

वर्ष 1981 के बाद नगर की साक्षरता दर में भारी वृद्धि हुई है। इसका मुख्य कारण प्रवासी जनसंख्या तथा शैक्षणिक सुविधाओं में वृद्धि है। जबकि महिलाओं की साक्षरता दर अत्यन्त कम है। पुरुष महिलाओं की साक्षरता दर निम्न सारणी में दर्शायी गई है :—

ओरछा : साक्षरता स्तर

सारणी 1-सा-4

क्रमांक	साक्षरता	1961	1971	1981	1991
1	2	3	4	5	6
1	पुरुष	56 प्रतिशत	47 प्रतिशत	48 प्रतिशत	82 प्रतिशत
2	महिला	13 प्रतिशत	15 प्रतिशत	23 प्रतिशत	45 प्रतिशत

पर्यटन उद्योग एवं उसकी सहयोगी गतिविधियों से तृतीयक क्षेत्र के कार्यशील व्यक्तियों की संख्या में उल्लेखनीय वृद्धि हुई है। कृषि योग्य भूमि समिति होने के कारण प्राथमिकता क्षेत्र के मजदूरों की संख्या में कमी दर्ज की गई है। इससे यह परिलक्षित होता है कि ओरछा नगर का स्वरूप ग्रामीण स्तर से नगरीय स्तर में परिवर्तित हो रहा है। सामान्यतः अधिकांश व्यक्ति पर्यटन संबंधी व्यवसाय शासकीय सेवा में होने के कारण उच्च आय वर्ग श्रेणी में शामिल हैं, जबकि कृषि का स्तर निम्न होने के कारण कृषक वर्ग निम्न आय वर्ग की श्रेणी में आता है। उच्च आय वर्ग के लोग रामराजा चौक तथा मुख्य मार्ग पर निवास करते हैं। रामराजा मंदिर चौराहे पर जनसंख्या घनत्व अधिक है। नगरीयकरण के फलस्वरूप जीवन स्तर में हो रहे बदलाव के कारण तथा संयुक्त परिवारों के विखंडन से परिवारों की संख्या में वृद्धि हो रही है। उपलब्ध आंकड़ों के अनुसार, परिवारों की संख्या वर्ष 1981 में 416, 1991 में 592 तथा वर्ष 2001 में 813 हैं।

1.12 व्यवसायिक संरचना

वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार प्रति 1000 जनसंख्या के पीछे 352 व्यक्ति विभिन्न व्यवसायों में कार्यरत हैं। सबसे अधिक 72% श्रमिक प्राथमिक क्षेत्र में कार्यरत हैं। जिससे यह स्पष्ट है कि यहां के निवासियों का प्रमुख व्यवसाय कृषि है। द्वितीयक क्षेत्र में 6.62% श्रमिक तथा तृतीयक क्षेत्र में 21.38% श्रमिक कार्यरत हैं। निम्न सारणी में विभिन्न व्यवसायों में कार्यरत व्यक्तियों को दर्शाया गया है।

ओरछा : व्यवसायिक संरचना (1991)

1-सा-5

क्रमांक	श्रमिकों का प्रकार	श्रमिकों की संख्या	कुल श्रमिक जनसंख्या का %	प्रति 1000 जन संख्या के पीछे श्रमिकों की संख्या
1	2	3	4	5
प्राथमिक :				
1	कृषक	766	27.46	97
2	कृषि मजदूर	1232	44.14	156
3	खनिकर्म उत्खनन	11	0.40	1
योग . .		2009	72.00	254
द्वितीयक क्षेत्र :				
4	घरेलू उद्योग	20	0.72	2
5	घरेलू उद्योग के अतिरिक्त अन्य	77	2.75	10
6	निर्माण	88	3.15	11
योग . .		185	6.62	23

1	2	3	4	5
तृतीयक क्षेत्र :				
7	वाणिज्य एवं व्यापार	81	2.90	10
8	परिवहन एवं संचार	24	0.86	3
9	अन्य सेवायें	492	17.68	62
योग . .		547	21.38	75
महायोग . .		2791	100	352

अध्याय-2 पर्यटक पार्श्व भूमि

2.1 पर्यटन पृष्ठ भूमि

आधुनिक युग में शहरी जीवन शोर शराबों से भरा हुआ है। साथ ही मानवीय जीवन अत्याधिक व्यस्तता के कारण मशीनी रूप ले चुका है ऐसे तनावपूर्ण माहौल से प्रत्येक व्यक्ति मानसिक रूप से शांति चाहता है। धार्मिक एवं पर्यटक स्थलों पर मनुष्य की उक्त आवश्यकताओं की पूर्ति होने से मनुष्य इन स्थलों की ओर तेजी से आकर्षित हो रहा है। इस कारण भारत में दिनोंदिन पर्यटकों की संख्या बढ़ती जा रही है। भारत के पर्यटन क्षेत्रों में मध्यप्रदेश का अपना एक स्थान है। यहां पर खजुराहो एवं भेड़ाघाट जैसे अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के पर्यटन स्थल हैं वहीं दूसरी ओर कान्हा, मांडव, ओरछा, ग्वालियर जैसे स्थल अपने ऐतिहासिक एवं प्राकृतिक सौन्दर्य के कारण सैकड़ों स्वदेशी एवं विदेशी पर्यटकों के आकर्षण का केंद्र हैं। जिसके कारण पर्यटन एक उद्योग का रूप ले रहा है। आवागमन के उचित साधनों के अभाव, स्मारकों का समुचित रखरखाव होने से तथा पर्यटन केंद्रों का सुनियोजित विकास न होने के कारण यह उद्योग भलीभांती विकसित नहीं हो पा रहा है। अतएव पर्यटन केंद्रों के सुनियोजित विकास एवं संरक्षण की नितांत आवश्यकता है।

2.2 पर्यटन के संदर्भ में ओरछा

विगत वर्षों में ओरछा में आने वाले दर्शनार्थियों एवं पर्यटकों की संख्या में लगातार वृद्धि हुई है। ओरछा में सर्वाधिक संख्या में दर्शनार्थी आसपास के क्षेत्रों से आते हैं, जो यहां के प्रसिद्ध राम राजा मंदिर के दर्शन करते हैं तथा बेतवा नदी के किनारे पिकनिक आदि मनाकर उसी दिन वापस लौट जाते हैं। धार्मिक स्थल होने के कारण यहां वर्ष में मकर संक्रांति, रामनवमी, श्रावणतीज तथा विवाह पंचमी के अवसर पर मेले आयोजित होते हैं जिसमें आसपास के लगभग 1 लाख से 1.50 लाख लोग ओरछा आते हैं। इसके अतिरिक्त ओरछा में देश के विभिन्न भागों से काफी संख्या में दर्शनार्थी प्रतिदिन आते हैं। साथ ही इसके ऐतिहासिक महत्व एवं नैसर्गिक सौंदर्य के कारण पिछले कुछ वर्षों से यहां प्रतिदिन काफी मात्रा में स्वदेशी एवं विदेशी पर्यटक आते हैं। ओरछा से मुख्य पर्यटक केन्द्र जैसे झांसी 16 कि.मी., खजुराहो 191 कि.मी., ग्वालियर 119 कि.मी., आगरा 207 कि.मी., जयपुर 466 कि.मी., दिल्ली 432 कि.मी., लखनऊ 308 कि.मी., वाराणसी 696 कि.मी. तथा कानपुर 236 कि.मी. की दूरी पर स्थित है।

ओरछा में आने वाले पर्यटकों के निम्न श्रेणियों में विभाजित किया जा सकता है :-

- (1) घरेलू पर्यटक जो झांसी से केवल एक दिन के लिये आते हैं।
- (2) घरेलू पर्यटक जो आस-पास के क्षेत्रों के अतिरिक्त स्मारकों को देखने आते हैं।
- (3) विदेशी पर्यटक जो खजुराहो जाते हुए एक दिन ओरछा आकर ठहरते हैं।
- (4) आस-पास के क्षेत्रों के धर्मानुयायी जो भगवान के दर्शनार्थ आते हैं।
- (5) अन्य क्षेत्रों के दर्शनार्थी जो विशेष पर्वों के अवसर पर ओरछा में एकत्रित होते हैं।

विदेशी पर्यटकों के यहां आने का समय सामान्यतः अगस्त से मार्च तक रहता है। जबकि आसपास के क्षेत्रों के दर्शनार्थी पूरे वर्षभर आते हैं। औसतन 20-30 हजार के मध्य दर्शनार्थी पूरे वर्ष में आते हैं। आस-पास के क्षेत्रों में व्यक्ति शादी-विवाह करने भी रामराजा मंदिर आते हैं।

त्यौहारों के समय 40-50 हजार दर्शनार्थी ओरछा आते हैं। मुख्य त्यौहारों के अवसर पर यह संख्या बढ़ जाती है। इन अवसरों पर व्यक्ति एक-दो दिन के लिये ओरछा में रुकते हैं। ओरछा आने वाले पर्यटकों की जानकारी निम्न तालिका में दर्शाई गई है।

ओरछा : क्षेत्रिय पर्यटक आगमन

सारणी 2-सा-1

नगर	1992-93	1993-94	1994-95	1995-96	1996-97
गवालियर	6950	6873	9720	13239	16500
खजुराहो	34914	37424	40707	50538	60739
सांची	1519	1612	2283	3545	6538
ओरछा	5351	5373	5087	10523	22568

स्रोत : इंटैक रिपोर्ट

ओरछा में आने वाले पर्यटकों की जानकारी निम्न तालिका में दी गई है.

ओरछा : पर्यटकों की संख्या

2-सा-2

क्रमांक	वर्ष	पर्यटकों की संख्या		वृद्धि दर प्रतिशत में	
		स्थानीय	विदेशी	स्थानीय	विदेशी
1	2	3	4	5	6
1	1997-2000	37161	18807	-	-
2	2000-2001	42056	25668	13.2	36.5

स्रोत : पुरातत्व विभाग-ओरछा:

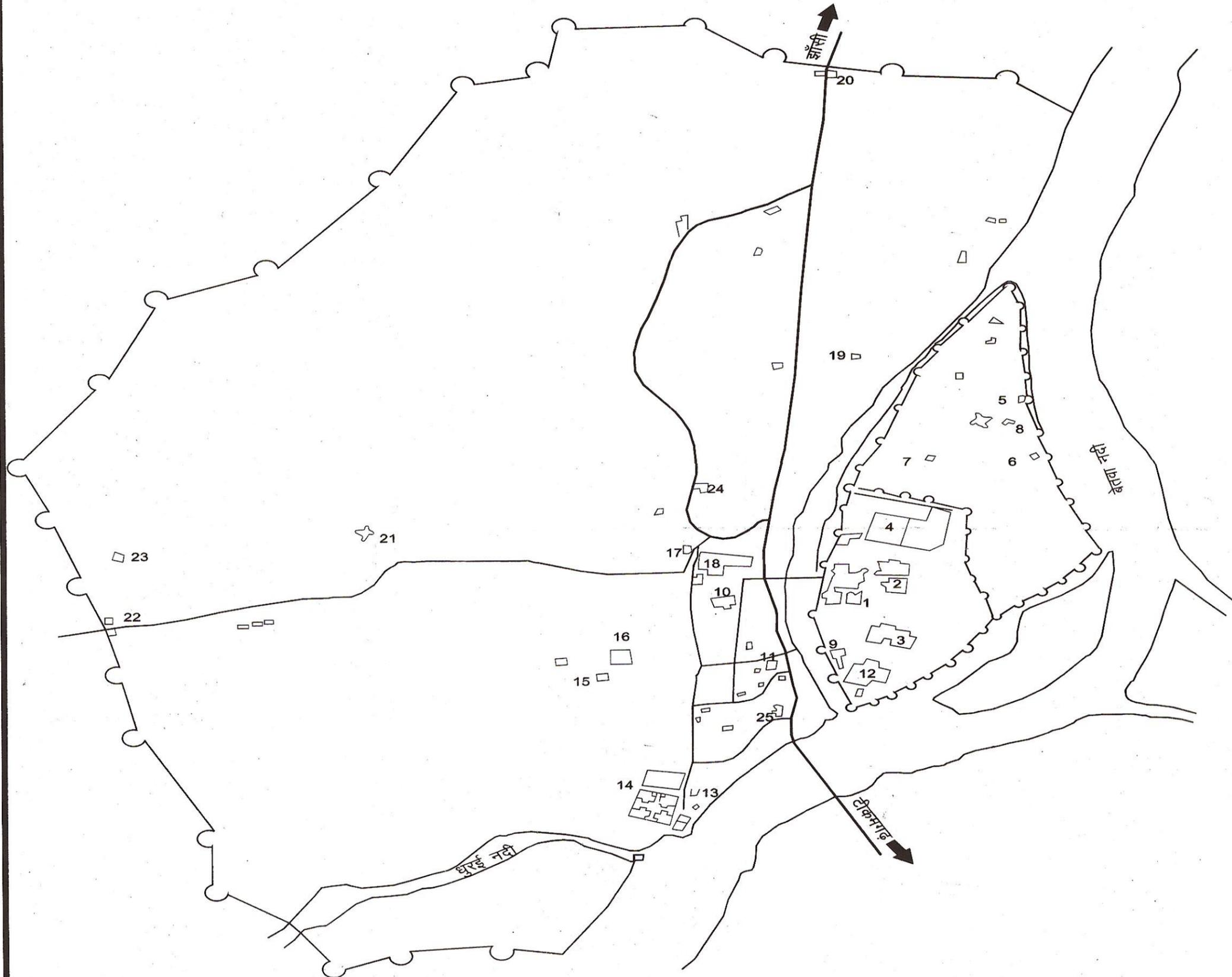
यह जानकारी पुरातत्व विभाग द्वारा संरक्षित स्मारकों के लिये निर्धारित शुल्क पर्ची के आधार पर तैयार की गई है. स्थानीय दर्शकों में से अधिकांश दर्शक इन स्मारकों को देखने नहीं जाते हैं. अतः यह जानकारी ओरछा में आने वाले स्थानीय पर्यटकों की सही जानकारी प्रदर्शित नहीं करती है. आज भी यह कहा जा सकता है कि ओरछा में आने वाले देशी एवं विदेशी पर्यटकों की संख्या में आशातीत वृद्धि हो रही है जबकि इस वृद्धि के अनुरूप पर्यटक अधोसंरचना का विकास नहीं हो रहा है जिसकी नितांत आवश्यकता है.

2.3 पुरातत्वीय महत्व के अभिरक्षित स्मारक

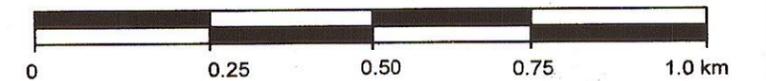
ओरछा में ऐतिहासिक एवं धार्मिक महत्व के अनेक संरक्षित स्मारक हैं. पुरातत्व विभाग द्वारा ओरछा में 32 स्मारकों को पुरातत्व अधिनियम के अंतर्गत संरक्षित स्मारकों के रूप में अधिसूचित किया गया है. इन स्मारकों में से जो स्मारक, किले के क्षेत्र से बाहर हैं उनमें से कई स्मारकों का अस्तित्व नहीं है तथा जीर्ण-शीर्ण अवस्था में है, अतः इन स्मारकों की सूची में से ऐसे स्मारकों को हटाया जाना आवश्यक है. जबकि कुछ स्मारक वास्तुकला के अद्भूत उदाहरण हैं जो पर्यटकों के आकर्षण का मुख्य केन्द्र हैं. संरक्षित स्मारकों की सूची निम्न तालिका में दी गई है.

ओरछा

2.1 संरक्षित स्मारक



1. राजमहल
2. जहांगीर महल
3. दाऊजी की कोठी
4. प्रवीण राय महल
5. यज्ञशाला
6. तीन दासियों की छतरियां
7. शिव मंदिर
8. सिंहबाबा की गुफा
9. बारूद खाना
10. चर्तुभूज मंदिर
11. सीतामढी
12. प्राचीन मंदिर
13. वल्लभ मंदिर
14. मकबरा एवं छतरिया
15. रघुवशंमणि मंदिर
16. राधिका रमण मंदिर
17. पुरानी गौशाला
18. पालिका महल
19. हरिसिद्ध मंदिर
20. प्रथम पुराना दरवाजा
21. लक्ष्मी मंदिर
22. गुरदई दरवाजा
23. पुरानी ढाबें की बावड़ी
24. पुरानी हवेली
25. हनुमान मंदिर



ओरछा : अभिरक्षित स्मारकों की सूची

2-सा-3

क्रमांक	स्मारकों के नाम
1	2
1.	चतुर्भुज मंदिर
2.	पुरानी/ढावे की बावड़ी
3.	पुरानी गोशाला
4.	लक्ष्मी मंदिर
5.	दाऊजी के पीछे की तीन कोठियां
6.	गुदरई दरवाजा
7.	प्रथम पुराना दरवाजा
8.	पालकी महल
9.	पुरानी हवेली
10.	कुंट खाना
11.	दाऊजी की कोठी
12.	तीन दासियों की छतरियां
13.	बारूद खाना
14.	रघुवंश मणि मंदिर
15.	बल्लभ मंदिर
16.	सीता मढ़ी के पीछे प्राचीन मंदिर
17.	हनुमानजी मंदिर के पीछे स्थित वीरान मंदिर
18.	सिद्ध बाबा की गुफा
19.	हरसिद्धी देवी मंदिर
20.	कटीला दरवाजा
21.	सीता मढ़ी
22.	शिव मंदिर
23.	हनुमान मंदिर
24.	कोठी क्रमांक 4 के पीछे स्थित पुराना मंदिर
25.	प्रवीण राय का महल एवं बगीचा
26.	जहांगीर महल
27.	राजमहल
28.	वनवासी मंदिर
29.	यज्ञ शाला
30.	मकबरा एवं छतरियां
31.	रांधिका रमण मंदिर
32.	शाही दरवाजा

इन स्मारकों में से अधिकांश स्मारक नगर क्षेत्र में स्थित हैं, जबकि कुछ स्मारक किला परिक्षेत्र में स्थित हैं, नगर के सभी स्मारक 1 से 2 कि.मी. की परिधि में स्थित हैं, नगर में स्थित अति महत्वपूर्ण स्मारकों का विवरण निम्नानुसार है :-

1. **जहांगीर महल :-** 17वीं शताब्दी (1605-1627) में यह महल राजा वीर सिंह जू देव ने सम्राट जहांगीर की ओरछा यात्रा की स्मृति में बनवाया था, इसकी मजबूत प्राचीरें, सुन्दर छतरियां और पत्थरों में महीन जालियों का काम महल के समूचे स्थापत्य को असाधारण वैभव प्रदान करता है,
2. **राजमहल :** इस महल का निर्माण वीर सिंह जू देव के पूर्ववर्ती राजा मधुकरशाह ने कराया था वे अत्यन्त धर्म परायण व्यक्ति थे, यह महल अपनी सादगी और सुन्दर छतरियों के आकर्षण से यात्रियों को अपनी ओर खींचता है यहां भित्ति चित्रों के माध्यम से आध्यात्मिक विषयों को साहसिक रंग योजना के द्वारा मार्मिक अभिव्यक्ति की गई है.
3. **राय प्रवीण महल :** कवियत्री एवं संगीतज्ञ राय प्रवीण राजा इन्द्रमणि (1672-1676) की लावण्यमयी प्रेमिका को सम्राट अकबर के आदेश पर उसे दिल्ली भेजा गया था, अकबर उसकी वाक्चातुर्य से बहुत प्रभावित हुए. अपनी इस प्रतिभा के फलस्वरूप राय प्रवीण ने सम्राट अकबर के सामने इन्द्रमणि के प्रति अपने प्रेम का इजहार किया और अकबर ने उसे सम्मान ओरछा वापिस भेजा. राय प्रवीण का महल ईंटों से बनी दो मंजिला इमारत है यहां का परिवेश आनंद महल के सुंदर बगीचों के बीच रमणीय ही गया है, यहां के आठ कोणों वाले पुष्पकुंज और जल प्रदाय प्रणाली आकर्षक है.
4. **रामराजा मंदिर :** बहुत प्रसिद्ध एवं अनूठी भगवान श्रीराम की यह प्रतिमा रामराजा मंदिर में प्रतिष्ठित हैं ऐसा कहा जाता है कि यह मूर्ति ओरछा के राजा मधुकरशाह की पत्नि रानी गणेश कुंवर अयोध्या के सरयू तट से यहां लाई थीं, मूर्ति स्थापना के लिये राजा ने चतुर्भुज मंदिर का निर्माण कराया था. लेकिन भगवान श्रीराम के वहां न जाने के कारण मूर्ति की स्थापना रसोई / रनिवास में ही की गई जिसके कारण इसका नाम रामराजा मंदिर पड़ा इसकी आकृति वर्गाकार है तथा बाह्य वास्तुकला साधारण है, चतुर्भुज मंदिर में मूर्ति स्थापना न होने के कारण वह आज भी वीरान हैं, हजारों की तादाद में यात्री वहां भगवान श्रीराम के दर्शनार्थ आते हैं.
5. **चतुर्भुज मंदिर :** पत्थरों के एक बड़े चबूतरे पर बने मंदिर तक सीढ़ियां चढ़कर पहुंचा जा सकता है, यह मंदिर अयोध्या से लाई गई भगवान राम की प्रतिमा की प्राण प्रतिष्ठा के लिए बनवाया गया था इस पर बाध्य अलंकरण के रूप में धार्मिक महत्व के कमल प्रतीक एवं मांगलिक चिन्ह सुरुचिपूर्ण ढंग से अंकित किये गए हैं, आंतरिक भाग का मंदिर गर्भ बिल्कुल सात्विक है जिसकी अलंकार विहीन मेहराबदार दीवारें गहन पवित्रता से भरी हैं, वर्तमान में मंदिर में पूजा अर्चना की जाती है।
6. **लक्ष्मी मंदिर :** लक्ष्मी मंदिर का निर्माण राजा वीरसिंह देव द्वारा 1679 ई. में किया गया था जो कि आयताकार रूप में है, मंदिर का जीर्णोद्धार वर्ष 1793 में पृथ्वीसिंह द्वारा कराया गया था. 1809 ई. में मल्हार राव होल्कर द्वारा लक्ष्मी की स्वर्ण मूर्ति यहां से ले जाई गई तथा ऐसा कहा जाता है, कि यह मूर्ति उज्जैन में क्षिप्रा नदी के तट पर मंदिर में इसकी स्थापना की गई. मंदिर की वास्तु कला अत्यन्त रोचक है. मंदिर के भीतरी भागों में ओरछा के भित्ति - चित्र कला के सबसे सुन्दर नमूने देखने को मिलते हैं.

7. **फूलबाग** : फूलबाग जैसा कि नाम से स्पष्ट है कि यह एक फूलों का बगीचा है। जिसमें एक छोटा घर है। इसमें नौचौकिया अथवा नौघर थे जिन पर महाराजा बीरसिंह देव के नौ पुत्रों का अधिकार था मुख्य भवन के नीचे तहखाने की श्रेणियां गर्म पानी के स्तकाल में आती थीं जिसमें दो बड़े हवादान थे। यह हवादान सावन-भादों के नाम से जाने जाते हैं। इसी के समीप महाराज हरदौल की बैठिका है।
8. **शीशामहल** : यह महल जहांगीर महल से लगकर है इसका निर्माण महाराजा उद्देतसिंह द्वारा 1673 ई. में कराया गया था। महाराजा जब भी ओरछा आते थे यहां रुकते थे। यहां 8 स्तम्भों पर आधारित एक दरबार हाल है जो अष्ट खम्भ के रूप में जाना जाता है। वर्तमान में यह पर्यटन विकास निगम के अधिपत्य में है।
9. **छतरिया** : बेतवा नदी के किनारे कंचन घाट पर ओरछा के राजाओं की स्मृतियों में बनवाई गई 18 छतरियां हैं।
10. **दीवान हरदौल महल** : हरदौल वंश सिंह जू देव के सुपुत्र थे जिन्होंने अपने बड़े भाई जुझार सिंह द्वारा संशय प्रकट करने पर भाभी के प्रति अपनी निश्चल प्रीति प्रकट करने के लिये अपने प्राणों का उत्सर्ग करना पड़ा। संत स्वभाव वाले हरदौल के इस महान उत्सर्ग के फलस्वरूप उन्हें देवताओं के समान कीर्ति मिली। बुंदेलखंड के ग्रामों में आज भी उनकी स्मृति में चबूतरे बने हुए हैं, जहां ग्रामवासी मांगलिक अवसरों पर हरदौल से मूक आशीर्वाद की याचना करते हैं।
11. **शहीद स्मारक** : महान स्वतंत्रता संग्राम सेनानी चन्द्रशेखर आजाद की स्मृति में मध्यप्रदेश सरकार ने एक स्मारक निर्मित किया है। भारत के स्वतंत्रता आंदोलन के समय चन्द्रशेखर आजाद यहां अज्ञातवास में छिपकर रहे। इस स्मारक परिसर में आजाद की प्रतिमा भी स्थापित है।

अन्य दर्शनीय स्थल

(1) वन्य प्राणी अभ्यारण

नगर की जीवन रेखा बेतवा तथा जामनी नदी के मध्य स्थित वन भूमि को वन्य प्राणी अभ्यारण घोषित किया गया है, जिसमें लोटना राजस्व ग्राम तथा सिंहपुरा वन ग्राम को शामिल किया गया है, जिसका कुल क्षेत्रफल 43655 हेक्टर है। इस अभ्यारण में चीतल, चिंकारा, जंगली सुअर, नील गाय, लकडबग्घा, लोमड़ी, जंगली बिल्ली, ऊदविलाव, हिरन, सियार व मोर आदि बहुतायत में पाये जाते हैं। इस अभ्यारण के बीच स्थित वन ग्रामों का उचित व्यवस्थापन कर इस क्षेत्र को पूर्णतः वन्य प्राणी अभ्यारण हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक है।

(2) ओरछा के अन्य दर्शनीय स्थलों में सिद्ध बाबा का स्थान, जुगल किशोर मंदिर, जानकी मंदिर चार द्वार का हनुमान मंदिर प्रसिद्ध है।

2.4 धार्मिक एवं सांस्कृतिक

ओरछा धार्मिक स्थान होने के कारण यहां पर प्रति वर्ष 5 मेले आयोजित किये जाते हैं। जिनका विवरण निम्नानुसार है:—

1.	मकरसंक्रांति	माह—जनवरी
2.	रामनवमी	माह—अप्रैल
3.	गंगा दशहरा	माह—जून
4.	श्रावण तीज	माह—अगस्त
5.	विवाह पंचमी	माह—दिसम्बर

उपरोक्त मेलों में श्रावण तीज एवं विवाह पंचमी का सर्वाधिक महत्व है। जिसमें लगभग 50,000 से एक लाख व्यक्ति ओरछा आते हैं। जबकि मकर संक्रांति के अवसर पर लगभग 50,000 यात्री ओरछा आते हैं। रामनवमी एवं गंगादशहरा पर लगभग 25 हजार व्यक्ति ओरछा आते हैं। इनमें से अधिकांश बुंदेलखंड क्षेत्र के ग्रामीण इलाके के निम्न और मध्यम आय वर्ग के होते हैं। अधिकांश मेले एक दिन की अवधि के लिये आयोजित होते हैं जिनके लिये अस्थायी तौर पर दुकानों को लगाया जाता है। यहां मेला हेतु पर्याप्त स्थल का अभाव है।

मेले में आने हेतु मोटर, बस, आटो, स्कूटर, कार, बैलगाड़ी, ट्रेक्टर, साइकिल आदि साधनों का प्रयोग बहुतायत से होता है। अधिकांश लोग उसी दिन वापस लौट जाते हैं। केवल 20 प्रतिशत लोग ही रात्रि विश्राम करते हैं।

धार्मिक मेलों के अतिरिक्त ओरछा में वर्ष में तीन सांस्कृतिक कार्यक्रम आयोजित किए जाते हैं:—

1.	मानस सम्मेलन	माह—जनवरी
2.	केशव जयन्ती	माह—अप्रैल
3.	ओरछा उत्सव	माह—अप्रैल

2.5 पर्यटक अधोसंरचना

पर्यटकों की अपेक्षाएँ मुख्यतः रहने की सुविधाजनक व्यवस्था तथा आवश्यक सुविधाओं से संबंधित रहती हैं। इन सुविधाओं के अतिरिक्त पर्यटकों की रुचि के अनुसार नगर को सुविधा सम्पन्न बनाया जा सकता है, ताकि अधिक से अधिक पर्यटक आकर्षित हो सकें। इस हेतु पर्यटन से संबंधित वर्तमान सुविधाओं का अध्ययन आवश्यक है ताकि उन्हें उचित सुविधायें तथा अधोसंरचना प्रदाय की जा सकें।

2.5.1 पर्यटकवास

ओरछा में विभिन्न मेलों के अवसरों पर स्थानीय दर्शनार्थी बहुतायत में आते हैं जबकि विदेशी पर्यटकों का भ्रमण का समय अक्टूबर से फरवरी के मध्य रहता है। पर्यटन काल में औसतन 150 विदेशी पर्यटक प्रतिदिन ओरछा आते हैं। पर्यटकों के ठहरने के लिये वर्तमान में ओरछा में उच्च वर्गीय, मध्यम वर्गीय, निम्न वर्गीय होटल तथा धर्मशाला, बारात घर है। इनमें कुल 180 पर्यटकों के रात्रि विराम की व्यवस्था है जो वर्तमान आवश्यकताओं के अनुरूप नहीं है। इसके अतिरिक्त धार्मिक उत्सवों मेलों के समय यात्रियों के रुकने हेतु उचित व्यवस्था नहीं है जिससे यात्रियों को असुविधा का सामना करना पड़ता है। उक्त परिस्थितियों के कारण ओरछा में पर्यटकों के ठहरने की उचित व्यवस्था तथा दर्शनार्थी हेतु

केम्पिंग स्थल की आवश्यकता सर्वोपरि है. ओरछा में पर्यटकों की ठहरने की वर्तमान सुविधाओं संबंधी जानकारी निम्न सारणी में दी गई है.

