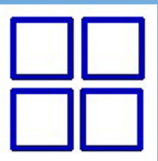
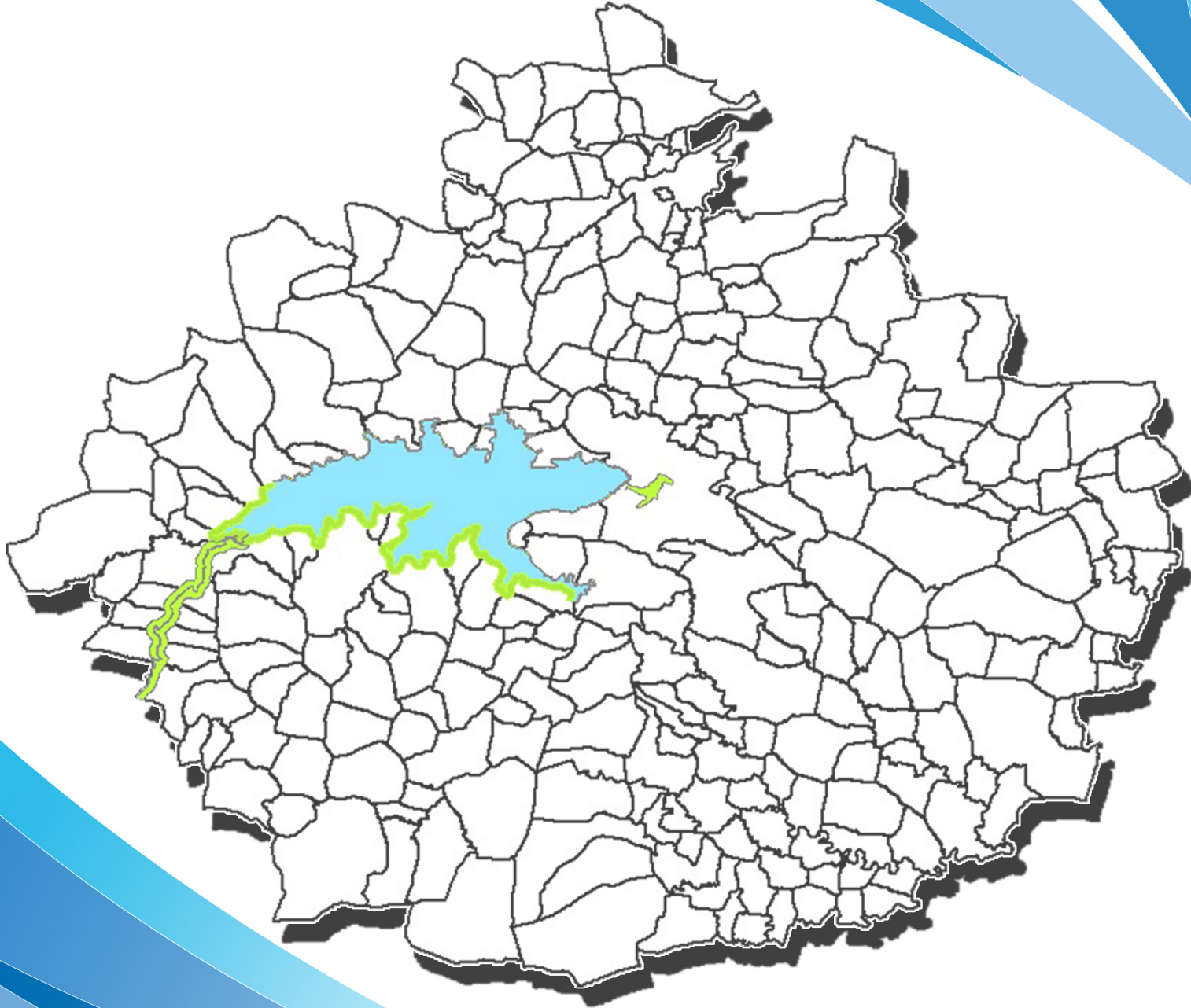


भोपाल विकास योजना

2031 (प्रारूप)



संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश भोपाल, मध्य प्रदेश

विषय सूची

1. प्रस्तावना	1
1.1 प्रवृत्तशीलता	1
1.2 क्षेत्राधिकार	2
2. जोन अवधारणा	7
2.1 जोन अवधारणा	7
2.2 जोन सारणी	12
3. सामान्य आवासीय-1 (RG-I)	15
3.1 परिचय	15
3.2 स्वीकार्य गतिविधियाँ	16
3.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)	20
3.4 भूखंडों के विकास के लिए मानदंड	20
4. सामान्य आवासीय 3 (आर.जी.-III)	29
4.1 परिचय	29
4.2 स्वीकार्य गतिविधियाँ	29
4.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)	29
4.4 विकास हेतु मापदंड	30
5. सामान्य आवासीय 5 (आरजी-V)	31
5.1 परिचय	31
5.2 स्वीकृत गतिविधियाँ	31
5.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)	31
5.4 भूखंडों के विकास के लिए मापदंड	31
5.5 सीमांत खुला क्षेत्र	31
6. पारगमन उन्मुख विकास नीति(TOD)	33
6.1 परिचय	33
6.2 स्वीकृत गतिविधियाँ	33
6.3 तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)	34
6.4 भूखंडों के विकास के लिए मानदंड	34
7. पुराने शहर क्षेत्र (OZ)	37
7.1 परिचय	37
7.2 अनुज्ञेय गतिविधियाँ	38