ओरछा : पर्यटकों के ठहरने की सुविधायें

ख-2-सा-4

क्रमांक	होटल का नाम	शासकीय/निजी	श्रेणी	बिस्तरों की संख्या	कमरों की संख्या
1	2	3	4	5	6
1	शीश महल	शासकीय	उच्च	15	8
2	बेतवा काटेज	शासकीय	उच्च	20	10
3	ओरछा रिसोर्ट	निजी	उच्च	68	35
4	होटल मानसरोवर	शासकीय	मध्यम	11	4
5	होटल पालकी महल	शासकीय	मध्यम	12	3
6	पर्यटक धर्मशाला	शासकीय	निम्न/मध्यम	32	16
7	रामराजा लॉज	निजी	निम्न	12	-
8	श्रीराम गेस्ट हाउस	निजी	निम्न/मध्यम	10	9
9	होटल फोर्ट व्यू	निजी	मध्यम	8	6
10	गणपति गेस्ट हाउस	निजी	मध्यम	12	-
11	होटल दीप रीजेन्सी	निजी	मध्यम	18	10
12	शर्मा गेस्ट हाऊस	निजी	मध्यम	18	8

ओरछा में पर्यटकों के ठहरने संबंधी सुविधाओं की जानकारी उपरोक्त तालिका में दी गई है. पर्यटकों के श्रेणी विभाजन के अनुसार होटल के दरें निम्नानुसार हैं, जिसमें पर्यटक अपनी आर्थिक स्थिति अनुसार ठहरते हैं :-

ओरछा : पर्यटक होटल की दरें

2-सा-5

क्रमांक	दर प्रतिदिन (रुपये में)	होटल का नाम	बिस्तरों की संख्या	प्रतिशत
1	2	3	4	5
	250 रु. से कम	धर्मशालायें/यात्री निवास	16	34.3%
	250 रु. से 500	पालकी महल, मानसरोवर	29	21.6%
	500 रु. से 1500	ओरछा रिसोर्ट, शीशमहल, बेतवा काटेज.	42	31.3%
	1500 रु. से अधिक	शीश महल, बेतवा काटेज ओरछा रिसोर्ट.	18	13.8

स्रोत: इंटेक रिपोर्ट

2.5.2 पर्यटक खान-पान

वर्तमान में ओरछा में सभी वर्ग के पर्यटकों हेतु उचित स्तर के खाने-पीने की व्यवस्था उपलब्ध नहीं है, जिसके कारण पर्यटकों को असुविधा होती है. विशेषकर मध्यमवर्गीय पर्यटकों हेतु सुविधा लगभग नहीं है.

2.5.3 पर्यटक खरीददारी सुविधायें

पर्यटकों को हस्तकला एवं स्थानीयकला की सामग्री खरीदने हेतु कोई व्यवस्थित स्थल/मार्केट नहीं है. दुकानदार मुख्यतः रामराजा मंदिर के सामने मार्ग के किनारे दुकानें लगाते हैं जिससे आवागमन अवरुद्ध होता है.

2.5.4 पर्यटक सूचना केन्द्र

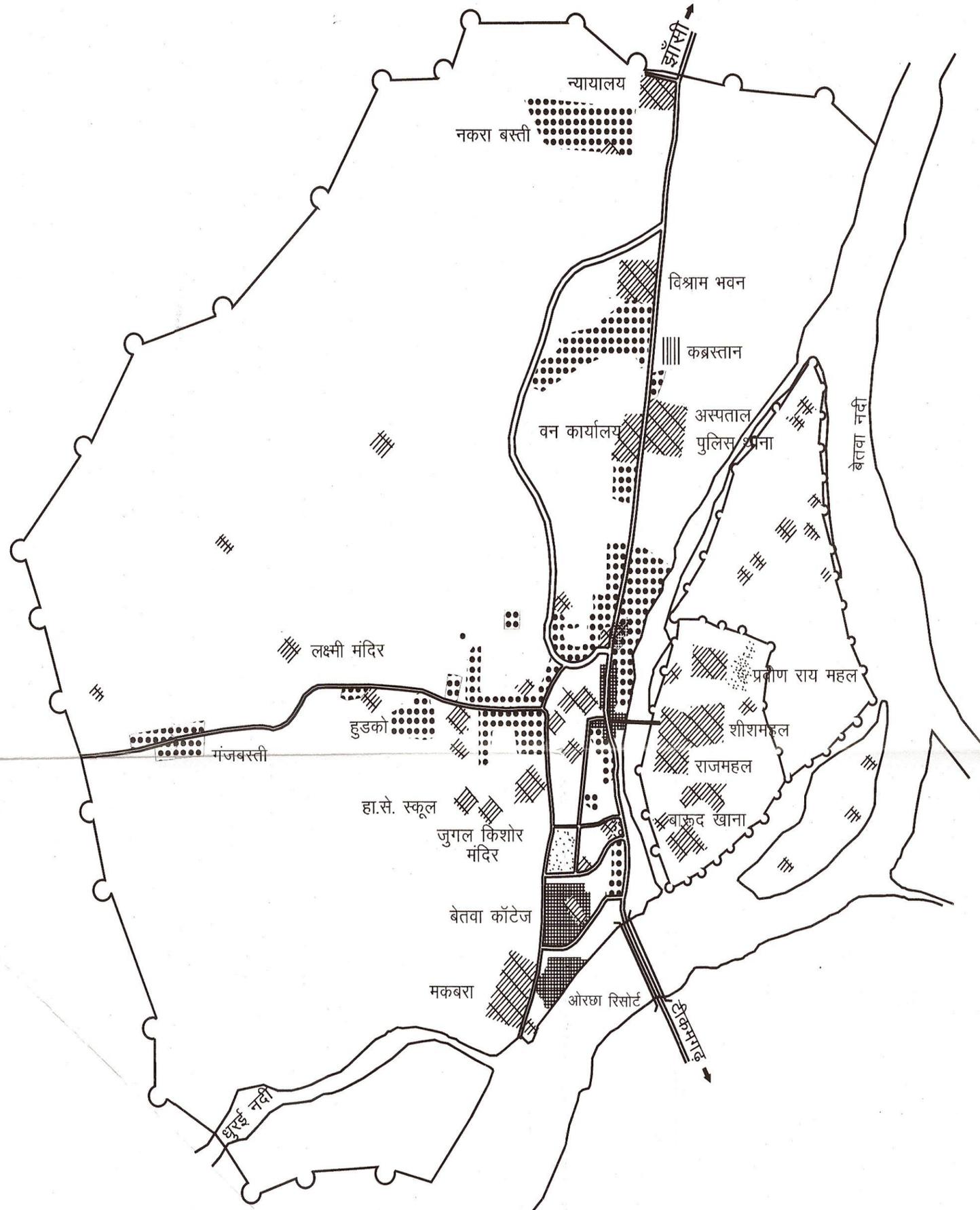
वर्तमान में ओरछा में पर्यटन से संबंधित विस्तृत जानकारी उपलब्ध कराने वाला सूचना केन्द्र नहीं है.

2.5.5 आमोद-प्रमोद स्थल

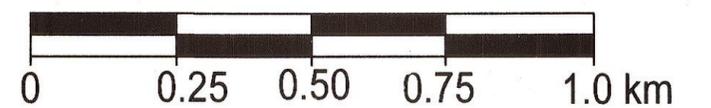
यहां पर स्थित उद्यानों का उचित रख-रखाव नहीं होने के कारण पर्यटक इसका आनंद उठाने से वंचित रहते हैं. इसके अतिरिक्त संध्याकाल में सांस्कृतिक कार्यक्रमों का आयोजन भी नहीं किया जाता है, जिससे कि आने वाले पर्यटकों का मनोरंजन हो सके.

ओरछा

3.1 वर्तमान भूमि उपरोग



आवासीय	
वाणिज्यक	
सार्व. एवं अर्ध सार्वजनिक	
सार्व. सुविधाएँ एवं सेवाएँ	
आमोद-प्रमोद	
मार्ग	
जलाशय	



अध्याय-3

वर्तमान भूमि उपयोग एवं नगरीय अधोसंरचना

ओरछा नगर को वर्तमान में जो स्वरूप एवं विकास की दिशा प्राप्त हुई है उसमें ऐतिहासिक एवं धार्मिक पृष्ठभूमि की महत्वपूर्ण भूमिका है। धार्मिक, ऐतिहासिक एवं पर्यटन स्थल, ओरछा का भौतिक विकास यहां के शासकों द्वारा समय-समय पर उनके शासन काल में निर्मित भवनों, महलों, मंदिरों इत्यादि के रूप में धीरे-धीरे हुआ है। जिसमें से अधिकतम भवन ऐतिहासिक महल के पुरातत्व स्मारक के रूप में विद्यमान हैं।

ओरछा एक छोटी ग्रामीण स्वरूप की बसाहट है, जो कि टीकमगढ़-झाँसी मार्ग पर स्थित है। वर्तमान में इसका विकास मुख्यतः इसी मार्ग के दोनों ओर तथा रामराजा मंदिर के आस-पास हुआ है। ओरछा में वर्तमान विकास, गंज क्षेत्र तथा झाँसी मार्ग पर अनियोजित रूप से हो रहा है। दक्षिण एवं पूर्वी दिशा में बेतवा नदी तक किला होने से विकास अवरुद्ध हुआ है।

ओरछा विकास योजना में सम्मिलित 15 ग्रामों के वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्रों का प्रकाशन तथा अंगीकरण नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 15 के अन्तर्गत किया गया है। वर्तमान भूमि उपयोग को निम्नलिखित 10 भूमि उपयोगों के अंतर्गत विभाजित किया गया है :—

- | | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| 1. आवासीय | 2. वाणिज्यिक |
| 3. औद्योगिक | 4. सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक |
| 5. सार्वजनिक-सेवाएं | 6. आमोद-प्रमोद |
| 7. यातायात एवं परिवहन | 8. कृषि |
| 9. जलाशय | 10. रिक्त भूमि. |

3.1 भूमि उपलब्धता :

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत गठित ओरछा निवेश क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 4478 हेक्टर है। जिसमें से ग्राम ओरछा का 696 हेक्टर का क्षेत्र है, ग्राम ओरछा में 43 हेक्टर विकसित भूमि हैं संरक्षित स्मारकों के अंतर्गत 126 हेक्टर है। ओरछा ग्राम के अन्तर्गत भूमि की उपलब्धता का विवरण विस्तृत रूप से निम्न तालिका में दर्शाया गया है।

ओरछा: भूमि उपलब्धता

3-सा-1

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टर में)	प्रतिशत
1	2	3	4
1	विकसित भूमि	55.00	8.20
2	संरक्षित स्मारक क्षेत्र		
	(अ) स्मारक क्षेत्र	4.0	
	(ब) किले का क्षेत्र	55.0	18.50
	(स) संरक्षित स्मारकों के अंतर्गत प्रतिबंधित क्षेत्र	67.0	
3	अनुपयोगी भूमि	35.00	5.80
4	जलाशय	82.00	12.50
5	विकास योग्य भूमि	378.00	55.00
	योग . .	696.00	100.00

वर्तमान में ओरछा नगर में विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत भूमि संबंधी विवरण सारणी 3-सा-2 में दी गई है:—

ओरछा : वर्तमान भूमि उपयोग 2001

3-सा-2

क्रमांक	भूमि उपयोग का प्रकार	विकसित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	प्रतिशत	भू-उपयोगिता दर (हे./1000 व्यक्ति)
1	2	3	4	5
1.	आवासीय	14.00	29.00	3.11
2.	वाणिज्यिक	5.00	10.50	1.1
3.	औद्योगिक	-	-	-
4.	सार्वजनिक अर्द्ध सार्वजनिक	22.00	46.00	4.9
5.	आमोद-प्रमोद	2.00	4.00	0.5
6.	यातायात एवं परिवहन	5.00	10.50	1.1
	योग . .	48.00	100.00	10.7

टीप.—नगर की 2001 की जनसंख्या 4,500 के आधार पर गणना की गई है. औद्योगिक भू-उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में प्रतापपुरा में 40 हेक्टर भूमि में स्थित औद्योगिक केन्द्र को सम्मिलित नहीं किया गया है.

स्त्रोत.—नगर तथा ग्राम निवेश सांगर द्वारा किया गया सर्वेक्षण.

नगर के अद्यतित वर्तमान भूमि उपयोग के आधार पर भूमि उपयोगिता दर 11.00 हेक्टेयर प्रति 1000 व्यक्ति आंकी गई है जो नगरों की तुलना में अधिक है. इसका मुख्य कारण ओरछा का ग्रामीण स्वरूप माना जा सकता है.

नगर में सबसे अधिक भू-उपयोगिता दर सार्व-अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग अंतर्गत है. जो मुख्यतः नगर के ऐतिहासिक महत्व के कारण है.

3.2 आवासीय

नगर में आवासीय क्षेत्र के अंतर्गत 14.00 हेक्टेयर भूमि है जिसके अनुसार आवासीय घनत्व 321 व्यक्ति/हेक्टेयर एवं भू-उपयोगिता दर 3.11 हेक्टेयर 1000 व्यक्ति है. ओरछा नगर को नगर पंचायत के 7 वार्डों में विभाजित किया गया है जिसमें 813 परिवार निवास करते हैं.

आवासीय विकास मुख्यतः रामराजा मंदिर के आसपास तथा नवीन विकास झांसी एवं गंज मार्ग पर हुआ है. ग्रामीण परिवेश होने के कारण आवास मुख्यतः कच्चे हैं. कच्चे मकानों के निर्माण में भवन निर्माण सामग्री जो स्थानीय स्तर पर आसानी से उपलब्ध है, उसी का उपयोग होता है. पुराने मकानों में अधिकांश मकान खपरैल (कवेलू) के हैं जिसमें ओटले एवं आंगन का प्रावधान रहता है. जो बदलते समय के अनुरूप पक्के मकानों में परिवर्तित हो रहे हैं तथा पक्के मकानों

के निर्माण का चलन बढ़ रहा है. पर्यटक केन्द्र के रूप में विकसित होने के कारण इस क्षेत्र के निवासियों का रहन-सहन स्तर ऊंचा हुआ है.

ओरछा का मुख्य विकास रामराजा मंदिर के आस-पास ही हुआ है, जिसकी कल्पना मानव शरीर से की जा सकती है जिसमें रामराजा मंदिर, मनुष्य का शरीर, टीकमगढ़-झांसी मार्ग उसकी दो बाहें तथा किला मार्ग उसके दोनों पैर हैं. पहाड़ी क्षेत्र होने के कारण नगर का विकास रेखीकृत हुआ है जिस पर नियंत्रण किया जाना आवश्यक है.

3.3 वाणिज्यिक

नगर में वाणिज्यिक उपयोग के अंतर्गत 5.00 हेक्टर भूमि है. इस गतिविधि के अंतर्गत नगर में स्थित होटल, दुकानें जलपान गृह, भोजनालय आदि को सम्मिलित किया गया है. इस उपयोग के अंतर्गत आने वाला अधिकांश भाग नगर में निर्मित होटलों का क्षेत्र है. जबकि दुकानों की संख्या काफी कम है. इस उपयोग के अंतर्गत भूमि उपयोगिता दर 1.1 हेक्टेयर 1000 व्यक्ति आंकी गई है.

3.4 औद्योगिक

ओरछा नगर में औद्योगिक उपयोग के अंतर्गत भूमि निरंक है. वर्तमान में झांसी-छतरपुर राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित ग्राम प्रातापपुरा जो ओरछा से लगभग 5 कि.मी. की दूरी पर स्थित है में 40.00 हेक्टेयर क्षेत्र में औद्योगिक विकास केन्द्र निगम, ग्वालियर द्वारा औद्योगिक केन्द्र का विकास किया गया है. इस क्षेत्र में 44 औद्योगिक इकाईयां स्थापित की गई हैं जिनमें 43 लघु एवं 1 मध्यम हैं. इनमें से 18 औद्योगिक इकाईयां विभिन्न कारणों से बंद हो चुकी हैं तथा 26 इकाईयां कार्यरत हैं. इन उद्योगों की स्थापना में 20.12 करोड़ रु. की पूंजी विनिवेशित की गई है तथा इन इकाईयां में 515 श्रमिक कार्यरत हैं. इसके अतिरिक्त म. प्र. औद्योगिक विकास निगम द्वारा इसी ग्राम में झांसी-छतरपुर मार्ग पर 50 हेक्टर क्षेत्र में औद्योगिक केन्द्र विकसित किया जाना प्रस्तावित है. इसके विकसित होने से इस क्षेत्र का औद्योगिक विकास होगा साथ ही रोजगार के अवसर भी उपलब्ध हो सकेंगे.

3.5 तारा ग्राम

ओरछा के समीप मुख्य मार्ग पर ग्राम ववेड़ी जंगल में विकास विकल्प जो कि एक अशासकीय संगठन है द्वारा 10 एकड़ भूमि पर एक औद्योगिक इकाई स्थापित की गई है. इस इकाई में स्थानीय स्तर पर उपलब्ध कच्चे माल पर आधारित हस्त निर्मित पेपर तथा उससे बनी वस्तुएँ 60 टन प्रतिवर्ष, कांक्रीट ब्लाक का उत्पादन 50,000 प्रतिवर्ष, छत की टाइल्स 6 उत्पादन 60,000 नग प्रति वर्ष तथा फरो-सीमेंट चैनल का उत्पादन किया जाता है. इस इकाई में 125 व्यक्ति रोजगारित हैं इसके अतिरिक्त संस्था द्वारा कम लागत के भवन निर्माण तकनीक का भी स्थानीय लोगों को प्रशिक्षण दिया जाता है. संस्था द्वारा स्थानीय ग्रामीणजनों को स्थानीय स्तर पर उपलब्ध कच्चेमाल पर आधारित इन वस्तुओं के उत्पादन के संबंध में प्रशिक्षण दिया जाता है जिससे उन्हें रोजगार के साधन उपलब्ध हो जाते हैं.

3.6 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग के अंतर्गत वर्तमान में 22.00 हे. भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 46% हैं जिसके अंतर्गत सभी प्रकार के कार्यालय, शैक्षणिक संस्थाएँ, चिकित्सा केन्द्र इत्यादि शामिल हैं नगर में इस उपयोग का प्रतिशत अधिक होने का मुख्य कारण स्मारकों का क्षेत्रफल सम्मिलित होना है.

* वर्तमान शैक्षणिक संस्थायें

1.	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	-	1
2.	माध्यमिक विद्यालय	-	4
3.	प्राथमिक शाला	-	5

* अन्य शैक्षणिक संस्थायें

1. रामराजा गुरूकुल संस्कृत विद्यालय, ओरछा
2. केशव शोध संस्थान

* वर्तमान स्वास्थ्य सेवायें

1.	शासकीय अस्पताल	-	1
2.	औषधालय	-	1
3.	निजी चिकित्सक/डिस्पेंसरी	-	6

* वर्तमान कार्यालय

ओरछा में स्थित कार्यालयों की जानकारी निम्नानुसार हैं :—

ओरछा : कार्यालयों का विवरण

3-सा-3

क्र.	प्रकार	कार्यालयों की संख्या	कर्मचारियों की संख्या
1	2	3	4
1.	केन्द्रीय शासन	2	5
2.	राज्य शासन	13	380
3.	स्वायत्तशासी	3	91
4.	बैंक	3	20

स्रोत : नगर पंचायत, ओरछा.

3.7 आमोद-प्रमोद

आमोद-प्रमोद के अंतर्गत लगभग 2.00 हेक्टेयर भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 4 प्रतिशत है. आमोद-प्रमोद के अंतर्गत फूल बाग, प्रवीणराय महल का बगीचा प्रमुख है. इसके अतिरिक्त बेतवा नदी के तट पर निर्मित कंचनाघाट एवं नदी के दूसरे किनारे का उपयोग मनोरंजक स्थल के रूप में किया जाता है जिसे विकसित किया जाना आवश्यक है.

3.8 यातायात एवं परिवहन

झांसी-टीकमगढ़ राज्य मार्ग नगर के बीच से गुजरता है। इसके अतिरिक्त लक्ष्मी मंदिर, डब्ल्यू.बी.एम. मार्ग तथा वर्तमान में निर्मित किया गया बायपास मार्ग है। इस उपयोग के अंतर्गत लगभग 5.00 हे. भूमि है जो कुल विकसित क्षेत्र का 10.5 प्रतिशत है। इस उपयोग के अंतर्गत आने वाली भूमि की उपयोगिता दर 1.1 हे/1000 व्यक्ति है।

3.9 असंगत भूमि उपयोग

वर्तमान भूमि उपयोग के विश्लेषण से कुछ कार्यकलापों का पर्यावरणीय समस्या एवं स्मारकों के संरक्षण के दृष्टिकोण से असंगत भूमि उपयोग के रूप में चयन किया गया है। असंगत भूमि उपयोग को उनके वर्तमान स्थल से अन्यत्र स्थानांतरित करना आवश्यक है। असंगत भूमि उपयोग निम्न सारणी में दर्शाये गये हैं :—

ओरछा : असंगत भूमि उपयोग

3-सा-4

क्र.	विवरण	वर्तमान स्थिति	समस्या
1	2	3	4
1.	पालकी महल	कार्यालय, गेस्ट हाउस एवं आवास.	संरक्षित स्मारक
2.	रेंजर आवास/दुकानें	मुख्य मार्ग के किनारे दुकानें एवं आवास.	यातायात में अवरोध
3.	चौराहे से रामराज मंदिर प्रवेश द्वार तक	दुकानें	अवरोध
4.	चतुर्भुज मंदिर	धर्मशाला, दुकान/स्कूल.	संरक्षित स्मारक
5.	पुराना पुलिस थाना परिसर	आवास	पार्किंग स्थल
6.	संरक्षित स्मारकों से 100 मीटर परिक्षेत्र में आने वाला क्षेत्र.	आवास, दुकानें	संरक्षित क्षेत्र
7.	नगर पंचायत कार्यालय एवं अन्य	रामराजा मंदिर चौराहे पर	स्थल का अक्षम उपयोग
8.	टीकमगढ़ मार्ग पर बस स्टैंड के समीप अस्थाई दुकानें.	टीकमगढ़ मार्ग	स्थल का अक्षम उपयोग
9.	अस्थाई सब्जी स्थल	मंदिर प्रांगण	स्वच्छता में बाधक.

3.10 नगरीय अधोसंरचना

जल प्रदाय.—यहां जल पूर्ति फूलबाग स्थित कूप एवं ट्यूबवेल के द्वारा होती है। इन स्रोतों की जल प्रदाय क्षमता 1 लाख 26 हजार लीटर प्रतिदिन की है। यहां के निवासियों को प्रतिदिन 1 लाख 86 हजार लीटर जल प्रदाय किया जाता है, उक्त स्रोतों के अतिरिक्त 4 हैण्ड पंप भी लगे हुए हैं जो यहां निवासियों की जल आपूर्ति में सहायक है। यहां निजी नल कनेक्शनों की संख्या 289 एवं सार्वजनिक नलों की संख्या 10 हैं। इसके अतिरिक्त जल प्रदाय हेतु शासन की कोई अन्य योजना प्रस्तावित नहीं है।

3.4.1 जल निकास

जल निकास के लिए यहां भूमिगत नालियों की व्यवस्था नहीं है। भूतल स्थित नालियों की व्यवस्था भी पर्याप्त नहीं है। जिससे वर्षा के समय जल प्रवाह अवरूद्ध होने पर यहां के निवासियों को असुविधा का सामना करना पड़ता है।

3.4.2 विद्युत्

विद्युत् आपूर्ति, मध्यप्रदेश विद्युत् मंडल द्वारा की जाती है। यहां एक विद्युत् उपकेन्द्र स्थित है।

3.4.3 स्वास्थ्य केन्द्र

यहां एक शासकीय अस्पताल है जिसमें बिस्तरों की संख्या 6 है। इसके अतिरिक्त एक औषधालय है तथा 6 निजी चिकित्सक/डिस्पेंसरी भी हैं, जो यहां के निवासियों को स्वास्थ्य सुविधायें मुहैया कराते हैं।

3.4.4 आरक्षी केन्द्र

वर्तमान में यहां एक पुलिस स्टेशन/चौकी है।

3.4.5 शिक्षण संस्थाएँ

यहां प्राथमिक, माध्यमिक एवं उच्चतर माध्यमिक विद्यालय है जो कि शासकीय संस्थाएँ हैं। यहां श्री रामराजा गुरुकुल संस्कृत विद्यालय है जो कि शासकीय है। साथ ही भोज मुक्त विश्वविद्यालय एवं मिनी आई. टी. आई. भी है, जो कि शासकीय है।

3.4.6 डाक-तार एवं दूरभाष केन्द्र

यहां एक डाक व तार घर तथा एक दूरभाष केन्द्र है।

3.4.7 सामान्य सुविधायें

ओरछा में उपलब्ध सामान्य सुविधाओं की जानकारी निम्नलिखित सारणी में दी जा रही है :—

ओरछा : सामान्य सुविधाएँ

3-सा-5

क्र.	सुविधाओं का प्रकार	संख्या
1	2	3
1.	संग्रहालय	1
2.	उद्यान	2
3.	खेल मैदान	1
4.	डाक एवं तार घर	1
5.	पुलिस स्टेशन/चौकी	1
6.	विद्युत्	1
7.	टेलीफोन एक्सचेंज	1
8.	श्यामशान एवं कब्रिस्तान	1

निवेश क्षेत्र के ग्रामों में उपलब्ध सेवाओं की जानकारी

ओरछा निवेश क्षेत्र में ग्रामों में से भोजपुरा, सीतापुरा, आजादपुर, प्रतापपुरा, लाटना, गुदरई, जमुनिया आदि ग्रामों में प्राथमिक स्तर की शिक्षा सुविधा उपलब्ध है। प्राथमिक एवं उच्चतर माध्यमिक की शिक्षा हेतु विद्यार्थियों को ओरछा पर निर्भर करना पड़ता है। ग्राम ओरछा के अतिरिक्त ग्राम जमुनिया खास में प्राथमिक स्वास्थ्य सेवा उपलब्ध है।

डाक एवं तार सुविधाएं ओरछा नगर में ही उपलब्ध हैं शेष ग्रामों में यह सुविधा नहीं है।

3.11 यातायात

ओरछा नगर झांसी-टीकमगढ़ राज्य राजमार्ग पर स्थित है तथा यही इस नगर का प्रमुख मार्ग है।

इसके अतिरिक्त गंज मार्ग है जो बबीना के समीप राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 26 को जोड़ता है किन्तु यह मार्ग कच्चा है।

3.12 यातायात के साधन

ओरछा आने के लिये झांसी से ओरछा प्रतिदिन 15-20 टैम्पों चलते हैं, इसके अतिरिक्त प्रतिदिन 35-40 बसें टीकमगढ़ के लिये गुजरती हैं।

ओरछा के लिये निकटतम रेल्वे स्टेशन ओरछा है जो झांसी-मानिकपुर रेल लाईन पर स्थित है। यह नगर से 4 कि.मी. की दूरी पर स्थित है।

3.13 यातायात समस्या

झांसी-टीकमगढ़ मार्ग की प्रतिदिन 35-40 बसें नगर के हृदय स्थल से गुजरती हैं जबकि यहां पर मार्ग की चौड़ाई कम है जिससे यातायात में बाधा उत्पन्न होती है पर्यटकों को भी असुविधा होती है. इस कारण से नगर में बायपास की आवश्यकता है.

3.14 पार्किंग समस्या

ओरछा में प्रतिदिन काफी संख्या में निजी वाहनों से पर्यटक एवं धर्मालु जन आते हैं. वर्तमान में यह वाहन रामराजा मंदिर चौराहे पर किला मार्ग पर खड़े किये जाते हैं तथा स्थान कम होने की दशा में मुख्य मार्ग पर खड़े किये जाते हैं जिससे यातायात में अवरोध उत्पन्न होता है तथा पर्यटकों को भी असुविधा होती है.

उपरोक्त परिस्थितियों के कारण उचित वाहन विराम स्थल की अत्यन्त आवश्यकता है.

भाग-दो
नियोजन प्रस्ताव

अध्याय-4

भावी आवश्यकताएं एवं प्रस्तावित भूमि उपयोग

4.1 नगर के मुख्य कार्यकलाप :

प्राचीन काल से ही ओरछा हिन्दुओं का धार्मिक केन्द्र रहा है. यहां वर्ष में पांच मेले आयोजित किये जाते हैं तथा इन अवसरों पर काफी संख्या में दर्शनार्थी बेतवा नदी में स्नान कर रामराजा भगवान के दर्शन कर पुण्य लाभ लेते हैं. इसके अतिरिक्त भी प्रतिदिन काफी संख्या में धार्मिक यात्री यहां आते हैं. ओरछा में ऐतिहासिक एवं वास्तुकला के अदभुत नमूनों को देखने तथा नैसर्गिक सौंदर्य का आनंद लेने हेतु काफी स्वदेशी एवं विदेशी पर्यटक आकर्षित हो रहे हैं. पिछले कुछ वर्षों में पर्यटकों की संख्या में काफी तेजी से वृद्धि हुई है. इस प्रकार यहां का मुख्य कार्यकलाप पर्यटकों पर आधारित है. जबकि नगर में अन्य व्यवसायिक एवं औद्योगिक गतिविधियां नगण्य है. ओरछा को अन्तर्राष्ट्रीय स्तर के पुरातत्व महत्व के पर्यटन स्थल के रूप में विकसित करने की आवश्यकता है जिसके अंतर्गत पर्यटक परिसर का विकास एवं पर्यावरणीय संरक्षक प्राथमिक आवश्यकता है. भविष्य में ओरछा के निम्नलिखित कार्यकलाप होंगे:—

- (1) पर्यटन केन्द्र
- (2) ग्रामीण विकास केन्द्र
- (3) तहसील स्तर का प्रशासनिक केन्द्र

4.2 योजना कालावधि

नगर विकास यद्यपि एक निरंतर प्रक्रिया है फिर भी योजना बनाने के लिए एक निश्चित समयावधि निर्धारित करना अत्यन्त आवश्यक है. अतः ओरछा विकास योजना के लिए योजना अवधि वर्ष 2011 रखी गई है. विकास योजना में प्रस्ताव मात्र योजना कालावधि तक सीमित नहीं रखे गये हैं बल्कि विकास योजनाकाल के उपरांत भी यह प्रस्ताव सतत जारी रहेंगे. अतः ओरछा विकास योजना प्रस्ताव योजनाकाल के उपरांत भी विकास योजना के पुर्नविलोकन, मूल्यांकन एवं उपान्तरण अथवा विकास योजना प्रस्तावों को संतुप्त होने तक प्रभावशील रहेंगे.

4.3 अनुमानित पर्यटक

ओरछा को पर्यटक केन्द्र के रूप में विकसित करने हेतु सर्वप्रथम भावी पर्यटकों की संख्या अनुमानित करना आवश्यक है ताकि पर्यटकों हेतु अधोसंरचना विकास तथा आवश्यकताओं की पूर्ति की जा सके. ओरछा में पर्यटकों का आवागमन विगत 2-3 वर्षों से अधिक बढ़ा है. ओरछा को राष्ट्रीय पर्यटक सर्किट दिल्ली-आगरा खजुराहो से जोड़ने के कारण ओरछा का नाम राष्ट्रीय परिदृश्य पर उभर कर सामने आया है. ओरछा में आने वाले पर्यटकों की वास्तविक जानकारी का संकलन विगत दो वर्षों से पुरातत्व विभाग द्वारा किया जा रहा है जो यहां ऐतिहासिक एवं पुरातत्व महत्व के संग्रहालय देखने के लिये आते हैं. पुरातत्व विभाग द्वारा उपलब्ध कराई गई जानकारी के आधार पर वर्ष 1999-2001 के मध्य देशी पर्यटकों की संख्या में 13% तथा विदेशी पर्यटकों की संख्या में 35.5% की वृद्धि हुई है. इस वृद्धिदर को ध्यान में रखते हुए यह अनुमानित है कि योजनाकाल में देशी पर्यटकों की संख्या में 25% की वृद्धि तथा विदेशी पर्यटकों की संख्या में लगभग 45% वृद्धि होने की संभावना है. इस आधार पर अनुमानतः नगर में प्रतिवर्ष लगभग 27000 विदेशी तथा 46000 देशी पर्यटक भ्रमण पर आना संभावित हैं.

4.3.1 पर्यटकों के वास हेतु स्थान :

पर्यटकों के ठहरने के लिये भूमि की आवश्यकता का अनुमान लगाने हेतु उपलब्ध सुविधा का विश्लेषणात्मक अध्ययन आवश्यक है. वर्तमान में इस उपयोग हेतु लगभग 5.00 हेक्टर भूमि उपलब्ध है. वर्तमान में धर्मशाला, गेस्ट हाऊस तथा होटल में कुल मिलाकर 180 पलंग उपलब्ध है. जिसके मान से प्रति पलंग 278 वर्ग भी क्षेत्रफल आता है. पर्यटकों के ठहरने हेतु भविष्य की आवश्यकता का अनुमान पर्यटक हेतु अनुकूल मौसम में आने वाले पर्यटकों की दैनिक औसत संख्या को आधार मानकर किया जाना युक्ति संगत होगा. क्योंकि पर्यटन हेतु अनुकूल मौसम काफी लंबे समय तक रहता है. यहां पर दैनिक औसत पर्यटकों की संख्या 200 है, जिसमें उच्च, मध्यम एवं निम्न आय वर्ग के क्रमशः 60%, 25%, 15% है. स्वदेशी पर्यटक ओरछा में रात्रि विश्राम न करते हुए उसी दिन वापस लौट जाते हैं. इसको दृष्टिगत रखते हुए स्वदेशी एवं विदेशी पर्यटकों हेतु उच्च, मध्यम तथा निम्न आय वर्ग के होटल, गेस्ट हाउस तथा धर्मशाला की आवश्यकता होगी:—

ओरछा : पर्यटकों की अनुमानित आवास व्यवस्था (आय समूहवार)

4-सा-1

वर्ग	वर्तमान पलंग	अनुमानित पलंग	आवश्यक क्षेत्र प्रति पलंग (व. मी. में)	कुल आवश्यक क्षेत्र (हेक्ट.)
1	2	3	4	5
उच्च वर्ग	68	120	1000	12.00
मध्यम वर्ग	35	50	500	2.50
निम्न वर्ग	67	30	200	1.00
योग . .	170	200	1700	15.50

उपरोक्त सारणी से स्पष्ट होता है कि ओरछा में आने वाले पर्यटकों की वास व्यवस्था हेतु कुल 15.50 हेक्टर भूमि की आवश्यकता होगी.

4.3.2 दर्शनार्थियों हेतु वास व्यवस्था

ओरछा में प्रतिदिन काफी संख्या में दर्शनार्थी रामराजा मंदिर के दर्शनार्थ आते हैं. इन दर्शनार्थियों हेतु वर्तमान में उचित स्तर की वास व्यवस्था उपलब्ध नहीं है. अतः धर्मशाला, गेस्ट हाउस, रैन बसेरा आदि की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु भूमि की आवश्यकता होगी. जिससे दर्शनार्थी भी ओरछा में रात्रि विश्राम कर धार्मिक यात्रा के साथ-साथ पर्यटक महत्व के स्मारकों को देखने का आनंद ले सकें. इससे पर्यटकों की संख्या में काफी वृद्धि होना संभावित है.

ओरछा में प्रतिवर्ष चार धार्मिक मेले आयोजित किये जाते हैं जिससे लाखों की संख्या में स्थानीय एवं देशी दर्शनार्थी आते हैं. मेले के समय वास की अत्यन्त समस्या रहती है. अतः इस हेतु केम्पिंग ग्राउंड (शिविर प्रांगण) का विकास किया जाना अत्यन्त आवश्यक है.

4.3.3 अनुकूल पर्यटन काल में पर्यटकों का आगमन

ओरछा में सामान्य दिनों में औसत दैनिक पर्यटकों की संख्या की तुलना में अनुकूल पर्यटन काल में दैनिक औसत पर्यटकों की संख्या सदैव अधिक रहती है। अतः अनुकूल पर्यटनकाल में, पर्यटकों का दैनिक औसत सामान्य दिनों की तुलना में 40% अधिक आंका गया है।

4.4 अनुमानित जनसंख्या

जनसंख्या अनुमान की विभिन्न पद्धतियों के अनुसार वर्ष 2011 तक के लिए ओरछा नगर की जनसंख्या 5700 अनुमानित की गई है। निवेश क्षेत्र में शामिल ग्रामों की जनसंख्या को समाहित कर योजना काल की जनसंख्या 14200 अनुमानित है। चूंकि ओरछा आसपास के क्षेत्र का एक केन्द्रीय बिन्दु होगा तथा ओरछा में आब्रजकों की संख्या भी बढ़ने का अनुमान है अतएव 10,000 की जनसंख्या के लिए विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये जाना प्रस्तावित है।

4.5 अनुमानित आवास आवश्यकता

वर्ष 1991 की जनगणना के अनुसार नगर में आवास की कमी नहीं पाई गई। वर्ष 1991 में 3120 जनसंख्या के बीच 592 आवास थे। जिसके अनुसार प्रत्येक मकान में 5.27 व्यक्ति निवास कर रहे थे।

योजनाकाल के अंत में कुल 2500 आवास गृहों की आवश्यकता अनुमानित की गई है तथा इस अवधि में 2000 मकानों की अतिरिक्त आवश्यकता होगी। जनसंख्या नियंत्रण के उपायों के अनुसरण में औसत परिवार में सदस्य संख्या 4.5 अनुमानित है।

4.6 योजना लक्ष्य एवं उद्देश्य

ओरछा विकास योजना का मुख्य उद्देश्य मुख्य रूप से ऐतिहासिक स्मारकों का संवर्धन, संरक्षण तथा नगर के स्वरूप को संरक्षित रखते हुए पर्यटन को बढ़ावा देकर नगर की आर्थिक स्थिति सुदृढ़ हो सके।

लक्ष्य

- पुरातत्व महत्व के स्मारकों का संरक्षण एवं संवर्धन
- बेतवा नदी के जल तटीय विकास पर नियंत्रण
- नगर के स्वरूप का संरक्षित रखते हुए पर्यटकों एवं उससे सम्बद्ध मूल-भूत सेवा सुविधाओं का विकास
- दर्शनीय एवं भ्रमण के अनुकूल नैसर्गिक स्थलों तक सुगम पहुंच मार्गों का विकास
- असंगत भू-उपयोगों का स्थानांतरण एवं व्यवस्थापन
- प्रस्तावित बसाहट क्षेत्र का स्थापत्य नियंत्रित विकास
- वर्तमान पर्यटक सुरुचिपूर्ण संवर्धन एवं नये स्थलों का पर्यावरणीय विकास
- परिभ्रमण संरचना द्वारा नगर को स्वच्छ पर्यावरण एवं शांत वातावरण प्रदान करना

उद्देश्य

- संरक्षित स्मारकों के संरक्षण के साथ-साथ परिसरों का सौंदर्यकरण किया जाना
- पर्यटन संबंधी विभिन्न सुविधाओं का सुदृढिकरण एवं विस्तार द्वारा अधिकाधिक पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु व्यवस्था का प्रबंधन.
- ओरछा का आर्थिक परिवेश कृषि एवं पर्यटन होने से दोनों में संतुलन रख भावी विकास प्रस्तावित करना

4.7 योजना अवधारणा

ओरछा के धार्मिक महत्व, प्राकृतिक सौंदर्य तथा यहां स्थित संरक्षित ऐतिहासिक स्मारकों के फलस्वरूप, इसके पर्यटन महत्व को दृष्टिगत रखते हुए नियोजन अवधारणा अन्य नगरों से भिन्न है. ओरछा विकास योजना निम्न बिन्दुओं पर परिकल्पित है.

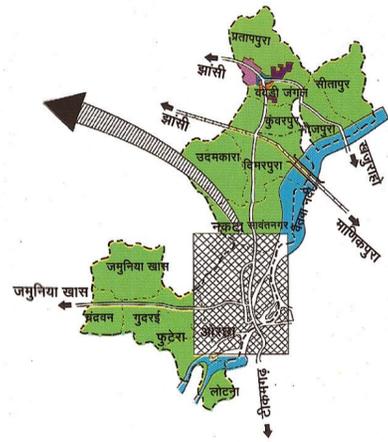
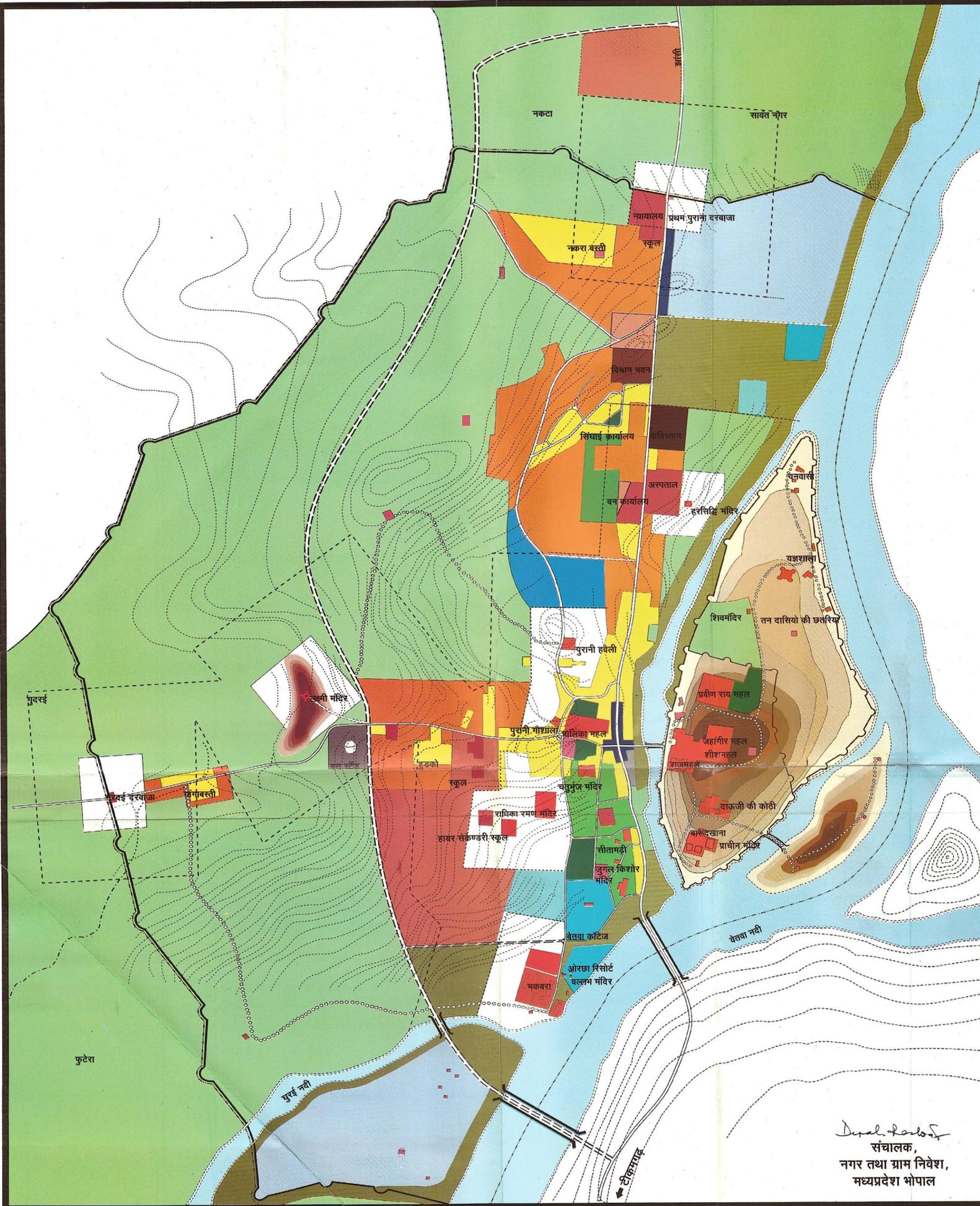
1. संरक्षित स्थलों का संवर्धन एवं भू-दृष्यीकरण द्वारा संलग्न क्षेत्रों का विकास
2. पर्यटन को बढ़ावा देने हेतु स्मारकों को पादचारी मार्गों से जोड़ना तथा बीच-बीच में उपवन, खानपान हेतु स्थल एवं पर्यटकों को आकर्षित करने हेतु आवश्यक विकास.
3. बेतवा नदी का जल तटीय विकास तथा सौंदर्यीकरण एवं पर्यावरणीय संतुलन हेतु सघन वृक्षारोपण
4. पर्यटकों एवं दर्शनार्थियों हेतु प्राकृतिक सौंदर्य से परिपूर्ण स्थलों पर पर्यटक होटल, केम्पिंग ग्राउंड एवं अन्य सुविधाओं का विकास.
5. असंगत विकास का अन्य वैकल्पिक स्थल पर स्थानांतरण
6. नगर के स्वरूप का संरक्षण प्रस्तावित विकास नियमन द्वारा नियंत्रित विकास के माध्यम से
7. नगर को शांत एवं स्वच्छ पर्यावरण प्रदान करने हेतु भारी वाहनों का नगर में प्रवेश प्रतिबंधित करना

4.8 प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं भूमि आवंटन

विकास योजना के उद्देश्यों एवं लक्ष्यों को दृष्टिगत रखते हुए भूमि का विवेकपूर्ण एवं सक्षम उपयोग करते हुए विभिन्न भू-उपयोग अंतर्गत प्रस्ताव दिये गये हैं. वर्तमान में ओरछा में 48 हेक्टर भूमि 11 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से विकसित क्षेत्र उपलब्ध है. विभिन्न भू-उपयोग अंतर्गत भविष्य की गतिविधियों हेतु भूमि की आवश्यकता का आंकलन कर तथा पर्यटकों की अनुमानित संख्या को समाहित करने हेतु 22 हेक्टर प्रति 1000 जनसंख्या की दर से 200

ORCHHA DEVELOPMENT PLAN

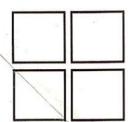
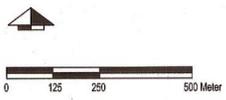
ओरछा विकास योजना



वर्तमान प्रस्तावित
EXISTING PROPOSED

RESIDENTIAL		आवासीय
COMMERCIAL		वाणिज्यिक
GENERAL		सामान्य
HOTEL		होटल
TOURIST PROMOTION ZONE		पर्यटक प्रोत्साहन प्रक्षेत्र
INDUSTRIAL		औद्योगिक
PUBLIC & SEMI PUBLIC		सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक
ADMINISTRATIVE		प्रशासकीय
TEMPLE		मंदिर/मस्जिद
PROTECTED MONUMENTS		संरक्षित स्मारक
RECREATIONAL		आमोद प्रमोद
PARK		उद्यान
LANDSCAPE		भूदृश्यीकरण
URBAN FORESTRY		नगरीय वन
MELA GROUND		मेला स्थल
TRANSPORTATION		यातायात
ROAD		मार्ग
BUS STAND		बस स्थानक
PARKING		पार्किंग
PEDESTRIAN		पादचारी मार्ग
BRIDGE		पुल
PUBLIC UTILITIES & FACILITIES		सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाएँ
WATER BODIES		जलाशय
AGRICULTURAL		कृषि
PROTECTED AREA		प्रतिबंधित क्षेत्र
RESTRICTED AREA		विनियमित क्षेत्र
PLANNING AREA		निवेश क्षेत्र
VILLAGE BOUNDARY		ग्राम सीमा

D. S. Singh
संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्यप्रदेश भोपाल



संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश मध्य प्रदेश

हेक्टर भूमि विकसित करने का प्रस्ताव है, प्रस्तावित भूमि आवंटन की जानकारी सारणी 4 -सा-2 में दी गई है :-

ओरछा : भूमि उपयोग आवंटन

क्र.	भूमि का उपयोग का प्रकार	वर्तमान भूमि उपयोग			प्रस्तावित भूमि उपयोग		
		क्षेत्रफल (हे. में)	प्रतिशत	भू-उप- योगिता दर	क्षेत्रफल (हे. में)	प्रतिशत	भू-उप- योगिता दर
1	2	3		4	5		6
1.	आवासीय	14.00	29.00	3.2	45.00	21.10	4.5
2.	वाणिज्यिक	5.00	10.50	1.3	13.00	6.10	1.3
3.	औद्योगिक	—	—	—	—	—	—
4.	सार्व. एवं अर्द्ध सार्वजनिक	22.00	46.00	4.9	50.00	23.50	5.0
5.	पर्यटन प्रोत्साहन क्षेत्र	—	—	—	50.00	23.50	5.0
6.	अमोद-प्रमोद	2.00	4.00	0.5	30.00	14.10	3.0
7.	यातायात एवं परिवहन	5.00	10.50	1.1	25.00	11.70	2.5
योग		48.00	100.00	11.0	213.00	100.0	21.3

4.9 प्रस्तावित भूमि उपयोग संरचना

ओरछा धार्मिक एवं पर्यटक केन्द्र होने के कारण, इसका वर्तमान भूमि उपयोग इससे प्रभावित हैं. ओरछा के लिये निम्नलिखित तथ्यों के आधार पर भूमि उपयोग का निर्धारण किया गया है.

1. असंगत भू- उपयोग को नये स्थान पर स्थानांतरित करना.
2. पुरातत्व महत्व के संरक्षित स्मारकों के आस-पास 100 मीटर के क्षेत्र को संरक्षित कर उसमें विकास की गतिविधियों को प्रतिबंधित करना तथा उससे परे 200 मीटर के विनियमित क्षेत्र में आवश्यक नगरीय भू-उपयोग प्रस्तावित करना.
3. पर्यटन से संबंधित सेवा एवं सुविधाओं में वृद्धि करने हेतु.
4. बेतवा नदी के जल तटीय विकास को नियंत्रित एवं प्रतिबंधित करना.
5. कृषि एवं हरित क्षेत्र क्षेत्र को दृष्टिगत रखते हुए दोनों में संतुलन भू-उपयोग प्रस्तावित करना जिससे नगर का आर्थिक आधार एवं पर्यावरण प्रभावित न हो.

4.9.1 आवासीय

ओरछा का आवासीय विकास ग्रामीण परिवेश का है जो मुख्यतः रामराजा मंदिर के आस-पास विकसित है, आवासों की कमी, भावी जनसंख्या तथा ग्रामीण आवास संरचना की दृष्टिगत रखते हुए कुल 45 हेक्टर भूमि जो कुल प्रस्तावित

क्षेत्र का 21.10% है आवासीय उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है, जिससे नगर का मूल स्वरूप प्रभावित न हो, यद्यपि इसमें से कुछ आवासीय विकास नगर की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए, संरक्षित स्मारक के 200 मी. के विनियमित क्षेत्र अंतर्गत प्रस्तावित है किन्तु विकास नियमन के माध्यम से इस विकास को नियंत्रित किया जा सकेगा ताकि पुरातत्व स्मारकों का परिवेश इस विकास से प्रभावित नहीं हो, निवेश क्षेत्र में सम्मिलित अन्य 14 ग्रामों के आबादी क्षेत्र में वृद्धि के प्रस्ताव भी विकास योजना में दिये गये हैं, इसके अतिरिक्त झाँसी – छतरपुर राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित ओरछा तिराहा पर प्रतापपुरा औद्योगिक केन्द्र को दृष्टिगत रखते हुए ग्राम बबेडी जंगल में 8.0 हेक्टर भूमि आवासीय उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित की गई है। जिससे औद्योगिक क्षेत्र की आवासीय आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके। प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र के आधार पर ओरछा की औसत आवासीय घनता 222 व्यक्ति/हेक्टर आती है जबकि वर्तमान में 321 व्यक्ति/हेक्टर हैं।

4.9.2 वाणिज्यिक

इस भू-उपयोग अंतर्गत कुल 13 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है जो प्रस्तावित क्षेत्र का 6.10 इसके अंतर्गत पर्यटक होटलों का क्षेत्र सम्मिलित नहीं है चूंकि ये प्रस्ताव पर्यटक प्रोत्साहन क्षेत्र के अंतर्गत दिये गये हैं। अतः वाणिज्यिक उपयोग अंतर्गत स्थानीय स्तर पर पर्यटक बाजार, सुविधाजनक दुकानें इत्यादि शामिल हैं, प्रस्तावित बस स्थानक के परिसर में भी कलात्मक वस्तुओं की दुकानें, अन्य पर्यटक सेवा सुविधा संबंधी दुकाने प्रस्तावित हैं, प्रतापपुरा औद्योगिक क्षेत्र के समीप मार्ग संगम पर 5.0 हेक्टर भूमि वाणिज्यिक उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित की गई है,

4.9.3 औद्योगिक

इस उपयोग अंतर्गत ओरछा नगर में विशिष्ट रूप से प्रस्ताव नहीं दिये गये हैं, किन्तु हस्तशिल्पकला संबंधी कुटीर उद्योग, गृह उद्योग तथा स्थानीय कला को प्रोत्साहित करने वाले उद्योग पर्यटक प्रोत्साहन क्षेत्र /वाणिज्यिक क्षेत्र में स्वीकार्य उपयोग अंतर्गत अनुज्ञेय होंगे जिससे स्थानीय ग्रामीणों को रोजगार के अवसर उपलब्ध होने के साथ-साथ आर्थिक विकास होगा, यह क्षेत्र विकास योजना में अलग से उपदर्शित नहीं किया गया है,

निवेश क्षेत्र अंतर्गत वर्तमान में झाँसी-सतना राष्ट्रीय राजमार्ग पर ओरछा से 8 कि.मी. दूरी पर ग्राम प्रतापपुरा में मध्यप्रदेश औद्योगिक केन्द्र विकास निगम द्वारा लगभग 40 हेक्टर भूमि में औद्योगिक क्षेत्र विकसित है। भावी औद्योगिक विकास को दृष्टिगत रखते हुए, औद्योगिक केन्द्र विकास हेतु अतिरिक्त 35 हेक्टर भूमि इस उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित है, इससे ओरछा एवं इससे संलग्न ग्रामों के ग्रामीणों को रोजगार के अवसर प्राप्त हो सकेंगे।

4.9.4 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

इस उपयोग अंतर्गत कुल 50 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है जो कुल प्रस्तावित भूमि का 23.50 प्रतिशत है। इसके अंतर्गत शैक्षणिक संस्थाएं, कार्यालय, स्वास्थ्य सेवाएं, सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियां आती हैं।

(अ) शैक्षणिक

शैक्षणिक उपयोग अंतर्गत शालाओं के अतिरिक्त आई.टी.आई. प्रस्तावित है जिससे ग्रामीण क्षेत्र के नवयुवकों को तकनीकी शिक्षा उपलब्ध हो सकेगी। इस प्रकार की शिक्षा से स्वरोजगार उपलब्ध हो सकेगा। इस हेतु भूमि ओरछा प्रथम दरवाजा के पास आरक्षित की गई है।

(ब) स्वास्थ्य

ओरछा में वर्तमान में 6 बिस्तर का स्वास्थ्य केन्द्र है जिसका भावी आवश्यकता के अनुरूप उन्नयन किया जा सकता है. इस हेतु इससे संलग्न भूमि का उपयोग किया जा सकेगा.

(स) प्रशासनिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक

ओरछा के भविष्य में तहसील के रूप में विकसित होने की संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए समस्त प्रशासनिक कार्यालय हेतु ओरछा प्रथम दरवाजा के समीप भूमि आरक्षित की गई है.

नगर की भावी सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों हेतु भूमि वर्तमान बाय-पास मार्ग पर प्रस्तावित है. इसके अतिरिक्त झांसी-छतरपुर एवं ओरछा मार्ग संगम पर 1.0 हेक्टर भूमि इस उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित की गई है.

4.9.5 सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवायें

इस उपयोग हेतु भूमि सार्व. अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग अंतर्गत सम्मिलित है. इसके अंतर्गत जलशोधन, विद्युत उप-केन्द्र, अग्निशमन केन्द्र, डाक घर, श्मशान व कब्रिस्तान इत्यादि सेवायें आती है जिनका आवश्यकतानुसार विकास किया जाना प्रस्तावित है.

4.9.6 आमोद-प्रमोद

ओरछा पर्यटक स्थल होने के साथ-साथ धार्मिक स्थल भी है तथा विगत वर्षों में इसकी पहचान प्रदेश के प्रमुख पर्यटक स्थल के रूप में हुई है. यहां का अद्भुत प्राकृतिक सौंदर्य, पर्यावरणीय परिवेश, स्वेदेशी एवं विदेशी पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र बिन्दु है. ओरछा में आमोद-प्रमोद स्थलों के विकास की असीम संभावनायें हैं. ओरछा में बेतवा नदी का तट, जो पार्श्व में बिखरी हरियाली के कारण पर्यटकों को पिकनिक स्थल के रूप में प्रफुल्लित एवं आनन्दित करता है. इस स्थल के विकास की असीम संभावनायें हैं जिससे अधिक से अधिक पर्यटक आकर्षित हो सकें. इसके अतिरिक्त किले के पीछे बेतवा नदी के टापू को भी मनोरंजक स्थल के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है. इसकी विशिष्ट स्थिति के कारण पर्यटकों को एक विशेष प्रकार की अनुभूति होगी.

गंज मार्ग पर हनुमान मंदिर के पास नैसर्गिक जल-प्रपात के स्थल पर भी उद्यान तथा मंदिर आदि का विकास कर पर्यटकों के लिए मनोरंजन स्थल के रूप में विकसित किया जा सकता है.

वर्तमान में किला क्षेत्र में अनेक ऐतिहासिक इमारते हैं तथा इसका क्षेत्र भी काफी फैला हुआ है. इस परिसर में वर्तमान में प्रवीण राय महल का बगीचा है जो पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र है किन्तु इसका उचित रख-रखाव नहीं होने के कारण यह अपना स्वरूप खो रहा है. यदि इसमें फव्वारा, विद्युत प्रकाश व्यवस्था तथा अच्छे किस्म की फुलवारी विकसित की जावे तो यह पर्यटकों हेतु सबसे मनोहारी बगीचा हो सकता है. किले प्रांगण में विभिन्न स्मारकों हेतु पादचारी मार्ग का विकास प्रस्तावित है इसके दोनों ओर तथा शेष क्षेत्र में वृक्षारोपण एवं भू-दृष्यीकरण किया जाना प्रस्तावित है जिससे मनोहरी वातावरण के लिये भू-दृश्यावली विकसित हो सके.

बेतवा नदी के किनारे अतिरिक्त घाटों को विकसित किया जा सकता है। इसे दर्शनार्थी को भी धार्मिक पर्व पर स्नान आदि की सुविधाजनक व्यवस्था उपलब्ध हो सकेगी।

ओरछा के नैसर्गिक सौंदर्य, भौतिक स्वरूप, बेतवा नदी, वन क्षेत्र एवं आस-पास बिखरी हरियाली स्वमेव मन को प्रफुल्लित करने की क्षमता रखती है। यहां अनेक ऐसे स्थान हैं जो अत्यंत लुभावने एवं मनोहारी दृश्य पैदा कर पर्यटकों को रोमांचित एवं आनंदित कर सकते हैं। अतः उपरोक्त के अतिरिक्त पर्यटन विभाग द्वारा ऐसे अनेक स्थलों का चयन कर विकास किया जा सकता है जो पर्यटकों के आकर्षण का केन्द्र बन सकते हैं। इससे एक ओर नगर का पर्यावरण संरक्षित हो सकेगा वहीं दूसरी ओर विदेशी पर्यटक यहां अधिक दिन ठहरेंगे जिससे वाणिज्यिक गतिविधियों को बल मिलेगा तथा आर्थिक विकास हो सकेगा।

वर्तमान में पर्यटकों को सायंकाल में किसी भी प्रकार के मनोरंजन की व्यवस्था नहीं है जिससे पर्यटक दिन भर की थकान से मुक्ति पा सकें। यदि जहांगीर महल प्रांगण में ध्वनि प्रकाश कार्यक्रम संचालित किया जावे तो इससे पर्यटकों का संध्याकाल में अच्छा मनोरंजन हो सकता है।

इसी प्रकार मुक्ताफांश स्टेडियम आदि का विकास कर सायंकाल में लोक-संस्कृति से संबंधित कार्यक्रम आयोजित किये जा सकते हैं।

नगर के मध्य में फूल-बाग स्थित है जो उचित संरक्षण के अभाव में अपना स्वरूप खो रहा है। इस बगीचे को यदि आधुनिक विद्युत व्यवस्था, फौव्वारा तथा फूलों के वृक्षों से सुसज्जित किया जावे तो यह पर्यटकों के अलावा स्थानीय नागरिकों के लिए भी आमोद-प्रमोद स्थल के रूप में कार्य करेगा।

छत्री समूह अंतर्गत खुले क्षेत्र को एक सुंदर बगीचे के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। झांसी-टीकमगढ़ मुख्य मार्ग पर ओरछा के निकट सातार नदी पर स्टाप डेम निर्मित है तथा इसी से लगकर एक ओर चन्द्रशेखर आजाद स्मारक तथा दूसरी ओर शासकीय नर्सरी है। इस स्थल को समग्र रूप से विकसित कर एक अच्छा मनोरंजक स्थल विकसित किया जा सकता है।

विभिन्न स्मारकों को जोड़ने वाले पादचारी मार्ग के किनारे वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है तथा संरक्षित स्मारकों को 100 मी. वाले प्रतिबिद्ध क्षेत्र में भी उद्यान/हरियाली विकसित उपरोक्त आधार पर आमोद-प्रमोद गतिविधि नगर की प्रमुख गतिविधि के रूप में आंकलित की गई है क्योंकि यह पर्यटन की रीढ़ है। अतः भविष्य में ओरछा का विकास इसी पर निर्भर है। अतः पर्यटन विभाग, स्थानीय संस्था तथा अन्य शासकीय विभाग के समुचित प्रयास द्वारा ओरछा को पर्यटक केन्द्र के रूप में एक नया स्वरूप प्रदान किया जा सकता है।

मैला मैदान

ओरछा में प्रतिवर्ष चार बड़े पर्वों पर धार्मिक आयोजन के साथ-साथ मेला लगता है, जिसमें काफी संख्या में स्थानीय तथा आस-पास के क्षेत्र से दर्शनार्थी आते हैं। वर्तमान में मेला मैदान नहीं होने से मेला रामराजा मंदिर तथा आस-पास के क्षेत्र में लगता है जिसमें स्थान की कमी महसूस होती है। ओरछा में मेला मैदान हेतु वर्तमान बाय-पास पर 6.0 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है। इस स्थल का विकास प्राथमिकता पर किया जाना प्रस्तावित है। वर्ष के शेष दिनों में यहां अस्थायी सब्जी बाजार लग सकता है। इसमें मुख्य रूप से संरक्षित स्मारकों के प्रतिबिद्ध क्षेत्र में भू-दृष्टीकरण का क्षेत्र उद्यान एवं मेला मैदान सम्मिलित है। जबकि शेष प्रस्ताव मात्र उपदर्शित किये गये हैं तथा इनके क्षेत्रों की गणना प्रस्तावित भू-उपयोग तथा भू-उपयोगिता दर में नहीं की गई है।

4.9.7 यातायात एवं परिवहन

इस उपयोग अंतर्गत 25 हेक्टर भूमि प्रस्तावित है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 11.4% है। इसके अंतर्गत मुख्य रूप से प्रस्तावित बायपास मार्ग, बस स्थानक, वाहन विराम इत्यादि सम्मिलित हैं।

4.10 पुरातत्वीय स्मारकों के प्रस्ताव

- (1) ओरछा में पुरातत्व विभाग के द्वारा 32 संरक्षित स्मारक अधिसूचित हैं जिनमें से कुछ स्मारक की संरचनात्मक स्थिति अत्यंत गंभीर है। अतः इन स्मारकों का संरक्षण, उचित संधारण द्वारा किया जा सकता है। विकास योजना प्रस्तावों के अनुसार स्मारकों के विनियमित क्षेत्र तथा आस-पास के क्षेत्र में प्रस्तावित विकास, वास्तुकला के अनुरूप तथा उचित विकास नियमन द्वारा नियंत्रित करने का प्रस्ताव है।
- (2) विभिन्न स्मारकों के मध्य स्थित क्षेत्र को इस प्रकार से नियोजित किया जाना है कि जिससे पर्यटकों को समुचित विश्राम स्थल के साथ-साथ स्मारकों के परिदृश्य के अनुकूल हरे-भरे, आमोद-प्रमोद स्थल उपलब्ध कराये जा सकें। स्मारकों को जोड़ने वाले पादचारी मार्ग का विकास इस प्रकार से किया जाना प्रस्तावित है जिससे दूरी का अहसास नहीं हो तथा पर्यटक को खान-पान आदि की सुविधा मिल सके।
- (3) स्मारकों एवं संलग्न परिसरों का उचित रख-रखाव, कुशल प्रबंधन एवं क्रियान्वयन कार्यक्रम का निर्धारण भी प्रस्तावित है।
- (4) संरक्षित स्मारकों के 100 मीटर (प्रतिबंधित क्षेत्र) में भू-दृष्यीकरण एवं वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है।

4.11 पर्यटक प्रोत्साहन परिक्षेत्र

वर्तमान में ओरछा में सभी वर्ग के पर्यटकों तथा दर्शनार्थियों हेतु वास-व्यवस्था अपर्याप्त है तथा पर्यटकों के प्रवाह को दृष्टिगत रखते हुए उचित व्यवस्था की अत्यंत आवश्यकता है। अतः उपरोक्त स्थिति को देखते हुए भूमि की आवश्यकता का आंकलन विकास योजना में पृथक से लगभग 50 हेक्टर भूमि प्रस्तावित की गई है। जो कुल प्रस्तावित भूमि का 22.70% है। इस क्षेत्र में सभी आय वर्गों के पर्यटकों के ठहरने की आधुनिक व्यवस्था, पर्यटक संबंधी अन्य सेवा-सुविधा उपलब्ध कराना प्रस्तावित है। प्रस्तावित पर्यटन प्रोत्साहन क्षेत्र में रैन बसेरा, यूथ हास्टल, मध्यम वर्गीय होटल, सभागृह, पुरातत्वीय संग्रहालय, गेस्ट हाऊस, धर्मशाला आदि का प्रस्ताव है। पर्यटकों की सेवा-सुविधाओं के अंतर्गत उप डाकघर, तारघर, पूछताछ केन्द्र, सेवा बाजार, स्वास्थ्य केन्द्र, पर्यटन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र, बैंक आदि स्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

4.12 असंगत भूमि उपयोगों की पुर्नस्थापना

नगर में असंगत भू-उपयोग वर्तमान परिवेश में यातायात, पर्यावरण स्थान की कमी, स्मारकों की स्थिति तथा आस-पास के भूमि उपयोग की असंगतता की दृष्टि से असंगत है। इन भूमि उपयोगों को स्थानांतरित करने से रिक्त हुए स्थान को अधिक सक्षम रूप से उपयोग प्रस्तावित है। इन भूमि उपयोगों का यथाशीघ्र स्थानांतरण आवश्यक है अपितु इस हेतु म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 25 के प्रावधानों के अंतर्गत युक्तियुक्त समयावधि प्राप्त होगी।

ओरछा : असंगत भूमि उपयोग की पुर्नस्थापना

4-सा-3

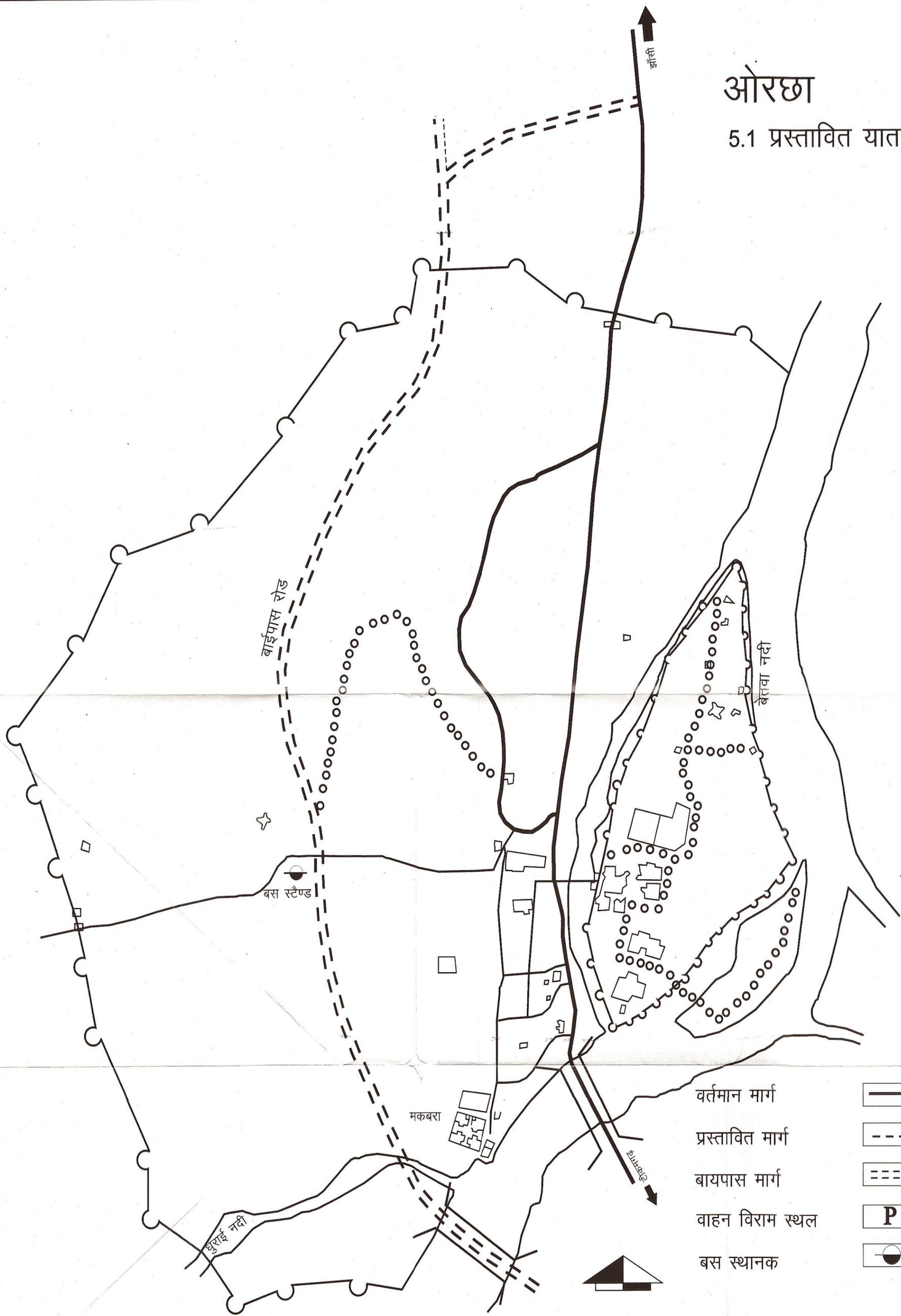
क्र.	भूमि उपयोग/ गति विधि	वर्तमान स्थिति	प्रस्तावित स्थल	रिक्त होने पर भूमि का उपयोग
1	2	3	4	5
1.	कार्यालय गेस्ट हाउस एवं आवास.	पालकी महल	ओरछा प्रथम दरवाजे के समीप.	स्मारक संरक्षण एवं संधारण
2.	रेंजर आवास एवं दुकानें	टीकमगढ़ मार्ग	वन विभाग कार्यालय में	पर्यटक सेवा सुविधा
3.	धर्मशाला, स्कूल, दुकानें	चतुर्भुज मंदिर प्रांगण	नवीन प्रस्तावित सार्व. एवं अर्द्ध सार्व. स्थल पर.	स्मारक संरक्षण एवं संधारण
4.	पुराना पुलिस थाना परिसर तथा आबादी.	चतुर्भुज मंदिर के के सामने.	नवीन प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र.	पर्यटक सेवा सुविधा
5.	नगर पंचायत कार्यालय एवं अन्य	किला रोड रामराजा मंदिर चौराहे पर.	प्रस्तावित प्रशासकीय प्रक्षेत्र में.	व्यावसायिक
6.	टीकमगढ़ मार्ग पर बस स्टैंड के समीप अस्थाई दुकानें.	टीकमगढ़ मार्ग	व्यावसायिक प्रक्षेत्र में (नगर पंचायत)	पर्यटक सेवा सुविधा
7.	अस्थाई सब्जी बाजार	मंदिर प्रांगण	मेला मैदान स्थल पर	पर्यटक सेवा सुविधा

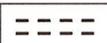
4.13 ग्राम विकास

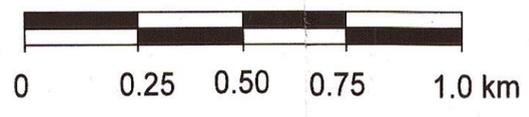
ओरछा निवेश क्षेत्र में स्थित जो ग्राम आबादी, विकास योजना में प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित दर्शाई गई है. उनका विकास, विकास योजना में दर्शित उपयोग अनुरूप किया जावेगा. किन्तु जो ग्राम आबादी प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र में शामिल नहीं हुई है उनका विस्तार वर्तमान आबादी के आसपास एक निश्चित परिधि में किया जा सकेगा. यह विस्तार सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से ग्राम विकास के रूप में ही हो सकेगा.

ओरछा

5.1 प्रस्तावित यातायात संरचना



- वर्तमान मार्ग 
- प्रस्तावित मार्ग 
- बायपास मार्ग 
- वाहन विराम स्थल 
- बस स्थानक 



अध्याय-5

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना एवं अधोसंरचना विकास

5.1 प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना

किसी भी नगर की परिभ्रमण संरचना उसके वर्तमान एवं भावी स्वरूप का निर्धारण करती है. अतः उपयुक्त भौतिक विकास के लिए सक्षम, सुरक्षित एवं नगर के मूल स्वरूप से समन्वय रखने वाली परिभ्रमण संरचना का रूपांकन नगर के भावी स्वरूप एवं आकार की आवश्यकता के अनुरूप किया जाना आवश्यक है. ओरछा नगर की प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना का रूपांकन भावी आवश्यकताओं की पूर्ति को ध्यान में रखकर किया गया है. प्रस्तावित संरचना के रूपांकन में क्षेत्रीय यातायात की आवश्यकताओं की पूर्ति का विशेष ध्यान रखा गया है.

5.2 परिभ्रमण संरचना की अवधारणा

ओरछा की वर्तमान परिवहन संरचना में दो प्रमुख मार्ग हैं. सबसे प्रमुख मार्ग झांसी-टीकमगढ़ राज्य राजमार्ग है जो नगर के बीच से गुजरता है तथा दूसरा गंज मार्ग है जो राष्ट्रीय राजमार्ग क्र. 26 को बबीना के निकट जोड़ता है. इसके अतिरिक्त वर्तमान में परिवर्तित मार्ग के रूप में एक मार्ग उपलब्ध है जो सर्किट हाउस के समीप से शुरू होकर बेतवा नदी के पुल को जोड़ता है. चूंकि ओरछा का स्वरूप ग्रामीण है, अतः यहां पर मार्ग न होकर छोटी-छोटी गलियां हैं.

प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना की अवधारणा भारी वाहन क्षेत्रीय यातायात जो वर्तमान में नगर के बीच से गुजरता है, उसको प्रस्तावित बाय-पास मार्ग पर परिवर्तित करना तथा विभिन्न स्मारकों को पादचारी मार्ग द्वारा जोड़ने के प्रयास पर आधारित है. प्रस्तावित परिभ्रमण संरचना मुख्य रूप से निम्न बातों को ध्यान में रखकर बनाई गई है :-

1. भारी क्षेत्रीय वाहन यातायात का नगर में प्रवेश प्रतिबंधित करना जिससे पर्यटकों को स्वच्छ एवं प्रदूषणरहित पर्यावरण मिल सके.
2. विभिन्न स्मारकों को पादचारी मार्ग द्वारा जोड़ना जिससे पर्यटकों को घूमने में सुगमता हो.
3. पर्यटक वाहनों हेतु उचित वाहन विराम स्थल विकसित करना.
4. वर्तमान बस स्टैंड को प्रस्तावित मार्ग पर स्थानांतरित करना.
5. बेतवा नदी पर उच्च स्तरीय पुल निर्माण.

5.3 मार्गों का कार्यात्मक श्रेणीक्रम

यहां विभिन्न 4 प्रकार के मार्गों का मार्गानुक्रम निम्नानुसार है :-

- (1) क्षेत्रीय मार्ग
- (2) मुख्य मार्ग
- (3) लिंक मार्ग
- (4) सायकिल एवं पादचारी मार्ग

(1) क्षेत्रीय मार्ग

यहां क्षेत्रीय मार्ग के रूप में झाँसी-टीकमगढ़ मार्ग उपलब्ध है, इस मार्ग की चौड़ाई नगरीय क्षेत्र के बाहर 36 मीटर प्रस्तावित हैं, इसके अतिरिक्त गंज मार्ग जो वर्तमान में कच्चा है, बबीना के निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्र.26 को जोड़ता है, इसे भी क्षेत्रीय मार्ग में विकसित करना प्रस्तावित है जिससे ओरछा का सीधा संपर्क राष्ट्रीय राजमार्ग से हो सके. ओरछा से 8 कि.मी. की दूरी पर झाँसी-सतना राष्ट्रीय राजमार्ग गुजरता है जो अन्तराष्ट्रीय पर्यटक स्थल खजुराहों को जोड़ता है.

(2) मुख्य मार्ग

नगर के मुख्य मार्ग में रामराजा मंदिर से गंज बस्ती मार्ग तथा सर्किट हाउस के समीप से बेतवा नदी के पुल को जोड़ने वाले मार्ग आते हैं, बस एवं यातायात के भारी वाहनों का नगर में प्रवेश प्रतिबंधित करने हेतु ओरछा परकोटे के बाहरसे, बायपास मार्ग प्रस्तावित किया गया है, इस मार्ग की चौड़ाई 45 मीटर प्रस्तावित है.

(3) लिंक मार्ग

यह मार्ग प्रस्तावित बायपास / वर्तमान बायपास से जोड़ने हेतु प्रस्तावित है, इसके अतिरिक्त वर्तमान बायपास को टीकमगढ़ को जोड़ने हेतु मार्ग प्रस्तावित किया गया है. इनकी चौड़ाई क्रमशः 18 मीटर एवं 12 मीटर प्रस्तावित हैं.

(4) साइकिल पथ / पादचारी मार्ग

विभिन्न स्मारकों एवं स्थलों को जोड़ने हेतु पादचारी मार्ग प्रस्तावित किये गये हैं.

ओरछा : मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई

5-सा-1

क्रमांक	मार्ग का नाम	वर्तमान चौड़ाई (मीटरों में)	प्रस्तावित चौड़ाई (मीटरों में)
1	2	3	4
1. टीकमगढ़ मार्ग :			
	बेतवा पुल से रामराज मंदिर चौक	12-15	15-18
2. झाँसी मार्ग:			
	(1) रामराजा चौक से गणेश दरवाजा	10-15	12-18
	(2) गणेश दरवाजा से सर्किट हाउस	12-18	18-20
	(3) सर्किट हाउस से ओरछा तिगेला	18-24	24
3. बायपास मार्ग ओरछा :			
		18	18
4. चकरपुर मार्ग			
	(1) राम राजा मंदिर से गुदरई फाटक		12
	(2) गुदरई दरवाजा से चकरपुर मार्ग		18

ओरछा : विकास योजना में प्रस्तावित मार्गों की चौड़ाई

5-सा-2

क्र.	मार्ग का नाम	प्रस्तावित मार्गधिकारी (मीटर)	उद्देश्य
1	2	3	4
1.	झाँसी-ओरछा-टीकमगढ़ राजमार्ग	18	मुख्य मार्ग
	(अ) बेतवा नदी पुल से-रामराजा मंदिर चौराहा	18	मुख्य मार्ग
	(ब) रामराजा मंदिर चौराहा -गणेश दरवाजा	12-15	आंतरिक मार्ग
	(स) गणेश दरवाजा से -सर्किट हाउस तिराहा	18	मुख्य मार्ग
	(द) सर्किट हाउस से - ओरछा तिगेला	36	क्षेत्रिय मार्ग
2.	झाँसी -सतना राष्ट्रीय राजमार्ग प्रस्तावित बायपास मार्ग	60	क्षेत्रिय मार्ग
3.	रामराजा मंदिर से अडवारा पुल (किला मार्ग)	12	आंतरिक मार्ग
4.	वर्तमान बायपास मार्ग		
	(अ) सर्किट हाउस तिराहा से रामराजा मंदिर	12-18	"
	(ब) रामराजा मंदिर से बेतवा पुल	12-15	"
5.	लिंक मार्ग क्र. 1	18	मुख्य मार्ग
	लिंक मार्ग क्र. 2	12 मी	"
6.	सायकिल पथ/पदचारी मार्ग		

5.4 यातायात में सुधार

5.4.1 बस स्थानक

वर्तमान बस स्थानक जो की झाँसी-टीकमगढ़ मुख्य मार्ग पर स्थित हैं, को प्रस्तावित मार्ग पर स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है. इस हेतु विकास योजना में 1.0 हेक्टर भूमि उपदर्शित की गई हैं. यहां वाणिज्यिक परिसर का विकास प्रस्तावित हैं जिससे पर्यटक संबंधी सेवा -सुविधा तथा स्थानीय दुकानों का विकास किया जा सकता है. यहां प्रतीक्षालय शौचालय, अमानती सामान घर उपलब्ध कराना प्रस्तावित हैं.

5.4.2 वाहन विराम स्थल

वर्तमान में रामराजा मंदिर चौराहा से किला मार्ग को पर्यटकों द्वारा वाहन विराम स्थल के रूप में उपयोग किया जाता हैं जिससे पर्यटकों को असुविधा होती है तथा पर्यावरण भी प्रदूषित होता हैं. वर्तमान बस स्टैंड को पर्यटक वाहन विराम स्थल के रूप में उपयोग किया जाना प्रस्तावित है.

5.4.3 बेतवा नदी पुल

वर्तमान में झांसी-टीकमगढ़ पर बेतवा नदी का पुल वर्षाकाल में डूब जाता है जिससे वर्षाकाल में क्षेत्रीय यातायात प्रभावित होता है. अतः उच्चतम बाढ़ स्तर को ध्यान में रखते हुए नये पुल की आवश्यकता है. बेतवा नदी पर उच्च स्तरीय पुल प्रस्तावित बायपास मार्ग पर प्रस्तावित किया है. उपरोक्त प्रस्ताव वैकल्पिक है तथा क्रियान्वयन के समय संबंधित विभाग के प्रस्ताव को अंतिम रूप से मान्य किया जावेगा.

5.4.3 रेलवे स्टेशन

ओरछा रेलवे स्टेशन नगर से 4 कि.मी., यह झांसी-मानिकपुर रेलवे लाईन पर स्थित है. भविष्य में इस मार्ग पर रेल सुविधा में वृद्धि होना संभावित है जिससे ओरछा सीधे देश के कई प्रमुख शहरों से जुड़ जावेगा. इससे ओरछा आने वाले पर्यटकों को सीधे रूप एवं अच्छे आवागमन की सुविधा उपलब्ध हो सकेगी. इस कारण से ओरछा रेलवे स्टेशन का विकास प्रस्तावित है जिससे पर्यटकों को समूचित सेवा-सुविधायें उपलब्ध हो सके.

5.5 अधोसंरचना विकास

नगर में अधोसंरचना विकास मुख्यतः नगर की भावी जनसंख्या को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित किया जाता है. किंतु ओरछा के धार्मिक एवं पर्यटक केन्द्र के रूप में विकसित होने के कारण, नगरीय अधोसंरचना के साथ-साथ दर्शनार्थियों एवं पर्यटकों हेतु अधोसंरचना विकास किया जाना आवश्यक है ताकि अधिक से अधिक पर्यटक सुविधायें उपलब्ध हो सके.

5.6 नगरीय अधोसंरचना

नगरीय अधोसंरचना के अंतर्गत जल प्रदाय, विद्युत प्रदाय, जल-मल निकास, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, इत्यादि सम्मिलित रहते हैं. जिसके लिए प्रस्ताव निम्नानुसार हैं :-

(अ) जल प्रदाय :

ओरछा की वर्ष 2011 की अनुमानित जनसंख्या तथा पर्यटकों हेतु प्रति व्यक्ति 40 गैलन प्रतिदिन की दर से लगभग 4 एम.जी.डी. जल की आवश्यकता होगी. यह अनुमान पर्यटकों की आवश्यकता की पूर्ति को भी ध्यान में रखकर किया गया है. वर्तमान में ओरछा में जल पूर्ति ट्यूबवेल द्वारा की जाती है. भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा वृहद योजना तैयार किया जाना आवश्यक है, साथ ही जल शुद्धिकरण संयंत्र स्थापित करना भी प्रस्तावित है जिससे नागरिकों एवं पर्यटकों को शुद्ध पेयजल उपलब्ध हो सके.

(ब) जल-मल निकास

नगर में वर्तमान में कोई भूमिगत जल-मल निकास व्यवस्था उपलब्ध नहीं है. प्राकृतिक ढाल के कारण निकास बेतवा नदी में होता है जिससे नदी प्रदूषित होती है. मल निकास हेतु सेप्टिक टैंक की व्यवस्था की जाना आवश्यक है. नगर

के कुछ हिस्सों में शौचालयों का अभाव है. अतः सरकारी कार्यक्रम अंतर्गत शौचालय तैयार करवाये जा सकते हैं. जल एवं मल निकास हेतु लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग द्वारा योजना तैयार की जा सकती है.

गन्दे जल मल को आवश्यक उपचार उपरांत बाग, बगीचों तथा वृक्षारोपण की सिंचाई हेतु काम में लाना प्रस्तावित है.

(स) ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

वर्तमान में घरेलू एवं नगरीय क्षेत्र के ठोस अपशिष्ट का संकलन एवं उसका प्रबंधन महत्वपूर्ण समस्या है जबकि ओरछा जैसे पर्यटक केन्द्र में इस पर अधिक ध्यान दिये जाने की अत्यंत आवश्यकता है क्योंकि इससे एक और पर्यावरण दूषित होता है तथा दूसरी ओर गंदगी के कारण विदेशी पर्यटकों पर अच्छा प्रभाव नहीं पड़ता है. नगर के पर्यावरण संरक्षण हेतु पोलिथीन मुक्त बनाना सर्वोच्च प्राथमिकता होनी चाहिए. इसके आलावा ठोस अपशिष्ट संकलन एवं निस्तार हेतु भी उचित व्यवस्था की जाना अत्यंत आवश्यक है. निस्तार हेतु तत्संबंधी प्रबंध तंत्र तथा अपशिष्ट पुनर्चक्रीकरण तंत्र की स्थापना आवश्यक है. नगर के ठोस अपशिष्ट का संकलन व्यवस्था तथा निस्तार, गड्डों को भरने एवं अन्य द्वारा भी किया जा सकता है. नगर में उचित स्थानों पर कचरादान प्रस्तावित है, कचरादानों की क्षमता 6 किलोग्राम प्रति व्यक्ति प्रतिदिन के मानक से निर्धारित की जाना चाहिए. ट्रेचिंग ग्राउंड, वायु दिशा तथा स्थल ही उपयुक्ता के आधार पर विकास योजना में कृषि क्षेत्र अंतर्गत प्रस्तावित किया जा सकता है. इसके स्थल का चयन नगर पंचायत की सम्मति से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जावेगा.

(ड) विद्युत प्रदाय

वर्तमान में विद्युत प्रदाय म. प्र. विद्युत मंडल द्वारा गंज मार्ग पर स्थित उप केन्द्र द्वारा किया जाता है. वर्तमान ट्रांसफार्मर की क्षमता में तीन से चार गुनी वृद्धि कर भावी आवश्यकता की पूर्ति की जा सकेगी.

(द) अन्य सेवा-सुविधायें

किसी भी आबादी क्षेत्र एवं पर्यटक केन्द्र के विकसित होने के साथ-साथ सेवा सुविधायें, सेवा दुकानों की आवश्यकता होती है. अतः आवासीय क्षेत्र के निकट तथा ऐसे वर्तमान क्षेत्र जहां सुविधाओं की कमी हो वहां सेवा-सुविधा क्षेत्र स्थापित किया जाना प्रस्तावित है. नगरीय डाकतार घर, आरक्षी केन्द्र, जल वितरण की क्षमता में भावी जनसंख्या की पूर्ति हेतु वृद्धि की जाना प्रस्तावित है. श्मशान घाट हेतु स्थल चयन कृषि उपयोग अंतर्गत नगर पंचायत की सहमति से सक्षम अधिकारी द्वारा किया जावेगा.

अध्याय-6

विकास नियमन

इन नियमनों का उद्देश्य ओरछा वासियों के जीवन स्तर में सुधार, पर्यटन, उन्नयन तथा यहां स्थित पुरातत्वीय महत्व के स्मारकों का संरक्षण व पर्यावरण उन्नयन करना है. यह नियमन निम्न गतिविधियों को नियंत्रित करेंगे :—

6.1 प्रवृत्तशीलता

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

6.2 क्षेत्राधिकार

- (1) इस अध्याय में वर्णित नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23-1973) की धारा 13 के अंतर्गत गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे.
- (2) विकास योजना प्रस्तावों का विस्तृतीकरण परिक्षेत्रिक योजना में किया जावेगा. यह संभावना है कि विकास योजना में परिभ्रमण एवं उपयोग परिक्षेत्रों के निर्धारण संबंधी प्रस्तावों को क्रियान्वयन संबंधी यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में संशोधित करना पड़े, ऐसे संशोधनों के संबंध में राज्य शासन का निर्णय अंतिम होगा जो कि योजना प्रस्तावों का एक भाग माना जावेगा.
- (3) विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं. उदाहरणार्थ आवासीय परिक्षेत्र जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग खुले तथा हरित क्षेत्र नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाएं हेतु क्षेत्रफल तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों व्याप्त भूमि, आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित हैं. इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं.
- (4) विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत् रहेंगे.

- (5) झुगियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुगगी-झोपड़ी को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है तो उस दशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि उपयोग परिक्षेत्र में झुगगी-झोपड़ी का व्यवस्थापन ग्राह्य होगा।
- (6) विकास योजना मानचित्र, जो रिपोर्ट के साथ संलग्न है, वह मशीन द्वारा छोटा किया गया मानचित्र है। इस कारण उक्त मानचित्र के आधार पर भूमि की न तो लम्बाई-चौड़ाई नापी जाये, न ही इस मानचित्र से क्षेत्रफल को नापा जावे। लम्बाई-चौड़ाई एवं क्षेत्रफल नापने की कार्यवाही सर्वे मानचित्र जो 1:4000 के माप पर हो, के आधार पर किया जाये।
- (7) परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की पद्धति विकास, तैयार करने के ही समान है। विकास के योजना स्वरूप के अनुरूप अलग-अलग विकास नियमन/परिक्षेत्रिक नियमनों की आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी।
- (8) प्रत्येक उपयोग परिसर की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थित एवं सीमाएं स्थल पर विद्यमान वर्तमान मार्ग/गाड़ी एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।
- (9) जिन अभिन्यासों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है, अर्थात् मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के अंतर्गत संबंधित अधिकारी द्वारा स्वीकृत की 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 जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधियों के विकास हेतु विचार कर सकती है।
- (11) किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में उपयोगिता, अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप तथा उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होंगे।
- (12) मध्यप्रदेश शासन, पुरात्व विभाग की अधिसूचना द्वारा संरक्षित किये गये पुरातत्वीय स्मारकों की संरक्षित सीमा से 100 मीटर तक तथा उससे परे 200 मीटर तक के क्षेत्र को प्रतिबंधित और विनियमित क्षेत्र घोषित किया है, जिसके परिणामस्वरूप इस संरक्षित क्षेत्रों की सीमा में खनन सक्रिया और संनिर्माण दोनों प्रतिबंधित रहेंगे।

6.3 परिभाषाएं

उपयोग-परिक्षेत्र

उपयोग परिक्षेत्र से तात्पर्य प्रस्तावित विशिष्ट नगरीय कार्यकलापों में से किसी एक कार्यकलाप का क्षेत्र।

उपयोग-परिसर	उपयोग परिसर से तात्पर्य ऐसा परिसर जो कि उपयोग परिक्षेत्र के उपविभाजन का एक भाग हो एवं जिसे कि अभिन्यास तैयार करते समय एक विशिष्ट मुख्य उपयोग या गतिविधि के लिये स्पष्ट किया गया हो.
अभिन्यास	अभिन्यास से तात्पर्य उप विभाजित योजना से है, जिसमें उपयोग परिसर के सभी आकार एवं प्रकार इंगित हों.
परिक्षेत्रिक योजना	निवेश क्षेत्र के एक परिक्षेत्र की योजना जिसमें सामाजिक अधोसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं यातायात तंत्र संबंधी विस्तृत जानकारी प्रावधित हो.
नगरीय-ग्राम	भूमि उपयोग मानचित्र में दर्शाये एवं प्रस्तावित उपयोग परिक्षेत्र के अंतर्गत आने वाली ग्रामीण आबादी, नगरीय ग्राम कहलायेंगे.
नगरीय विरासत	नगरीय विरासत से तात्पर्य ऐसा परिसर जिसमें कि पुरातत्व महत्व के ऐतिहासिक भवन एवं उसके आसपास का परिसर सम्मिलित हो.
एकल/संयुक्त परिवार हेतु भू-खण्डीय विकास.	अपने सभी समानान्तर एवं ज्यामितीय बदलाव के साथ भू-खण्डीय विकास से तात्पर्य एक भूमि के टुकड़े (अभिन्यास) का भू-खण्डों में उप विभाजन जिसका नगरीय उपयोग प्रमुखतः एकल परिवार/संयुक्त परिवार के आवास हेतु किया जाना हो. ऐसे परिसर में गैरेज/गैरेजों हेतु अतिरिक्त संलग्न ब्लाक का प्रावधान हो.

टीप.—अन्य परिभाषाएं मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के अनुरूप रहेंगी.

6.4 भूमि उपयोग परिक्षेत्र

विकास योजना में जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक इत्यादि प्रयोजन हेतु निर्धारित की गई है, वह उसी प्रयोजन हेतु उपलब्ध हो सकेगी. वर्तमान उपयोग को विकास योजना में निर्धारित किये गये उपयोगों में तत्काल परिवर्तित करना अपेक्षित नहीं है. वर्तमान उपयोग अभी जारी रह सकता है. वर्तमान उपयोग को केवल, निर्धारित उपयोगों में ही परिवर्तित किया जा सकता है. जैसे.—वर्तमान में कोई भूमि कृषि के अंतर्गत हो और उसका विकास योजना में निर्धारित उपयोग वाणिज्यिक हो तो ऐसी भूमि का भू-उपयोग, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत बनाये गये नियमों के अधीन अनुज्ञा प्राप्त करने पर ही वाणिज्यिक उपयोग हेतु किया जा सकेगा. निवेश क्षेत्र में स्थित भूमि के लिये विकास योजना में मुख्य उपयोग श्रेणियों के अनुरूप निम्न 9 उपयोग परिक्षेत्र प्रस्तावित हैं :—

1. आवासीय, 2. वाणिज्यिक, 3. औद्योगिक, 4. सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक, 5. सार्वजनिक उपयोगिता, 6. आमोद-प्रमोद, 7. यातायात एवं परिवहन, 8. कृषि (ग्रामीण परिक्षेत्र सहित), 9. जल स्रोत.

इन नियमों का उद्देश्य अभिन्यास अथवा विभिन्न उपयोग परिक्षेत्र तैयार करने में मार्गदर्शन देना है. इसमें सेवा-सुविधाओं

एवं परिभ्रमण संरचना के मानक सम्मिलित है. ऐसे अभिन्यास से जुड़े नियोजन में भौतिक अधोसंरचना, जल प्रदाय, जल-मल निकास हेतु प्रावधान नगर पंचायत उप नियमों के अनुरूप होंगे.

6.5 उपयोग परिक्षेत्र नियमन

6.51 आवासीय परिक्षेत्र

(अ) नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन

1. इन नियमनों का उद्देश्य परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने में मार्गदर्शन देना है. इन नियमनों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं. ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधान जैसे—भौतिक संरचनाएं, जल प्रदाय, जल-मल निकास, आदि नगरपालिक उप नियमनों के अनुरूप होंगे.
2. सामान्य: भू-खण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात 1:1:5 आ 1:2 होना चाहिये.
3. भवन निर्माता/वास्तुविदों को भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भू-खण्ड आकार, भू-खण्ड प्रकार फर्शी क्षेत्रानुपात भू-तल आच्छादन, भवन की ऊंचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाईयों के मानकों की आवश्यकता होती है. सारणी 6-सा-1 में आवासीय क्षेत्रों के आच्छादन तथा सीमान्त खुला क्षेत्र वाणिर्णित है. सारणी में दर्शाये भू-खण्ड आकार स्वीकृत अभिन्यास का भाग होना आवश्यक है तथा भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये.
4. एक भू-खण्ड में चार इकाईयों से अधिक को समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किये गये अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे.—जल प्रदाय, जल-मल निकास तथा पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवायें एवं सुविधायें प्राकृतिक रूप से उपलब्ध होना चाहिये. ऐसे भू-खण्डों का आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जावेंगे.
5. म. प्र. नगरपालिका कालोनाइजर रजिस्ट्रेशन निर्बन्धन एवं शर्तें अधिनियम, 1998 के प्रावधानों के अनुरूप कमजोर आय वर्ग हेतु भूमि आरक्षित की जावेगा.
6. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट एम.(नियम, 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्पआय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये.

आवासीय भू-खण्ड विकास

भवन निर्माता को अभिन्यास तैयार करने एवं भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भू-खण्ड आकार, भू-खण्ड प्रकार, फर्शी क्षेत्र अनुपात, भू-तल अच्छादन से संबंधित मानकों की आवश्यकता होती है. उक्त के मापदण्ड

निम्न सारणी में दिये गये हैं :-

ओरछा : आवासीय भू-खण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-1

क्र.	भू-खण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विकास का प्रकार	भू-तल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				अधिकतम फर्शी (क्षेत्रानुपात)
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	4.0X8.0	32	पंक्ति	60	1.5	1.5	0.0	0.0	0.75
2.	4.0X12.0	48	पंक्ति	60	1.5	1.5	0.0	0.0	0.75
3.	5.0 XI 5.0	75	पंक्ति	60	2.0	1.5	0.0	0.0	0.75
4.	7.0X15.0	105	पंक्ति	50	2.0	1.5	0.0	0.0	0.75
5.	9.0X15.0	135	अर्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	0.75
6.	11.10X18.0	200	अर्ध पृथक्कृत	50	3.0	1.5	2.5	0.0	0.75
7.	12.0X18.0	216	पृथक्कृत	42	3.5	1.5	3.0	1.5	0.50
8.	12.0X24.0	288	पृथक्कृत	40	4.5	2.5	3.0	1.5	0.50
9.	15.0X24.0	360	पृथक्कृत	35	6.0	2.5	3.0	3.0	0.50
10.	15.0X27.0	405	पृथक्कृत	33	7.5	3.0	3.5	3.0	0.50
11.	18.0X30.0	540	पृथक्कृत	33	8.0	3.0	3.5	3.0	0.50
12.	20.0X30.0	600	पृथक्कृत	33	9.0	3.0	3.5	3.0	0.50
13.	25.0X30.0	750	पृथक्कृत	30	10.0	3.5	4.5	4.5	0.50

- टीप.— 1. उपरोक्त सारणी एकल परिवार, संयुक्त परिवार हेतु भूखण्डीय विकास हेतु प्रस्तावित है।
 2. सारणी के अनुक्रमांक-1 से 4 के भूखण्ड 6 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होने की दशा में इन पर दो मंजिला आवास निर्माण अनुज्ञेय होंगे। सारणी के अनुक्रमांक 9 से 13 में दर्शाये भूखण्ड आकार

को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु-इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है। ऐसे भूखण्डों पर स्वीकार्य आवासीय इकाइयों की गणना मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होंगे।

3. 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 सीमान्त खुला क्षेत्र, अच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ अथवा निवेश अनुज्ञा में वर्णित अनुसार स्वीकृति दी जानी चाहिये।
4. भवन की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर से अधिक नहीं होगी।
5. एकल/संयुक्त परिवार के भूखण्ड पर 4 आवासीय इकाइयों से अधिक स्वीकार्य नहीं होगी।
6. 200 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम एवं कर्मचारी आवास तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंगे।
7. एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा। जिसमें एक रहवासी कमरा 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र का होगा। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय इकाई में जिसमें रसोईघर, बरांडा तथा स्नानागृह-सह-शौचालय होना आवश्यक होगा।
8. घनत्विय गणना हेतु एक आवासीय इकाई में 5.0 व्यक्ति तथा कर्मचारी आवास में 2.5 का रहवास माना जावेगा।
9. झुगियों की पुनर्स्थापना की दशा में 32 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड स्वीकार्य होंगे।

आवासीय अभिन्यास हेतु मापदण्ड

आवासीय क्षेत्र के अंतर्गत अभिन्यास रूपांकन हेतु निम्न मापदण्ड लागू होंगे। आवासीय विकास हेतु न्यूनतम 0.5 हेक्टर भूमि आवश्यक होगी।

ओरछा : आवासीय क्षेत्रों हेतु रूपांकन मार्गदर्शिका

6-सा-2

क्रमांक	आवासीय	प्रतिशत
1.	आवासीय	40 से 50
2.	वाणिज्यिक	02 से 04
3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	अधिकतम 5
4.	परिवहन/मार्ग	25 से 30
5.	आमोद-प्रमोद/खुला क्षेत्र	10
6.	सेवा एवं सुविधाएं	2 से 3

टीपः— कमजोर आय वर्ग हेतु अभिन्यास मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 94 के अनुसार तैयार किये जावेंगे।

आवासीय अभिन्यास में मार्ग चौड़ाई

आवासीय अभिन्यास में मार्गों की चौड़ाई निम्नानुसार रखी जावे :

—	खण्ड मार्ग	18.0 मीटर
—	उपखण्ड मार्ग	12.0 मीटर
—	स्थानीय मार्ग	9.0 मीटर
—	लूप स्ट्रीट	7.5 मीटर
—	पादचारी मार्ग	3.0 मीटर

(ब) वर्तमान आबादी क्षेत्र हेतु नियमन

वर्तमान आबादी के निर्मित क्षेत्र में भूखण्ड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है, चूकि, इस क्षेत्र में बहुत से आवासों के भूखण्ड अव्यवस्थित आकार के हैं. इसलिए इस क्षेत्र में रोशनदान सूर्य का प्रकाश आदि स्वस्थ परिवेश की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित घनत्व हेतु फर्शी क्षेत्रानुपात एवं निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो निम्न सारणी में दिया गया है:—

ओरछा: वर्तमान आबादी क्षेत्र के विकास नियमन

6-सा-3

क्रमांक	भूखंड का क्षेत्रफल	भूतल पर निर्मित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्रानुपात
1	2	3	4
1	100 वर्ग मीटर तक	70%	1.00
2	100 व.मीटर से अधिक 200 व. मी. तक	60%	0.80
3	200 व. मीटर से अधिक 500 व. मी. तक	50%	0.75
4	500 व. मीटर से अधिक	40%	0.50

टीप.— (1) यहां भवन की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर से अधिक मान्य नहीं होगी.

(2) उक्त क्षेत्र में भवनों का नियंत्रण निम्नानुसार होगा.

(अ) भूखण्डीय विकास में भूतल पर निर्मित क्षेत्रानुपात आवासीय क्षेत्रानुपात के अनुरूप होगा.

(ब) भवन को यथासंभव वर्तमान स्वरूप एवं परिवेश के अनुरूप निर्माण करना होगा.

(स) इन क्षेत्रों में एकीकरण किये गये भूखण्डों पर भवन निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा.

आवासीय उपयोग परिक्षेत्र में स्वीकृत स्वीकार्य गतिविधियां

आवासीय उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम अधिकारी द्वारा निम्न उपयोग अनुज्ञेय हैं:—

ओरछा: आवासीय परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-4

स्वीकृत	स्वीकार्य
1	2
आवासीय भूखण्ड एवं भवन, पुलिस चौकी, शैक्षणिक (प्राथमिक शाला स्तर) स्थानीय दुकानें, छात्रावास, अतिथि गृह, बारात गृह, पुस्तकालय, उद्यान, खेल का मैदान, क्लब, सामुदायिक भवन, सेवा-सुविधाएं.	स्वास्थ्य केन्द्र, आटा/मसाला चक्की, धार्मिक स्थल, सुविधा दुकानें अल्पाहार एवं उपाहार गृह.

6.52 वर्तमान वाणिज्यिक क्षेत्र

वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु अनुमति निम्न मापदण्डों के अनुसार दी जावेगी:—

- (1) टीकमगढ़ मुख्य मार्ग जो वर्तमान में वाणिज्यिक गतिविधियों के रूप में दर्शित हैं, वहां गतिविधियां यथावत जारी रह सकेगी साथ ही नियोजन मापदंड विकास योजना एवं भूमि विकास नियम, 1984 अनुसार रहेंगे.
- (2) उक्त मार्ग पर पुर्ननिर्माण या परिवर्तन निम्नलिखित शर्तों के अनुसार अनुज्ञेय होगा.
 - (अ) मुख्य मार्ग पर सारणी क्र. 5.1 में उल्लेखित प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई के आधार पर मार्ग मध्य से मार्ग विस्तार हेतु भूमि छोड़ना आवश्यक होगा.
 - (ब) मार्ग विस्तार हेतु भूमि छोड़ने के पश्चात् 4.5 मीटर भूमि सेटबैक के रूप में छोड़ना आवश्यक होगा.
 - (स) वाणिज्यिक उपयोग हेतु विकसित किये जाने वाले भूखण्डों की गहराई उस मार्ग की चौड़ाई की दुगुनी से अधिक नहीं रहेगी.
 - (द) भूखण्डों में अधिकतम निर्मित क्षेत्र 80% से अधिक नहीं होगा.
 - (इ) भवनों की ऊंचाई 7.5 मी. से अधिक नहीं होगी.

6.53 वाणिज्यिक परिक्षेत्र

वाणिज्यिक उपयोग हेतु विकसित किये जाने वाले क्षेत्र के विकास हेतु नियमन निम्नानुसार होंगे :—

- (अ) वाणिज्यिक क्षेत्र हेतु रूपांकन मार्गदर्शिका
- (1) भूखण्डीय विकास हेतु

1. न्यूनतम भूमि/क्षेत्र	0.5 हेक्टर
2. खुला क्षेत्र	10%

3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	5 %
4.	सार्वजनिक सुविधाएं	5 %
5.	मार्ग एवं वाहन विराम क्षेत्र	30%
6.	भूखण्डीय विकास	50% (अधिकतम)
7.	भवन की अधिकतम ऊंचाई	7.5 मीटर
8.	एकल भूखण्ड हेतु मापदण्ड :—	
8.1	नगर स्तर	
	भूतल कवरेज अधिकतम	50%
	फर्शी क्षेत्रानुपात	2.00
8.2	स्थानीय स्तर	
	कवरेज	80%
	फर्शी अनुपात	1.50
9.	कॉरपोरेट स्वरूप का विकास :	
9.1	(क) नगर स्तर	
	— भूतल पर निर्मित क्षेत्र	25% (अधिकतम)
	— फर्शी क्षेत्रानुपात	1.00 (अधिकतम)
9.2	(ख) स्थानीय स्तर :	
	— भूतल पर निर्मित क्षेत्र	40% (अधिकतम)
	— फर्शी क्षेत्रानुपात	0.60 (अधिकतम)

टीप:—दुकानों के सामने न्यूनतम 3 मीटर सीमान्त खुला क्षेत्र एवं तदोपरान्त न्यूनतम 2 मीटर का गलियारा छोड़ने के बाद ही दुकानों का निर्माण किया जा सकेगा.

(ब) ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिये निम्न अनुशंसित है:

1. मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी

(अ) 30 मीटर से कम मार्गाधिकार वाले मार्ग	150 मीटर
(ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार (चौड़ाई)	250 मीटर

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

3. न्यूनतम भूखण्ड आकार

(अ) केवल ईंधन भराव केन्द्र	30×17 मीटर
(ब) ईंधन भराव-सह-सेवा केन्द्र	न्यूनतम आकार 36×30 मीटर एवं अधिकतम 45×33 मीटर

- (स) भूखण्ड का अग्रभाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिये.
 (द) भूखण्ड का लंबा भाग मार्गमुख एवं अग्रभाग होगा.

(स) होटल हेतु मापदंड

1. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	1000 वर्गमीटर
2. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	30 प्रतिशत
3. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.00 मीटर (अधिकतम)
4. अधिकतम ऊंचाई	7.5 मीटर (अधिकतम)
5. सीमान्त खुला क्षेत्र	
अग्र	13 मीटर
आजू/बाजू	4.5/4.5 मीटर
पृष्ठ	4.5 मीटर

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

अधिकतम तलधर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा. यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिये किया जाता है तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नहीं की जावेगी.

वाहन विराम स्थल 6-सा-11 के अनुसार होंगे.

(द) छविगृहों के लिये मापदण्ड

मार्ग चौड़ाई	छविगृह का भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित होगा उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी.
वाहन विराम क्षेत्र	सीमान्त खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र का 1.67 ई. सी. एस. प्रति 100 वर्ग मीटर अथवा ए. ई. सी. एस. प्रति 150 कुर्सियों के लिये इनमें जो भी कम हो.
आवश्यक क्षेत्र	3.0 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावे.
भूखण्ड की निर्मित क्षेत्र	बैठक क्षमता 800 सीट के लिये अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 30 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिये अधिकतम 33 प्रतिशत.

सीमान्त खुला क्षेत्र

अग्र	न्यूनतम 15 मीटर
आजू/बाजू	न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर

पीछे	न्यूनतम 4.5 मीटर
अधिकतम ऊंचाई	7.5 मीटर

(इ) मोटल हेतु मापदण्ड

1. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	5000 वर्गमीटर
2. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	20 प्रतिशत
3. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	0.75 मीटर
4. अधिकतम ऊंचाई	7.5 मीटर (अधिकतम)
5. सीमान्त खुला क्षेत्र	

अग्र	15 मीटर
आजू/बाजू	6/6 मीटर
पृष्ठ	6 मीटर

- फर्शी क्षेत्र अनुपात क्रा 5 प्रतिशत होटल गतिविधि से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा.
- अधिकतम तलघर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा. यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिये किया जाता है तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नहीं की जावेगी.
- वाहन विराम स्थल 6-सा-11 के अनुसार होंगे.

(फ) वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियां

वाणिज्यिक उपयोग परिक्षेत्र में सक्षम अधिकारी द्वारा निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय होगी:—

ओरछा: वाणिज्यिक परिक्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-5

स्वीकृत	स्वीकार्य
1	2
थोक एवं फुटकर दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, पुस्तकालय, उपाहार गृह, कर्मशाला, वाहन सेवा केन्द्र, विश्राम स्थल, आवास-सह-दुकानें, होटल, आरक्षी केन्द्र, छविगृह.	स्वास्थ्य केन्द्र, पेट्रोल पंप, मोटर, क्लब सेवा-सुविधाएं धर्मशाला, मुद्रणालय, डाकघर, तारघर, म. प्र. भूमि विकास नियम 1984 अनुसार 7.5 अश्वशक्ति तक के घरेलू उद्योग.

6.54 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक

(1) प्रशासकीय

शासकीय, अर्द्धशासकीय कार्यालय के विकास मापदण्ड निम्नानुसार है—

— न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्र	1000 वर्ग मीटर
— भूतल पर निर्मित क्षेत्र	25 प्रतिशत
— सीमान्त खुला क्षेत्र (न्यूनतम)	अग्र 10 मीटर पार्श्व 6.0 मीटर आजू/बाजू 4.5/4.5 मीटर
— 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर वाहन विराम स्थल	0.50-1.50 व. मी.
— भवन की ऊंचाई अधिकतम	7.5 मीटर
— फर्शी क्षेत्रानुपात अधिकतम	0.75
— दुकाने (स्वीकार्य)	500 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 20 वर्ग मीटर

(2) शैक्षणिक

इसके अंतर्गत शैक्षणिक गतिविधियां अनुज्ञेय होंगी. तत्संबंधी मापदण्ड निम्नानुसार है:—

ओरछा: शैक्षणिक गतिविधियों हेतु मापदण्ड

6-सा-6

विवरण	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र (हेक्टर में)	निर्मित क्षेत्र (अधिकतम)
1	2	3
पूर्व प्राथमिक शाला	0.1	40%
प्राथमिक शाला	0.6	33%
माध्यमिक शाला	1.5	30%
उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	2.0	30%
सीमान्त खुला क्षेत्र	अग्र/पार्श्व आजू/बाजू	6.0 मीटर 6.0 मीटर
फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम ऊंचाई	— —	0.60 6.5 मीटर
वाहन विराम स्थल	—	150 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 13.75 वर्ग मीटर क्षेत्र
आवासीय इकाई	—	500 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 20 वर्ग मीटर की एक इकाई

टीप : शैक्षणिक संस्थाओं में क्रीड़ागण आवश्यक है.

(3) स्वास्थ्य :

स्वास्थ्य उपयोग के अंतर्गत विकास हेतु मापदण्ड निम्नानुसार है :-

प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	1.0 हेक्टर (न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र)
नर्सिंग होम	0.2 हेक्टर (न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र)
स्वास्थ्य केन्द्र	0.5 हेक्टर (न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र)
चिकित्सालय (30 बिस्तर)	1.5 से 2 हेक्टर (न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र)
निर्मित क्षेत्र	30 प्रतिक्षत

सीमान्त क्षेत्र

(1) प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र	अग्र	0.6 मीटर
	पार्श्व/आजू/बाजू	4.5 मीटर
(2) नर्सिंग होम	अग्र	10.0 मीटर
	पार्श्व/आजू/बाजू	4.5 मीटर
(3) स्वास्थ्य केन्द्र	अग्र	12.0 मीटर
	पार्श्व/आजू/बाजू	4.5 मीटर
(4) चिकित्सालय	अग्र	15.0 मीटर
	पार्श्व/आजू/बाजू	9.0 मीटर
फर्शी क्षेत्र अनुपात		0.60
अधिकतम ऊंचाई		7.5 मीटर
वाहन विराम स्थल		200 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 13.75 वर्गमीटर
सेवा एवं सुविधा दुकानें		500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर 2×2 मीटर की एक इकाई
आवासीय इकाई		500 वर्ग मीटर के प्रत्येक निर्मित क्षेत्र पर 20 वर्ग मीटर की एक इकाई.

6.55 सार्वजनिक उपयोगिता एवं सेवा-परिक्षेत्र

इसमें जल प्रदाय (पम्पिंग स्टेशन, शुद्धिकरण, संग्रहण) इत्यादि सम्मिलित हैं. जल-मल निकास के अंतर्गत उपचार संयंत्र एवं निराकरण प्रणाली, विद्युत् उपकेन्द्र, अग्निशमन केन्द्र, दूरभाष केन्द्र इत्यादि प्रावधानित की जा सकेगी. इसमें सवदाह गृह, एवं शमशान घाट भी सम्मिलित हैं. विशिष्ट प्रकार के तकनीकी केन्द्र की स्थापना के संबंध में शासन द्वारा निर्णय लिया जावेगा.

ओरछा: सेवा सुविधाओं हेतु नियमन

6-सा-7

क्रमांक	प्रकार	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	फर्शी क्षेत्र अनुपात अधिकतम
1	2	3	4
1	आरक्षी केन्द्र	30%	0.70
2	आरक्षी केन्द्र आवास सुविधा सहित	25%	1.00
3	सामुदायिक कक्ष	30%	0.75
4	उप अग्निशमन केन्द्र	25%	0.75
5	अग्नि शमन केन्द्र	25%	0.75
6	डाक व तार घर	30%	0.75
7	विद्युत् भवन/केन्द्र	30%	0.75
8	पुस्तकालय	30%	0.75
9	धार्मिक भवन	30%	0.75

टीप : 1. उपरोक्त सारणी में जो सुविधायें सम्मिलित नहीं हैं, उनका आच्छादित क्षेत्र 30 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 0.75 से अधिक नहीं होगा.

2. भवन की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर होगी.

ओरछा: सार्वजनिक/अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-8

स्वीकृत	स्वीकार्य
1	2
केन्द्रीय शासन, राज्य शासन एवं स्थानीय संस्थाओं के कार्यालय, संस्थागत कार्यालय बैंक, पुस्तकालय, सामाजिक सांस्कृतिक, केन्द्र, औषधालय, डाक घर शिक्षण संस्थायें, सामुदायिक भवन, सेवा सुविधायें	आर्ट गेलरी, संग्रहालय, शोध संस्थान, अस्पताल, प्रयोगशालायें, मंगल भवन, शादी गार्डन, बारात घर, खेल, मैदान, कर्मशाला, पार्किंग स्थल, सेवा दुकानें रेस्टॉरेंट गेस्ट हाऊस.

6.56 आमोद-प्रमोद परिक्षेत्र

(1) उद्यान परिसर

उद्यान परिसर में वृक्षारोपण एवं भूदृश्यीकरण द्वारा विकास किया जाना प्रस्तावित है. जिसका विवरण निम्न सारणी में दिया गया है:—

ओरछा: खुले स्थलों एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड

6-सा-9

सुविधायें	निम्नतम भूमि क्षेत्र (हेक्टर) प्रति हजार व्यक्ति	निम्नतम प्रति इकाई (हेक्टर)	निम्नतम प्रति इकाई की चौड़ाई (मीटर)	सेवा हेतु सामान्य जनसंख्या	सेवा क्षेत्र की अधिकृत त्रिज्या (कि. मी.)
1	2	3	4	5	6
टाटलाट	0.03	0.03	15	1000	0.15
क्रीड़ा क्षेत्र	0.06	0.30	45	5000	0.30
नेवरहुड पार्क	0.01	1.50	138	12000	0.50
वृत्तखंड उद्यान	0.20	0.75	60	5000	0.30
नगर उद्यान	0.20	1.50	100	12000	0.30
	0.30	4.00	150		

(2) वृक्षारोपण क्षेत्र :

इसके अंतर्गत नदी एवं उसके किनारे के क्षेत्र, मार्गों के किनारे प्रस्तावित वृक्षारोपण क्षेत्र, पुरातत्वीय संरक्षित स्मारकों की 100 मीटर की परिधि के क्षेत्र. ऐसे क्षेत्रों में स्थानीय प्रजातियों अथवा बड़ी प्रजातियों का वृक्षारोपण, भू दृश्यीकरण, सूचना केन्द्र (2×2 मीटर) ग्रीन हाऊस (अधिकतम 2000 वर्ग मीटर), रोपणी, वाहन विराम तथा भू-संरक्षण कार्य स्वीकृत गतिविधियों के अंतर्गत संपन्न किये जा सकेंगे. इसके अलावा पंप हाउस (3×3 मीटर) चौकीदार आवास (20 वर्ग मीटर) तथा स्टोर (3×3 मीटर) का निर्माण कार्य भी स्वीकृत होगा.

(3) वन क्षेत्र

इसके अंतर्गत वन विभाग के द्वारा वन संरक्षण, संवर्धन एवं विकास किये जावेंगे. जिसमें वन्य प्राणी उद्यान का विकास भी विभाग के द्वारा किया जा सकता है.

ओरछा: आमोद प्रमोद में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-10

स्वीकृत	स्वीकार्य
1	2
समस्त मनोरंजक उपयोग जैसे पार्क, खेल मैदान, स्टेडियम, स्वीमिंग पूल, मेला मैदान, प्रदर्शनी स्थल, आमोद-प्रमोद केन्द्र, नर्सरी, वाहन विराम स्थल, मुक्ताकांश स्टेडियम, आडिटोरियम छोटा मनोरंजक गृह, क्लब.	रेस्टोरेंट, मोटल, गोल्फ कोर्स, संग्रहालय, कलावीथिका, आवश्यक कार्यालय, योग केन्द्र, अंक दुकानें, हाली-डे-होम्स, यातायात एवं संचार सुविधायें.

6.57 पर्यटन प्रोत्साहन परिसर

पर्यटन को प्रोत्साहित करने के लिये विभिन्न गतिविधियां इस परिसर में प्रस्तावित की गई हैं। जिनका विकास निम्न सारणी में उल्लेखित मापदण्डों के अनुरूप होगा:—

(अ) अभिन्यास के मानक

1. न्यूनतम भूखंड क्षेत्रफल	1.0 हेक्टर
2. भूतल पर पर्यटन गतिविधि क्षेत्र	25 प्रतिशत
3. आमोद-प्रमोद/खुला क्षेत्र	40 प्रतिशत
4. वाहन विराम क्षेत्र	10 प्रतिशत
5. अत्यावश्यक-आवास	प्रति 500 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर 20 वर्ग मीटर की एक इकाई.
6. शेष क्षेत्र	परिभ्रमण एवं सेवा सुविधाओं हेतु.

- टीप : 1. प्रत्येक भूखण्ड को व्यवस्थित पहुंच मार्ग उपलब्ध होना चाहिये.
2. 1.50 हेक्टर से बड़े भूखण्डों पर अधिकतम 750 वर्ग मीटर भूतल पर पर्यटन गतिविधि क्षेत्र मान्य होगा.

(ब) भवन विकास मानक

1. न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	200 वर्ग मीटर
2. भवन की ऊंचाई (अधिकतम)	7.5 मीटर
3. वाहन विराम स्थल	एक कार क्षेत्र (13.75 वर्ग मी.) प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर.
4. तलघर की गहराई (अधिकतम)	1.20 मीटर

पर्यटन प्रोत्साहन परिसर में पर्यटन आवास भूखण्डीय विकास के मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :—

ओरछा : पर्यटक आवास भूखण्डों के विकास मापदण्ड

6-सा-11

क्र.	भू-खण्ड का आकार (मीटर में)	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	विकास का प्रकार	भू-तल पर निर्मित क्षेत्र	सीमांत खुला क्षेत्र (मीटर में)				अधिकतम फर्शी (क्षेत्रानुपात)
					अग्र	पृष्ठ	आजू	बाजू	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	10×20	200	अर्थ पृथक्कृत	40	5.0	3.0	2.5	-	0.75
2.	12×18	216	पृथक्कृत	35	5.0	3.0	2.5	2.5	0.50
3.	12×21	252	पृथक्कृत	35	6.0	3.0	4.5	2.5	0.50
4.	15×21	315	पृथक्कृत	35	6.0	3.0	4.5	4.5	0.50
5.	18×30	405	पृथक्कृत	30	7.0	4.0	4.5	4.5	0.50

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6.	18×30	540	पृथक्कृत	30	8.0	4.0	6.0	4.5	0.50
7.	21×36	756	पृथक्कृत	25	9.0	5.0	7.5	4.5	0.50
8.	24×36	854 एवं अधिक	पृथक्कृत	25	10.0	6.0	7.5	6.0	0.35

टीप :—भवन की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर अनुज्ञेय होगी.

(स) पर्यटक प्रोत्साहन परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग निम्नानुसार अनुज्ञेय होंगे.

ओरछा: पर्यटन उपयोग परिसर में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-12

स्वीकृत (1)	स्वीकार्य (2)
पर्यटन, आवास, होटल मोटल, अल्पाहार गृह, भोजनालय, सेवा-दुकानें सूचना केन्द्र, वाहन विराम-स्थल, विश्राम गृह, तरणताल, क्लब, विद्युत उपकेन्द्र, बैंक, रैन बसेरा, पर्यटक सभागृह संग्राहालय, कलावीथिका, हस्तशिल्प कला केन्द्र.	अग्निशमक केन्द्र, कर्मशाला, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, खेल मैदान, जल वितरण केन्द्र, आटा/मसाला चक्की, सार्वजनिक सेवा-सुविधाएं, आरक्षी उपकेन्द्र, सितारा होटल एवं मूल उपयोग के अनुषांगिक उपयोग.

6.58 शिविर प्रांगण में स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियां

प्रस्तावित शिविर प्रांगण में ठहरने वाले पर्यटकों की आवश्यकताओं एवं सेवा-सुविधाओं की पूर्ति हेतु प्रांगण क्षेत्र की 10 प्रतिशत भूमि, शिविर सुविधा, पुंजक के रूप में रहेगा. जिसमें स्वीकृत एवं स्वीकार्य गतिविधियां अनुज्ञेय होंगी :—

स्वीकृत.—सुविधा दुकानें, भोजनालय, उपाहार गृह, विद्युत उपकेन्द्र, दूरभाष केन्द्र, परिवहन कार्यालय, सूचना केन्द्र, दुग्ध वितरण केन्द्र, बैंक, डाक-तारघर, वाहन, विराम स्थल.

स्वीकार्य.—अग्निशमन केन्द्र, वाहन मरम्मत एवं सेवा केन्द्र, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, जल वितरण केन्द्र, सार्वजनिक उपयोगिता एवं सुविधाएं, पुलिस चौकी एवं मूल उपयोग के अनुषांगिक उपयोग.

6.59 यातायात एवं परिवहन उपयोग परिक्षेत्र

यातायात से संबंधित समस्त गतिविधियां इस उपयोग परिक्षेत्र के अंतर्गत आती है बस स्थानक, मार्ग, हवाईपट्टी, सार्वजनिक वाहन विराम स्थल आदि. परिवहन उपयोग के उपयोग परिक्षेत्र निम्नानुसार हैं :—

(1) बस स्थानक

बस स्थानक हेतु आरक्षित क्षेत्र का विकास निम्न प्रावधानों के अंतर्गत किया जावेगा :—

1. भूतल पर निर्मित क्षेत्र		25 प्रतिशत
2. भवन की अधिकतम ऊंचाई		7.5 प्रतिशत
3. कार/टेक्सी विराम सुविधा		25 कार
4. सीमांत खुले क्षेत्र	अग्र	15 मीटर
	अन्य तीनों ओर	9-9
5. फर्शी क्षेत्रानुपात		0.50
6. स्थानीय दुकानें		2x2 मीटर आकार की 10-15 इकाईयां
7. सार्वजनिक प्रसाधन सुविधा		20 वर्ग मी. की 2 इकाईयां
8. रैन बसेरा/अल्पाहार गृह		1 इकाई

(3) मार्ग एवं पादचारी मार्ग :

विकास योजना के प्रस्ताव अनुसार ही मार्ग एवं पादचारी मार्ग विकसित किये जायेंगे.

6.6 कृषि उपयोग परिक्षेत्र

(1) कृषि उपयोग परिक्षेत्र अंतर्गत मूलतः मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा (2) में कृषि की परिभाषा में उल्लेखानुसार तथा भू-संरक्षण एवं बाढ़ नियंत्रण संबंधी कार्य स्वीकृत उपयोग परिसर की परिधि में होंगे. इनके अतिरिक्त कृषि उपयोग परिक्षेत्र में ऐसे क्षेत्र, जो मुख्य मार्गों से लगकर 200 मीटर की गहराई तक प्रस्तावित नगरीय सीमा से 400 वर्गमीटर की दूरी के अंदर स्थित है, वहां पर्यटन एवं अध्यात्म को प्रोत्साहित करने वाली गतिविधियां, पेट्रोल पम्प स्वीकार्य श्रेणी के अंतर्गत मान्य होंगे. जिसकी अनुज्ञा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी जा सकेगी. इनका विकास कार्य मूल उपयोग के अंतर्गत लागू होने वाले मापदण्डों के अनुरूप ही होगी.

(2) कृषि उपयोग परिक्षेत्र में ठोस अवशिष्ट (सेनेटरी लैण्ड फिल), शमशान तथा कब्रिस्तान, मुर्गी पालन, पशुपालन, डेरीफार्म, मछली पालन, उपयोग परिसर नगरीय विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र से 0.5 किलोमीटर की दूरी के बाहर उन स्थानों पर प्रस्तावित किये जा सकेंगे, जहां तक पहुंचने हेतु कम से कम 7.5 मीटर चौड़े मार्ग उपलब्ध हो सके. इसी प्रकार गैस गोदाम, कोयला/लकड़ी गोदाम/नगरीय विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्र से 0.5 कि.मी. की दूरी के पश्चात् स्वीकार्य होंगे.

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

1. भूखण्ड का न्यूनतम आकार 4045 वर्गमीटर होगा.
2. अधिकतम फर्शी हेतु अनुपात 0.10 अनुज्ञेय होगा.
3. ढलुआ छत सहित संरचना (निर्माण) की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर होगी.
4. फार्म हाऊस के भू-खण्ड के न्यूनतम 200 जीवित वृक्ष 4045 वर्ग मीटर में प्राधिकारी को भवन निर्माण

अनुज्ञा हेतु आवेदन करने के पूर्व आवेदक द्वारा वृक्षारोपण कराना होगा. जिनका विकास एवं संरक्षण का दायित्व आवेदक का होगा.

5. फार्म हाऊस केवल उसी भूमि पर अनुज्ञेय होगा. जिसके लिये सार्वजनिक मार्ग (सड़क) द्वारा पहुंच उपलब्ध हो अथवा क्षेत्र का अभिन्यास संचालक द्वारा अनुमोदन हो.
6. फार्म हाऊस में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर खुला क्षेत्र सीमांत खुले क्षेत्र के रूप में होगा.
7. फार्म हाऊस से जल स्रोत प्रभावित अथवा दूषित नहीं होना चाहिए.
8. फार्म हाऊस में भवन/आच्छादित क्षेत्र/मार्ग आदि की संरचना तथा आवश्यकतानुसार समन्वित योजना नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार/अनुमोदित होगी.
9. किसी भी कृषि भूमि का भू-स्वामी उक्त मापदण्डों के अनुरूप फार्म हाऊस के रूप में विकसित करने के पूर्व, नगर तथा ग्राम निवेश से अनुज्ञा प्राप्त करेगा.

6.7 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(अ) छात्रावास :

निर्मित क्षेत्र	30.0 प्रतिशत अधिकतम
फर्शी क्षेत्र अनुपात	0.75 अधिकतम
ऊंचाई	7.5 मीटर अधिकतम

अन्य नियंत्रण :-

- (1) सामने न्यूनतम मार्गाधिकार—18 मीटर
- (2) तलघर अधिकतम भू-तल निर्मित क्षेत्र के नीचे माना जावेगा एवं यदि इसका वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं हेतु किया जाता है तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात में नहीं की जायेगी.

(ब) अथितिगृह, बोर्डिंग गृह, लॉजिंग गृह :

न्यूनतम भू-खण्ड आकार	500 वर्ग मीटर
अधिकतम भू-आच्छादन	30.0 प्रतिशत
अधिकतम ऊंचाई	7.5 मीटर
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	0.75

अन्य नियंत्रण :

सामने की सड़क की चौड़ाई	12 मीटर
-------------------------	---------

(स) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह :

न्यूनतम भू-खण्ड आकार	800 वर्गमीटर
----------------------	--------------

अधिकतम भू-आच्छादन	30.0 प्रतिशत
अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात	0.75
अधिकतम ऊंचाई	7.5 मीटर

(द) अन्य नियंत्रण :

- (1) सामने की सड़क की चौड़ाई (मार्गाधिकार)—18 मीटर
- (2) भू-तल के नीचे तलघर भू-तल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर मान्य किया जावे एवं यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं अन्य सेवाओं हेतु किया जाता हो तो फर्शी क्षेत्र अनुपात में इसकी गणना नहीं की जावेगी.

6.8 वाहन-विराम मापदंड :

विभिन्न परिसरों में वाहन-विराम के सामान्य मापदंड निम्नानुसार होंगे :—

ओरछा : वाहन विराम के सामान्य मापदण्ड

6-सा-13

क्र.	उपयोग/उपोयग परिक्षेत्र	ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्रफल पर
1	2	3
1.	आवासीय : समूह आवास, भू-खण्डीय विकास (250 वर्गमीटर मे बड़े) एवं मिश्रित उपयोग.	0.50—1.50
2.	वाणिज्यिक : (1) थोक व्यापार एवं परिवहन परिसर (लोडिंग-अनलोडिंग हेतु वाहन विराम स्थल की आवश्यकता सहित). (2) नगरकेन्द्र, उपनगर केन्द्र, उपाहार गृह (होटल) छविगृह एवं अन्य (3) सामुदायिक केन्द्र, स्थानीय दुकानें सुविधाजनक दुकानें	1.50—2.50 1.00—200 0.50—1.50
3.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक : (1) नर्सिंग होम, चिकित्सालय (शासकीय छोड़कर) सामाजिक, सांस्कृति एवं अन्य संस्थाएं, शासकीय एवं अर्द्धशासकीय कार्यालय. (2) विद्यालय, महाविद्यालय, शासकीय चिकित्सालय औद्योगिक छोटे एवं सेवा उद्योग, फ्लेटेड फैक्ट्री	0.50—1.50 0.25—0.75 0.50—1.00

ओरछा : औद्योगिक विकास मानक

अभिन्यास के मानक

औद्योगिक क्षेत्रों के अभिन्यास के मानक निम्नानुसार होंगे :-

1. भू-खण्ड का क्षेत्र	=	अधिकतम 40 प्रतिशत
2. मार्गों	=	अधिकतम 25 प्रतिशत
3. वाहन विराम	=	न्यूनतम 25 प्रतिशत
4. दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधाएं	=	न्यूनतम 5 प्रतिशत
5. खुला क्षेत्र	=	न्यूनतम 10 प्रतिशत

ओरछा : औद्योगिक क्षेत्रों हेतु आच्छादित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं खुले क्षेत्र

6-सा-14

क्र.	भू-खण्ड का आकार	अधिकतम निर्मित क्षेत्र (प्रतिशत)	सामने (मीटर)	न्यूनतम सीमांत खुला क्षेत्र आजू/बाजू (मीटर)	पीछे (मीटर)	अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात
1	2	3	4	5	6	7
1.	0.05 हेक्टर तक	60	3	3/2.5	2.5	1.0
2.	0.05 से अधिक 0.1 हेक्टर तक.	55	5	4/2.5	2.5	0.8
3.	0.1 हेक्टर से अधिक 0.2 हेक्टर तक.	50	9	3/4.5	3.0	0.75
4.	0.2 हेक्टर से अधिक 1.0 हेक्टर तक.	45	10	4.5/6	3.0	0.75
5.	1.0 हेक्टर से अधिक 2.0 हेक्टर तक.	45	12	6/6	4.5	0.75
6.	2.00 हेक्टर से अधिक	33	15	6/6	4.5	0.75
7.	फ्लैटेड फैक्ट्रियां : न्यूनतम भू-खण्ड आकार 1500 वर्गमीटर (0.15 हेक्टर) :					
	निर्मित क्षेत्र	50 प्रतिशत अधिकतम				
	फर्शी क्षेत्र अनुपात	1.5 अधिकतम				
	सीमांत खुला क्षेत्र	स्थल स्थिति/वाहन विराम सुविधा सहित अभिन्यास के मानक अनुसार				

20,000 श्रमिकों के आकार वाले औद्योगिक संस्थान के विकास हेतु सुविधाओं के मापदण्ड निम्नसारणी के अनुसार होंगे. औद्योगिक क्षेत्र के उप विभाजन से न्यूनतम 2.05 वर्गमीटर प्रति कामगार की दर से सुविधाओं हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जावेगा. औद्योगिक संस्थान के कामगारों का आंकलन 300 कामगार प्रति हेक्टर (कुल क्षेत्रफल के लिये) की दर से किया जावेगा.

ओरछा : औद्योगिक क्षेत्रों में सेवा सुविधाओं हेतु मापदण्ड

6-सा-15

क्र.	उपयोग परिसर	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3
1.	उप-अग्निशमन केन्द्र	0.60
2.	आरक्षी केन्द्र	1.00
3.	औद्योगिक क्षेत्र केन्द्र (वाणिज्यिक केन्द्र) औद्योगिक संपदा के लिये आवश्यक वाणिज्यिक एवं अन्य सुविधाएं समाहित होंगी.	1.00
4.	विद्युत् उपकेन्द्र	0.50
5.	ट्रकों, टेम्पों, टेक्सी तथा तिपाहियां वाहनों आदि के लिये विराम क्षेत्र.	1.00

टीप.—जल प्रदूषणकारी उद्योग अवशिष्ट को नियमित निकास में प्रवाहित करने के पूर्व सामान्य शोधन संयंत्र में उपचारित करेंगे.

नोट 1.—कार विराम के प्रावधान हेतु निम्नानुसार मानक होंगे.

- (1) खुले क्षेत्र में 18.0 वर्गमीटर प्रति कार.
- (2) भू-तल पर आच्छादित 23.0 वर्गमीटर प्रति कार.
- (3) तलघर में 28.00 वर्गमीटर प्रति कार.
2. विभिन्न उपयोग परिक्षेत्रों में उपरोक्त मानकों के आधार पर भू-तल एवं तलघर में वाहन विराम का प्रावधान किया जा सकता है.
3. नगर केन्द्र अथवा उप नगर केन्द्र में उपरोक्त मानकों के आधार पर वाहन विराम स्थल की आवश्यकता के अनुसार तलघर के अलावा, अतिरिक्त भूमिगत वाहन विराम की व्यवस्था की जा सकती है. यह व्यवस्था प्लाजा, पदयात्री पथ, खुले क्षेत्रों में नीचे की जा सकती है, परन्तु यह व्यवस्था सीमांत खुले क्षेत्र सीमा रेखा के अंदर ही होगी.
- > ई. सी. एस.—कार क्षेत्र के बराबर (इक्विवलेंट कार स्पेस)

स्त्रोत.—यू.डी.पी.एफ.आई. मार्गदर्शन

6.9 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियां निम्नानुसार प्रावधानित है :

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

- * नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा.

- * कीचड़ मल निकास, सेप्टिक टैंक निकास किसी भी स्थिति में तालाबों में प्रवाहित नहीं किया जावेगा.
- * पेट्रोलियम आधारित उर्वरकों का उपयोग कर जस स्रोतों के केचमेंट एरिया में कृषि कार्य को प्रतिबंधित किया जायेगा. जिससे कि तालाबों में जलीय घास-फूस एवं अन्य ऐसी गतिविधियों जो भूमि कटाव करती है, को रोका जा सके. संबंधित विभाग द्वारा इस संबंध में आवश्यक उपाय किया जाना चाहिए.
- * नियंत्रित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से पर्यटकों के परोक्ष मनोरंजन, प्रोत्साहन, दर्शनीय स्थलों के विस्तार एवं अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे. नियंत्रित क्षेत्र से बाहर के खुले क्षेत्रों में निम्नलिखित श्रेणियों के निर्माण के अतिरिक्त अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे.
- * तालाबों के किनारे के क्षेत्रों में अपने भवनों को व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रीडल मल लाइन, जब उसका निर्माण हो जाये, जोड़ना होगा.
- * नियंत्रण क्षेत्र में आने वाले वर्तमान भवनों में आच्छादित क्षेत्र में या एफ.ए.आर. में वृद्धि स्वीकार्य नहीं होगी बशर्ते कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गयी हो.
- * तालाबों की सुरक्षा एवं जल गुणवत्ता के संग्रहण हेतु किये जाने वाले कार्य स्वीकार्य होंगे.
- * संवेदनशील क्षेत्रों में निम्न श्रेणी के रख-रखाव के विस्तार संबंधी कार्य स्वीकार्य होंगे.
- * ऐतिहासिक महत्व
- * नागरिक एवं सांस्कृतिक महत्व के भवन
- * प्राचीन वास्तुकला भवन यदि निजी आधिपत्य में हो, तो भी
- * समय-समय पर उत्खनित/खोजे गए विरासतीय भवन.

6.10 नगरीय विरासत वाले क्षेत्रों हेतु नियमन :

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

- * प्रत्येक विरासत भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसके समीपवर्ती से 100/300 मीटर क्षेत्र में व्याप्त होगा.
- * शासन द्वारा स्वीकृत निजी या अन्य किसी संस्था के माध्यम से इनका मूल स्वरूपीकरण स्वीकार्य होगा.
- * चयनित एवं सूचीबद्ध विरासत भवनों को गिराने की अनुमति नहीं होगी चाहे वे निजी आधिपत्य में ही क्यों न हों.
- * प्रतिबंधित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली संरचना नगर में प्रभावशील सामान्य मापदंड से संचालित नहीं होंगे.
- * प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवनों की ऊंचाई एवं रूपांकन विरासत भवनों के वास्तुकला के समान होना चाहिए.
- * मार्ग, नगरीय स्थल, चौराहे आंगन जो कि नगर के प्रमुख तत्व हैं, को संरक्षित रखा जाना चाहिए एवं किसी नगरीय नवीनीकरण एवं पूर्ण विकास के माध्यम से यथास्थिति दिए जाने का प्रयास किया जाना चाहिए.
- * प्रतिबंधित क्षेत्र में भू-दृश्यीकरण विकास स्वीकार्य होगा. जिसमें परिवेश से मिला—वृक्षारोपण, पहुंच परिभ्रमण एवं भवन के चारों ओर पार्किंग स्वीकार्य होगी जो कि सक्षम प्राधिकारी पुरातत्व विभाग द्वारा किया जावेगा.
- * पुरातत्व महत्व के स्मारकों का रख-रखाव एवं संरक्षण विभाग द्वारा किया जावेगा.

6.11 सामान्य अभिशंसाएँ

समस्त शासकीय भू-खण्डों को किसी व्यक्ति विशेष को पट्टे पर नहीं देते हुये क्रियान्वयन संस्था / प्राधिकारी को विकास हेतु सौंप देना चाहिये. यह आशा की जाती है कि इस नीति से नियोजित एवं समन्वित विकास हो सकेगा तथा साथ ही शासकीय भूमि पर होने वाले अतिक्रमण को रोका जा सकेगा.

6.11 .1 ग्राम विस्तार

ओरछा नगरीय क्षेत्र का विकास, विकास योजना में उपदर्शित प्रस्तावों के अनुसार किया जा सकेगा। विकास प्रस्तावों में नगरीय क्षेत्र के बाहर किन्तु निवेश क्षेत्र में शामिल ग्रामीण क्षेत्र के विस्तृत विकास प्रस्ताव नहीं दिये गए हैं. लेकिन इन ग्रामों के नैसर्गिक विकास को हतोत्साहित नहीं किया जावेगा। बल्कि इन ग्रामों में ग्राम की आवश्यकतानुसार आवसीय विस्तार आवश्यक सुविधायें, उपयोगिता एवं सेवाओं की स्वीकृति संक्षम प्रधिकारी द्वारा दी जा सकेगी। ग्राम आबादी का विस्तार आबादी के 500 मीटर की परिधि में किया जा सकेगा।

6.12 विकास / अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

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

1. अधिनियम की धारा 29 उपधारा (1) के अंतर्गत निर्धारित अनुज्ञा प्रपत्र में अनुज्ञा आवेदन -पत्र प्रस्तुत करना चाहिये. (परिशिष्ट 1 (अ) एवं 1 (ब))
2. स्वामित्व संबंधी प्रमाण : खसरा पंचशाला, खसरा खतौनी, पंजीयननामा, प्रश्नाधीन भूमि का नामांतरण.
3. म.प्र. विनिर्दिष्ट भ्रष्ट आचरण निवारण अधिनियम, 1982 के प्रावधानों के अनुरूप जानकारी .
4. भूमि का विवरण (स्थान के साथ सड़क/सड़कों के नाम जिस पर या जिसके सामने संपदा स्थित हो एवं भू-सीमायें).
5. मूल खसरा मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि के क्रमांक अंकित हों, साथ ही प्रश्नाधीन भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के अंतर्गत निहित पास के खसरा क्रमांक दर्शायें हों. प्रश्नाधीन भूमि खसरा मानचित्र पर लाल रंग से चिन्हित की जावे.
6. विकसित क्षेत्र के प्रकरण में भू-खण्ड क्रमांक तथा स्वीकृत अभिन्यास के विस्तृत विवरण सहित.
7. स्थल मानचित्र जिसमें प्रश्नाधीन भूमि चिन्हित हो, साथ ही मुख्य मार्ग, भूमि के आस-पास वर्तमान भू-उपयोग एवं महत्वपूर्ण भवन.
8. 1:500 / 1000 / 2000 की स्केल पर सर्वे प्लान जिसमें प्रश्नाधीन भूमि की सीमा, प्राकृतिक स्वरूप जैसे:- नाले, गड्ढे पहाड़ियां, वृक्ष यदि भूमि समतल न हो तो कन्टूर प्लान, प्रश्नाधीन भूमि में से या 200 मीटर तक की समीपस्थ भूमि से जा रही उच्च दांब विद्युत लाईन, राइट ऑफ वे दर्शाते वर्तमान

मार्ग, विद्युत एवं टेलीफोन कसे खंभे, वृक्ष एवं अन्य सभी संबंधित स्वरूप जो समीपस्थ क्षेत्रों से सामंजस्य करने हेतु आवश्यक हों।

9. सामान्य प्रतिवेदन के साथ प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित सभी विकासीय प्रस्ताव दर्शाता प्लान/मानचित्र.
10. प्रस्तावों के यथोचित परीक्षण हेतु भवन के वास्तुविदीय विवरण प्रस्तुत करना होंगे.
11. विकास प्रस्ताव के प्रकार जैसे.—आवासीय, वाणिज्यिक औद्योगिक आदि पर एक प्रतिवेदन.
12. म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा. अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए.
13. अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक प्रमाण/जानकारी या अधिनियम के अंतर्गत शासन द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप प्रमाण/जानकारी एवं प्रश्नाधीन भूमि के विकास प्रस्ताव आवेदन के साथ संलग्नित होना चाहिए.
14. म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 49(3) में निहित प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन भूमि का विकास योजना में प्रावधान प्राप्त कर विकास अनुज्ञा आवेदन के साथ संलग्नित करें.
15. अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत सामान्य मानचित्रों के अतिरिक्त अपने वास्तुविद/यंत्री/नियोजन द्वारा हस्ताक्षरित यतोक्षित भू-दृश्यीकरण प्लान, जहां आवश्यक हो, वहां की परिवहन प्लान जिसमें वाहन एवं नगरीय रूपांकन योजना दर्शायी गई हो, को आवेदन के साथ प्रस्तुत करना होंगे.

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

2. भूमि विकास/निवेश अनुज्ञा संबंधी म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के प्रावधानों के कंडिका 6.3 (1) के अनुरूप भी ध्यान में रखना चाहिये.

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

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 की धारा 43(3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्न 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 हों.
3. अद्यतन खसरा पंचसाला एवं खसरा खतौनी.
4. आवेदन केवल भू-स्वामी द्वारा ही प्रस्तुत किया जावेगा.
5. जब आवश्यक हो भूमि का पंजीकरण प्रमाण तथा नामांतरण प्रमाण आवेदन के साथ प्रस्तुत हो.

अध्याय-7

योजना क्रियान्वयन

विकास योजना क्रियान्वयन द्वारा नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार हेतु ठोस प्रयास की आवश्यकता है। किसी भी नगर अथवा पर्यटन केन्द्र को सुन्दर बनाने में वहाँ के नागरिकों की अहम भूमिका रहती है। अतः निवासियों तथा अन्य विकास विभागों का योजना के अनुरूप ओरछा को विकसित करने हेतु सहयोग पर्याप्त महत्वपूर्ण साबित होगा। योजना के प्रस्ताव का सही रूप में क्रियान्वयन हो इसके लिए मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश की तकनीकी सलाह तथा मार्गदर्शन उपलब्ध करेगा। विकास योजना का प्रभावीकरण तभी संभव हो सकेगा, जबकि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अंतर्गत कोई भी विकास कार्य चाहे वह शासकीय, अर्द्धशासकीय या व्यक्तिगत हों, उसकी अनुज्ञा नगर तथा ग्राम निवेश से प्राप्त कर किया जावे। भूमि उपयोग तथा भूमि विकास के नियंत्रण संबंधी अनेक प्रावधान म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 एवं नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 में निहित है।

विकास योजना का क्रियान्वयन मुख्यतः ओरछा नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा किया जावेगा, इसके गठन होने तक यह दायित्व नगर पंचायत, ओरछा द्वारा वहन किया जावेगा। इसके अतिरिक्त लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग, लोक निर्माण विभाग, नगर पंचायत द्वारा भी अपने से संबंधित कार्य क्षेत्र में निर्माण कार्य किया जाता है। उससे विकास योजना के कार्यान्वयन में मदद मिलेगी। इसलिये यह अपेक्षित होगा कि सभी प्रकार की निर्माण गतिविधियों को समन्वित करने हेतु सभी शासकीय, अर्द्धशासकीय निकाय, विकास योजना के कार्यान्वयन की क्रमावस्था तथा कार्यक्रमों पर विशेष ध्यान दें।

7.1 विकास योजना का कार्यान्वयन

विकास योजना के प्रस्ताव सन् 2011 तक की कालावधि के लिये है। वर्तमान मूल्यों के अनुसार पूर्ण प्रस्ताव कार्यान्वित करने में लगभग 29.34 करोड़ रुपये का व्यय अनुमानित है। इसमें विभिन्न उपयोग हेतु 172 हेक्टर भूमि के अर्जन हेतु मुआवजा एवं 60 प्रतिशत भूमि के विकास पर व्यय, नये मार्गों का निर्माण आदि शामिल है। भूमि अर्जन की औसत दर 1.00 लाख रु. प्रति हेक्टर मानी गई है। जहाँ तक विकास व्यय का प्रश्न है, वह भूमि उपयोग के प्रकार अनुसार अलग-अलग माना गया है। संपूर्ण विकास योजना 2011 के क्रियान्वयन की लागत का अनुमान सारणी 7-सा-1 में दर्शाया गया है:—

ओरछा: विकास योजना क्रियान्वयन की लागत

7-सा-1

क्र.	भू-उपयोग	क्षेत्र हेक्टर			भू-अर्जन लागत (रु. 1.00 लाख प्रति हेक्टर की दर से) (लाखों में)	अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत की विकास लागत			कुल लागत (6+9) (लाखों में)
		प्रस्तावित भूमि (हेक्टर)	वर्तमान भूमि (हेक्टर)	अर्जन हेतु भूमि (हेक्टर)		क्षेत्र हेक्टर	दर प्रति हेक्टर (रु. लाख में)	लागत (लाखों में)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	आवासीय	45.00	14.00	31.00	31.00	18.60	25.00	465.00	496.00

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.	वाणिज्यिक	13.00	5.00	8.00	8.00	4.80	30.00	144.00	152.00
3.	औद्योगिक	—	—	—	—	—	—	—	—
4.	सार्वजनिक / अर्द्धसार्व.	50.00	22.00	28.00	28.00	16.80	25.00	420.00	448.00
5.	पर्यटन प्रोत्साहन	50.00	—	50.00	50.00	30.00	30.00	900.00	950.00
6.	आमोद-प्रमोद	30.00	2.00	28.00	28.00	16.80	15.00	252.00	280.00
7.	यातायात	25.00	5.00	20.00	20.00	12.00	25.00	300.00	320.00
8.	भुदृश्यीकरण एवं वृक्षारोपण							100.00	100.00
9.	नदी तट सुधार एवं पर्यावरण उन्नयन							100.00	100.00
योग . .		213	48.00	165	165	99	—	2681	2846

7.2 योजना क्रियान्वयन की नीति

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

1. प्राकृतिक पर्यावरण का संरक्षण तथा उत्कृष्ट भू-स्वरूप.
2. सांस्कृतिक धरोहरों वाले क्षेत्रों का संरक्षण.
3. भूमि का कुशलतम उपयोग
4. अधोसंरचना और सेवाओं की उपलब्धता / संधारण.
5. वन क्षेत्रों एवं इनसे संलग्न भूमि का पर्यावरण के अनुकूल उपयोग.
6. बेतवा नदी एवं संलग्न क्षेत्रों का संरक्षण एवं संवर्धन.
7. मुख्य मार्गों के किनारे प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास हेतु अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त आवेदन पत्रों का निराकरण इस विधि से किया जावेगा कि मार्गों हेतु प्रस्तावित भूमि स्थानीय प्राधिकारी को विकास हेतु उपलब्ध हो सकें.
8. किसी भी तरह के स्वीकार्य उपयोग, 12 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर विकसित नहीं किये जा सकेंगे.

9. प्रत्येक अभिन्यास के खुले क्षेत्र में प्रत्येक 100 आवासीय इकाईयों के लिए एक बालवाड़ी, एक झूलाघर हेतु क्षेत्र आरक्षित रखना होगा. इसके अतिरिक्त उपयुक्त स्थान पर बंद कचराघर हेतु कम से कम 20×20 फिट स्थान आरक्षित रखना होगा. जहां से स्थानीय संस्थाएं सुविधापूर्वक कचरे का उठान कर सकें. जिससे कि पर्यावरण पर दुष्प्रभाव न पड़े.
10. ऐसे आवासीय प्रक्षेत्र में भूखण्ड का आकार मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-53 (1) एवं (2) के अनुसार एवं खुला क्षेत्र नियम 55 एवं 56 के अनुसार जहां कहीं विशेष रूप से उल्लेखित न किया गया हो नियंत्रित होगा.

7.3 पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण कार्यक्रम

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण से तात्पर्य उन पर्यावरण संबंधी समस्याओं से है जो प्रमुख रूप से नदी के संरक्षण, इनकी जल गुणवत्ता, उत्कृष्ट भू-स्वरूप तथा जल स्रोतों के जलग्रहण क्षेत्रों से संबंधित कतिपय भूमि प्रबंधन से संबंधित है. अन्य पर्यावरणीय समस्याएं, जैसे नगरीय अवशिष्ट के उपचार, निराकरण इनके पुनर्चक्रीकरण एवं नगर विस्तार के परिपेक्ष्य में जनसंख्या के व्यवस्थापन से उत्पन्न आर्थिक एवं सामाजिक समस्याओं से संबंधित है.

पर्यावरण प्रबंधन एवं संरक्षण के प्रमुख तत्व

उपरोक्त संवेदनशील बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में निम्न विषय विचारणीय है :

1. बेतवा नदी में जल-मल के प्रवाह को रोकने हेतु प्रभावी कदम.
2. बेतवा नदी एवं इससे संलग्न भूमि नदी का भू-उपयोग प्रबंधन से प्रदूषण रोकना.
3. जल फैलाव क्षेत्रों में "स्टाप डेम" द्वारा भूमि क्षरण को रोकना एवं इस क्षेत्र में कृषि हेतु उर्वरक उपयोग निषेध.
4. नदी के सीमावर्ती क्षेत्रों में नियंत्रण मापदण्डों का प्रभावीकरण.
5. निस्तारी एवं जल गुणवत्ता का स्वतंत्र पर्यवेक्षण.
6. वनों का संरक्षण तथा पर्यावरणीय प्रबंधन करना.
7. पौराणिक एवं अभिरक्षित स्मारकों के संरक्षण के साथ-साथ संलग्न परिसरों का भू-दृश्यीकरण एवं पर्यटन सुविधाओं का सुदृढीकरण.
8. पहाड़ी तीव्र ढलान एवं घोषित वन क्षेत्रों, पर स्थानीय प्रजाति के वृक्षों का वृक्षारोपण.

7.4 नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा योजना

नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा-सुविधा योजना का प्रमुख स्वरूप निम्न नीतिगत उद्देश्यों की पूर्ति हेतु होगा :—

- (अ) नियंत्रित विकास के द्वारा भूमि प्रदाय के क्षेत्रों में उपयुक्त भूमि प्रबंधन की व्यवस्था तथा विकास के दृष्टिकोण से अधोसंरचना के लिये पर्याप्त भूमि का संकलन.
- (ब) विस्तृत योजना प्रस्ताव तथा भूमि क्षमता के अनुरूप भूमि उपयोग तथा अधोसंरचना विकास हेतु नियमन.
- (स) भौतिक एवं वित्तीय आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में निजी एवं सार्वजनिक योजनाओं के स्थल तथा रूपांकन से अधिकतम भूमि उपयोग.

- (द) रहवासियों एवं क्षेत्रीय अर्थव्यवस्था के परिपेक्ष्य में भौतिक, आर्थिक एवं सामाजिक अधोसंरचना तथा सेवाओं का युक्ति-युक्त प्रावधान.

नगरीय अधोसंरचना तथा सेवा योजना के तीन प्रमुख तत्व हैं :—

1. नियंत्रित विकास

विकास कार्यक्रमों में भूस्वामी/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 किया जावेगा. इस प्रकार विकसित बड़े भूमि क्षेत्र का आवंटन परिसीमन अधोसंरचना की सुगमता के अनुकूल आवास नीति 1995 के परिपेक्ष्य में गृह निर्माण संस्थाओं को आवास संघों एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा दिया जायेगा. उक्त व्यवस्था पर राज्य शासन द्वारा परीक्षण कर अनुमोदन की आवश्यकता होगी.

2. अधोसंरचना भूमि बैंक का गठन

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

3. एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना

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

वार्षिक योजना/वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जाएगा. जिससे पंचवर्षीय 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.

वार्षिक विकास कार्यक्रम नगर विकास प्रक्रिया में सहभागिता के दृष्टिकोण से समन्वय प्राधिकारी द्वारा वार्षिक विकास कार्यक्रम तैयार किया जायेगा. जो कंडिका 7.6 के संदर्भ में होगा. यह कार्यक्रम भूमि अधिग्रहण-लक्ष्य भूमि विकास प्रस्ताव, वृत्तखण्ड एवं उपवृत्तखण्ड स्तर की सुविधाओं का विकास शासकीय एवं अर्द्धशासकीय संगठनों के कार्यक्रमों को प्रमुख रूप से दर्शायेगा. यह कार्यक्रम चालू वर्ष में पूर्ण किये जाने वाले नगरीय 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 लिए समुचित धनराशि को समय पर उपलब्ध कराने का प्रयास होगा. योजना के क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की भूमिका सुविधादायक के रूप में होगी.

योजना क्रियान्वयन में सार्वजनिक संस्थाओं की महत्वपूर्ण भूमिका 'सुविधादायक' के रूप में होनी चाहिए इस हेतु समन्वित तंत्र तैयार करने की आवश्यकता है. नगर विकास में निवेश के अंतर्गत अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिए एकीकृत

नगर विकास कार्यक्रम तैयार करना उपयुक्त होगा. इस कार्यक्रम के माध्यम से विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के पास उस वर्ष विशेष के लिए उपलब्ध बजट एवं अन्य स्रोतों को एकत्रित कर निर्धारित एकीकृत नगर विकास परियोजनाओं में निवेश करने का प्रयास किया जायेगा. एकीकृत नगर विकास योजना कार्यक्रम का क्रियान्वयन निम्नलिखित ढांचे के अंतर्गत लक्ष्य की पूर्ति प्रस्तावित है :—

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

7.5 भूमि विकास नीति

7.5.1 योजनाएं एवं कार्यक्रम

आलोच्य क्षेत्रों के विकास हेतु इस योजना का क्रियान्वयन दो चरणों में करने का प्रावधान है. प्रथम चरण में सन् 2005 तक की आवश्यकताओं हेतु तथा द्वितीय चरण में 2006 से 2011 तक की आवश्यकताओं हेतु रहेगा.

योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु भूमि-स्वामियों, विकासकर्ताओं, सामुदायिक समूहों, निजी विकासकर्ताओं एवं सार्वजनिक संस्थाओं के माध्यम से संसाधन गतिशीलता की सहभागिता के आधार पर प्रभावी कार्यक्रम बनाये जाने की आवश्यकता है. योजना प्रस्तावों में निर्धारित समयबद्धि में क्रियान्वयन करने के लिये नीति को सुविधाजनक बनाने में राज्य शासन की सहयोगी संस्था की भूमिका होगी. इन उद्देश्यों की पूर्ति हेतु राज्य शासन और वर्तमान में कार्यरत संस्थाओं के साथ नगर विकास प्राधिकारी द्वारा अधोसंरचना विकास क्रियान्वित किया जायेगा.

7.5.2 संस्थाओं के प्रयास संबंधी मुख्य तत्व

एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम हेतु निर्देशित सिद्धांत निम्नानुसार है :—

- यह सुनिश्चित किया जावेगा कि भूमि की उपलब्धता में कमी तथा उपयुक्त अधोसंरचना में कमी के कारण विकास अवरूद्ध न हो.
- उपलब्ध व्यपवर्तित नगरीय भूमि का पूरी तरह उपयोग करना.

- बिखरे हुए नगरीय विकास के लिये पहुंच मार्ग उपलब्ध कराना.
- अर्द्धविकसित एवं अविकसित क्षेत्रों में नगर स्तरीय अधोसंरचना का उन्नयन.
- भूस्वामियों, सार्वजनिक समूहों एवं निजी विकासकर्ताओं के विकास कार्य में सहभागिता के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए भूमि विकास कार्यक्रम हाथ में लेना.

7.6 प्रथम चरण कार्यक्रम

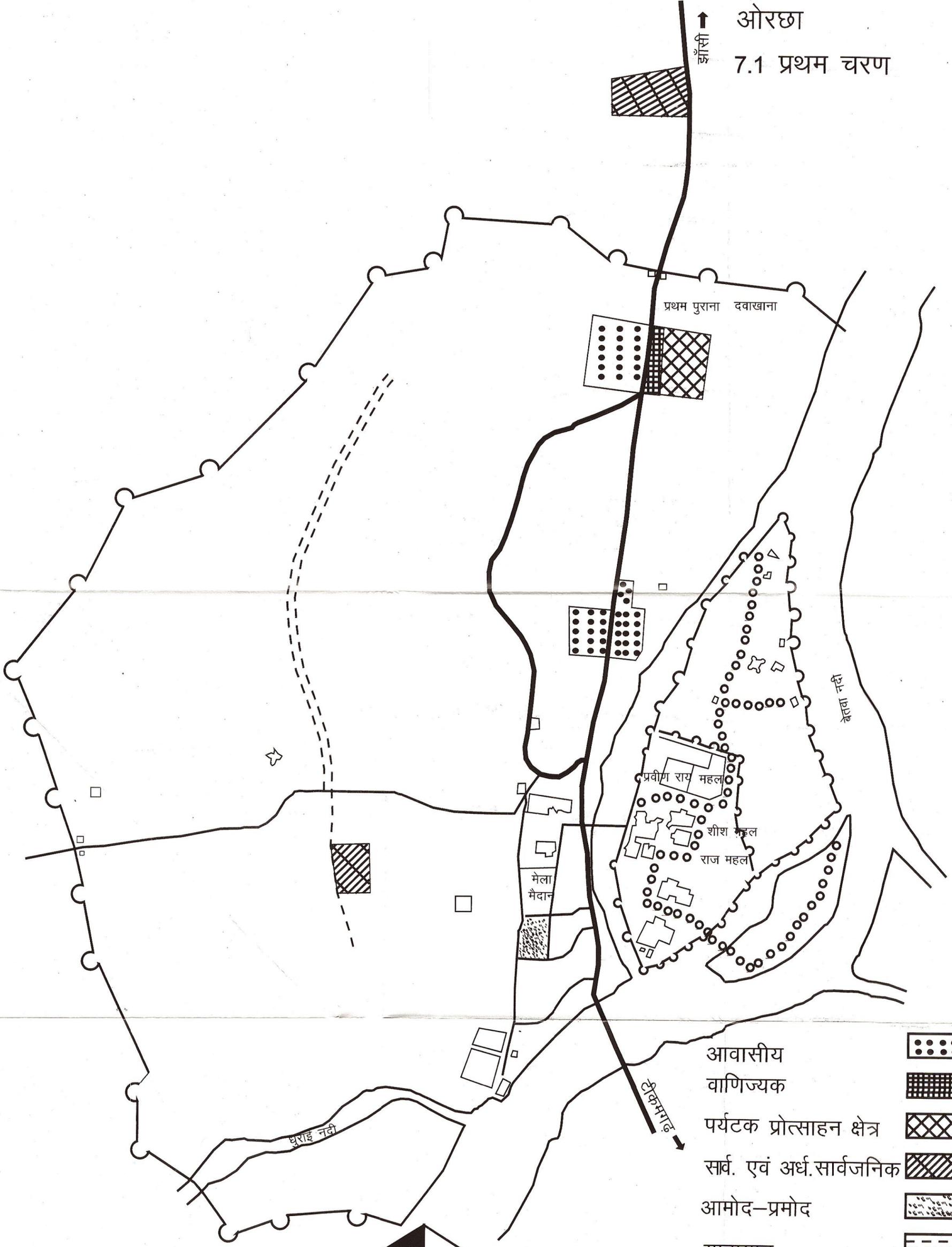
विकास योजना के प्रथम चरण में चयनित घटकों के क्रियान्वयन द्वारा नगर के विभिन्न क्षेत्रों में विभिन्न भूमि उपयोग के अंतर्गत 78.00 हेक्टर भूमि अधिग्रहित कर विकसित करना प्रस्तावित है. प्रस्तावित क्रियान्वयन प्रक्रिया के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की लागत सहित क्षेत्र की वर्तमान विकास दर के अनुसार प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत लगभग 14.89 करोड़ होगी. विकास योजना प्रथम चरण क्रियान्वयन की अनुमानित लागत का विस्तृत विवरण निम्न सारणी में दिया गया है:—

ओरछा : प्रथम चरण कार्यान्वयन लागत

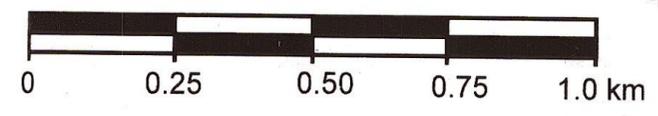
7-सा-2

क्र.	भू-उपयोग	भौतिक लक्ष्य (हेक्टर में)	भू-अर्जन रु. 1.00 लाख प्रति हेक्टर	अर्जित भूमि के 60 प्रतिशत विकास लागत		कुल लागत (रु. लाख में) (4+6)
				क्षेत्र (हेक्टर)	लागत (रु. लाख में)	
1	2	3	4	5	6	7
1	आवासीय	15.00	15.00	9.00	225.00	240.00
2	वाणिज्यिक	2.00	2.00	1.20	36.00	38.00
3	औद्योगिक	-	-	-	-	-
4	सार्वजनिक/ अर्द्धसार्व.	10.00	10.00	6.00	150.00	160.00
5	पर्यटन प्रोत्साहन	30.00	30.00	21.00	630.00	660.00
6	आमोद-प्रमोद	6.00	6.00	3.60	45.00	51.00
7	यातायात एवं परिवहन	15.00	15.00	9.00	225.00	240.00

↑ ओरछा
7.1 प्रथम चरण



- आवासीय 
- वाणिज्यक 
- पर्यटक प्रोत्साहन क्षेत्र 
- सार्व. एवं अर्ध.सार्वजनिक 
- आमोद-प्रमोद 
- यातायात 
- पादचारी मार्ग 



1	2	3	4	5	6	7
8	भूद्रशयीकरण एवं वृक्षारोपण				50.00	50.00
9	नदी तट सुधार एवं पर्यावरण उन्नयन				50.00	50.00
योग		78.00	78.00	49.8	1411.00	1489.00

7.7 योजना पर्यवेक्षण तंत्र :

- (1) विकास योजना की सफलता विकास योजना का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन तथा चरणबद्ध कार्यक्रम के अनुरूप संसाधनों की उपलब्धता तथा संसाधनों की गतिशीलता पर निर्भर करता है. योजना क्रियान्वयन के साथ-साथ योजना के अंगीकृत होने के उपरांत तदनुसार कार्यवाही हेतु परिभाषित पर्यवेक्षण तंत्र की स्थापना की आवश्यकता है.
- (2) योजना पर्यवेक्षण तंत्र को निम्न सीमा में तैयार करना प्रस्तावित है:—
 - (अ) पंचवर्षीय आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम के निरंतर की स्थापना.
 - (ब) योजना क्षेत्रों में वार्षिक विकास कार्यक्रम के अंतर्गत प्राथमिक कार्य योजना का निर्धारण.
 - (स) प्रथम चरण क्रियान्वयन योजना के अंतर्गत नगर विकास हेतु चिह्नित कार्यक्रम से संलग्न विभिन्न सार्वजनिक संस्थाओं के उपलब्ध निवेश एवं बजट का पर्यवेक्षण करना.
 - (द) वार्षिक भौतिक लक्ष्य एवं आलोच्य अधोसंरचना क्षेत्र में निवेश का निर्धारण.
 - (इ) योजना के क्षेत्रों में सार्वजनिक संस्थाओं एवं अन्य सहभागियों की विकास में भूमिका का निर्धारण.
 - (फ) समन्वित संस्थागत तंत्र की स्थापना.
 - (ग) वार्षिक आधार पर एकीकृत नगरीय विकास कार्यक्रम का निर्धारण.
 - (ह) सार्वजनिक एवं अन्य संस्थाओं की भूमिका को परिभाषित करते हुए एकीकृत नगर विकास कार्यक्रम को परियोजनाओं तथा उप परियोजनाओं के संदर्भ में परिवर्तित करना.

(3) नियोजन पर्यवेक्षण तंत्र :

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

- (अ) स्थानीय स्तर पर नियोजन पर्यवेक्षण समिति.

- (ब) नगर विकास प्राधिकरण द्वारा वार्षिक विकास प्रतिवेदन तैयार करना.
- (स) नियोजन पर्यवेक्षण समिति द्वारा विकास प्रतिवेदन का मूल्यांकन.
- (द) समिति को प्रतिवेदन प्रस्तुत करना.
- (इ) वार्षिक विकास प्रतिवेदन पर शासन द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन.

4. पर्यवेक्षण समिति का गठन

विकास योजना प्रस्तावों के क्रियान्वयन का मूलतः दायित्व ओरछा विकास प्राधिकरण का होगा. अपितु इसके क्रियान्वयन में अन्य संस्थाएं एवं विभाग भी सहभागी होंगे. अतः क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यवेक्षण के लिए राज्य शासन के आवास एवं पर्यावरण विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97 दिनांक 20.01.1998 एवं एफ-3/55/32/98 दिनांक 12.08.1998 द्वारा जिलाध्यक्ष टीकमगढ़ की अध्यक्षता में समिति की गठन किया गया है जो संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के ज्ञाप क्रमांक 2876 दिनांक 15.05.1998 में उल्लेखित कार्यपद्धति को अपनाते हुए नियोजन एवं पर्यवेक्षण करेगी.

5. वार्षिक विकास प्रतिवेदन का प्रस्तुतीकरण

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

7.8 योजना की व्याख्या

ओरछा विकास योजना मूलतः नीतिगत योजना है. विकास योजना में निहित प्रस्ताव विस्तृत तथा सांकेतिक स्वरूप के हैं. अतः विकास प्रस्तावों की व्याख्या करने हेतु निम्नलिखित मानदंड निर्धारित किये गये हैं:—

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

परिशिष्ट

कार्यालय उप संचालक, नगर एवं ग्रामीण क्षेत्र नियोजन, सागर

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, सन् 1903) की धारा 15 की उपधारा (1) के अनुसरण में सर्व-साधारण की जानकारी हेतु यह प्रकाशित किया जाता है कि उप संचालक नगर एवं ग्रामीण नियोजन क्षेत्रीय कार्यालय सागर द्वारा ओरछा विशेष क्षेत्र में की भूमि का वर्तमान भूमि उपयोग संबंधी मानचित्र तथा रजिस्टर तैयार किया गया है जो कि निम्नलिखित सूची में विनिर्दिष्ट है.

अनुसूची**ओरछा विशेष क्षेत्र की सीमाएं**

उत्तर में.—ग्राम भोजपुरा, सीतापुर, प्रतापपुरा, बबेड़ी जंगल, कुंवरपुरा तथा ग्राम रूदमकोरा की उत्तरी सीमा तक.

पश्चिम में.—रूदमकोरा, जमुनिया खास, चन्द्रवन, वागन, लाडपुरा खास तथा मडोरभाटा की पश्चिमी सीमा तक.

दक्षिण में.—मडोरभाटा, सिंहपुर रक्षितवन, निवात रक्षित वन की एवं लोटना रक्षित वन दक्षिणी सीमा तक.

पूर्व में.—लोटना रक्षित वन, सावन्त नगर, ढिमरपुरा, कुंवरपुरा तथा भोजपुरा ग्राम ग्राम की पूर्वी सीमा तक.

उक्त मानचित्र तथा रजिस्टर एवं सर्व-साधारण के निरीक्षण हेतु विश्राम भवन ओरछा में कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन छोड़कर खुलें रहेंगे.

मानचित्र तथा रजिस्टर की शुद्धता की बाबत कोई भी आपत्ति या सुझाव प्रदर्शनी स्थल पर या निम्न हस्ताक्षरकर्ता को दिनांक अप्रैल 1981 से तीन दिन की अवधि में भेजे.

मानचित्र की प्रति रुपये 2.50 की दर से देनगी किये जाने पर दी जावेगी.

आर. बी. शर्मा, उपसंचालक.

कार्यालय जिला योजना समिति, टीकमगढ़

अधिसूचना

टीकमगढ़, दिनांक 28 फरवरी 2000

क्रमांक 233/जि.यो.प्र./2000.—मध्यप्रदेश, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 13 की उपधारा (1) के अन्तर्गत जिला योजना समिति-टीकमगढ़ एतद्द्वारा ओरछा नगर निवेश क्षेत्र का गठन करती है. जिसकी सीमायें नीचे दी गई अनुसूची में परिनिश्चित की गई हैं :—

अनुसूची

ओरछा निवेश क्षेत्र की सीमाएं

उत्तर में.—ग्राम प्रतापपुरा, सीतापुर, भोजपुर की उत्तरी सीमा.

पूर्व में.—ग्राम भोजपुर, कुंवरपुरा जंगल, ढिंमरपुरा, सावन्त नगर एवं ग्राम लोटना की पूर्वी सीमा तक.

दक्षिण में.—ग्राम लोटना, फुटेरा, गुदरई एवं ग्राम चन्द्रवन की दक्षिणी सीमा तक.

पश्चिम में.—ग्राम चन्द्रवन, जमुनिया खास, ओरछा, रूंदमकोरा, कुंदरपुरा जंगल, बलेडी जंगल एवं ग्राम प्रतापपुरा की पश्चिमी सीमा तक.

हस्ता./-

(रामानंद शुक्ला)

सचिव,

जिला योजना समिति,

टीकमगढ़.

कार्यालय उप संचालक, नगर एवं ग्रामीण नियोजन विभाग
क्षेत्रीय कार्यालय, सागर

सूचना

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

अनुसूची

ओरछा विशेष क्षेत्र की सीमायें

उत्तर में.—ग्राम भोजपुर, सीतापुर, प्रतापपुरा, बवेडी जंगल, कुअरपुरा तथा ग्राम रूंदमकोरा की उत्तरी सीमा तक.

पश्चिम में.—रूंदमकोरा, जमुनिया खास, चन्द्रवन, बागन, लाडपुरा खास तथा मडोर भाटा की पश्चिमी सीमा तक.

दक्षिण में.—मडोरभाटा, सिंहपुर रक्षितवन, निवात रक्षित वन एवं लोटना रक्षितवन की दक्षिणी सीमा तक.

पूर्व में.—लोटना रक्षित वन, सावन्त नगर, ढिमरपुरा, कुंवरपुरा तथा भोजपुरा ग्राम की पूर्वी सीमा तक.

उक्त अंगीकृत मानचित्र दिनांक 11-1-82 से 16-1-82 तक विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण ओरछा के कार्यालय में, सार्वजनिक निरीक्षण हेतु, कार्यालयीन समय में, अवकाश के दिन छोड़कर खुला रहेगा.

हस्ता./-

(यू. सी. शाह)

उप संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय, सागर.

टीप.—"मध्यप्रदेश राजपत्र" भाग 3(1), दिनांक 22-1-82 पृष्ठ क्रमांक 183-84 में प्रकाशित.

परिशिष्ट

[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, एतद्द्वारा यह सूचना देता हूँ कि मैं नगर मोहल्ला, बाजार सड़क बस्ती मार्ग में भवन क्रमांक अथवा प्लॉट क्रमांक मैं पर तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 17 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 प्रदाय की जाय.

तारीख

स्वामी के हस्ताक्षर
 स्वामी का नाम
 (स्पष्ट अक्षरों में)
 स्वामी का पता

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

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 योजनायें अनुमोदित हैं, की विकास योजनाओं के क्रियान्वयन की जाने वाली संस्थाओं से समन्वय एवं पर्यक्षण के लिये निम्नानुसार "नियोजन एवं परीक्षण" समिति का गठन करता है:—

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

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम
से तथा आदेशानुसार

हस्ता./-

(जी. व्ही. उपाध्याय)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन

आवास एवं पर्यावरण विभाग

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश

क्रमांक 2876/नप्रानि/वि. यो./98

भोपाल, दिनांक 20 जनवरी, 1998

प्रति,

1. मुख्य कार्यालय अधिकारी,
विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण
2. आयुक्त/मुख्य नगरपालिका अधिकारी,
नगर निगम/नगरपालिका.

विषय : विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा गठित नियोजन, पर्यवेक्षण समिति की कार्यवाही हेतु रूपरेखा.

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

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

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
संशोधन

भोपाल, दिनांक 12 अगस्त, 1998

क्रमांक एफ-3/55/32/98.—राज्य शासन एतद्वारा नगरों की अनुमोदित "विकास" योजनाओं के क्रियान्वयन एवं क्रियान्वित की जाने वाली संस्थाओं एवं पर्यवेक्षण हेतु इस विभाग के आदेश क्र. एफ-3/130/32/97, दिनांक 20-1-1998 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 किये 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
6. अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम
से तथा आदेशानुसार

हस्ता./-

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग

कार्यालय, कलेक्टर जिला टीकमगढ़ एवं पदेन उपसचिव, म. प्र. शासन
नगर तथा ग्राम निवेश विभाग

क्रमांक 154/जि. स. प्र./2000

टीकमगढ़ दिनांक 5-10-2000

आदेश

जिला योजना समिति टीकमगढ़ की बैठक दिनांक 30-5-2000 द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम की धारा 17(क) के तहत ओरछा विकास योजना हेतु निम्नलिखित समिति का गठन का अनुमोदन किया गया है. यह समिति उक्त अधिनियम की धारा 17 (क) (1) में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कार्य करेगी.

अधिनियम की धारा (7)(क) की उपधारा (1)	पद/व्यक्ति का नाम	संस्था/पता
(क)	कोई नहीं	—
(ख)	अध्यक्ष	जिला पंचायत, टीकमगढ़
(ग)	सांसद	खजुराहों निर्वाचन क्षेत्र
(घ)	विधायक	निवाड़ी विधान सभा क्षेत्र
(ङ)	अध्यक्ष	नगर पंचायत, ओरछा
(च)	अध्यक्ष	जनपद पंचायत, निवाड़ी
(छ)	1. सरपंच 2. सरपंच	ग्राम पंचायत, प्रतापपुरा ग्राम पंचायत, लाडपुरा खास
(ज)	1. कलेक्टर 2. कार्यपालक संचालक 3. संयुक्त संचालक 4. प्रबंध संचालक 5. प्रतिनिधि 6. प्रतिनिधि	जिला-टीकमगढ़ पर्यावरण नियोजन एवं समन्वय संगठन, भोपाल. पुरातत्व अभिलेखागार एवं संग्रहालय, भोपाल. म. प्र. पर्यटन विकास निगम, भोपाल. कौंसिल ऑफ आर्किटेक्चर (इंडिया) लौधी रोड नई दिल्ली. इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स (इंडिया) 8, गोखले रोड, कलकत्ता.
(झ)	प्रभारी संयुक्त संचालक (समिति के संयोजक)	नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय, सागर

म. प्र. के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार

हस्ता./-

कलेक्टर

जिला-टीकमगढ़ एवं

पदेन उप सचिव, म. प्र. शासन

नगर तथा ग्राम निवेश विभाग

क्रमांक 155/जि. स. प्र./2000

टीकमगढ़ दिनांक 5-10-2000

प्रतिलिपि :

1. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश सागर की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित.
2. संबंधित
की ओर सूचनार्थ अग्रेषित.

हस्ता./-

कलेक्टर

जिला-टीकमगढ़ एवं

पदेन उप सचिव, म. प्र. शासन

नगर तथा ग्राम निवेश विभाग

(नियम 49) (3) देखिये

विकास योजना के प्रस्तावों को प्राप्त करने का प्ररूप

प्रति,

प्राधिकारी

.....

.....

मध्यप्रदेश

महोदय,

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

भूस्वामी के हस्ताक्षर

भूस्वामी का नाम

.....

(स्पष्ट अक्षरों में)

भू-स्वामी का पता

.....

स्थान

दिनांक

.....

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