7.3 तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.).....	38
7.4 भूडच द्वारा चिन्हित समीपवर्ती हेरिटेज भूखंड एवं हेरिटेज भूखंडों के अलावा अन्य विकास मापदंड	भूखंडों के 38
8. व्यावसायिक मिश्रित उपयोग केंद्र -1 (सी.एम.यू.1), व्यावसायिक मिश्रित उपयोग केंद्र -2 (सी.एम.यू.2) तथा व्यावसायिक मिश्रित उपयोग केंद्र -3 (सी.एम.यू.3).....	41
8.1 परिचय.....	41
8.2 अनुज्ञेय गतिविधियाँ.....	41
8.3 अस्वीकार्य गतिविधियां.....	42
8.4 तल क्षेत्र अनुपात (FAR).....	42
8.5 विकास के लिए मापदंड.....	42
8.6 विकास के लिए अन्य मापदंड.....	42
9. विशेष योजना जोन -1 (SPZ1).....	43
9.1 परिचय.....	43
9.2 विकास मानदंड एवं स्वीकार्य गतिविधियाँ.....	43
10. औद्योगिक-1 (I1) तथा औद्योगिक-2 (I2).....	45
10.1 परिचय.....	45
10.2 औद्योगिक-1 में स्वीकार्य गतिविधियाँ.....	45
10.3 औद्योगिक-2 में स्वीकार्य गतिविधियाँ.....	45
10.4 अस्वीकार्य गतिविधियां.....	45
10.5 तल क्षेत्र अनुपात (FAR).....	46
11. सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाएं (PUF).....	47
11.1 परिचय.....	47
11.2 स्वीकार्य गतिविधियाँ.....	47
11.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR).....	47
12. सार्वजनिक और अर्द्ध-सार्वजनिक (PSP).....	49
12.1 परिचय.....	49
12.2 स्वीकृत गतिविधियां.....	49
12.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR).....	49
12.4 विकास के लिए मापदंड.....	49
12.5 विकास के लिए अन्य मापदंड.....	50
13. नगर उद्यान (G1), खुले मैदान/स्टेडियम/खुले परीक्षा जोन (G2), जूलॉजीकल/वनस्पति उद्यान/पिकनिक हट (G3), झील के अग्र भाग (लेक फ्रण्ट) (G4) तथा नगर वन/वनीकरण (G5).....	51
13.1 प्रस्तावना.....	51

13.2	नगर उद्यान(G1) में मान्य गतिविधियां.....	51
13.3	खुले मैदान/स्टेडियम/खुले परीक्षा ज़ोन (G2) में मान्य गतिविधियां.....	51
13.4	जूलॉजीकल/वनस्पति उद्यान/पिकनिक हट (G3) में मान्य गतिविधियां.....	52
13.5	झील के अग्र भाग (लेक फ्रण्ट) (G4) में मान्य गतिविधियां.....	52
13.6	झील के अग्र भाग (लेक फ्रण्ट) (G4) में मान्य एफ.ए.आर.....	52
13.7	झील के अग्र भाग (लेक फ्रण्ट) (G4) हेतु विकास मापदंड.....	52
13.8	नगर वन/वनीकरण (G5) में मान्य गतिविधियां.....	53
14.	परिवहन (टी).....	55
14.1	परिचय.....	55
14.2	स्वीकृत गतिविधियाँ.....	55
15.	लॉजिस्टिक्स, थोक और भण्डारण (LW).....	57
15.1	परिचय.....	57
15.2	स्वीकृत गतिविधियाँ.....	57
15.3	अस्वीकृत गतिविधियाँ.....	57
15.4	तल क्षेत्र अनुपात (FAR).....	58
15.5	विकास हेतु मापदंड.....	58
15.6	विकास हेतु अन्य मापदंड.....	58
16.	भोजताल झील एवं जलग्रहण क्षेत्र (CZ0, CZ1 & CZ2).....	59
16.1	परिचय.....	59
16.2	भोजताल झील और जलग्रहण क्षेत्र -0 (CZ-0).....	59
16.3	भोजताल झील और जलग्रहण ज़ोन -1 (सीजेड -1).....	60
16.4	स्वीकृत गतिविधियाएं.....	60
16.5	भोजताल और जलग्रहण ज़ोन-2 (CZ-2).....	60
17.	जल निकायों (W) तथा जल निकाय बफर (WB).....	63
17.1	जल निकायों (W).....	63
17.1.2	जल निकाय (W) के अंतर्गत स्वीकृत गतिविधियाँ.....	63
17.2	जल निकाय बफर (WB).....	63
18.	सामान्य कृषि क्षेत्र (AG-1).....	65
18.1	परिचय.....	65
18.2	स्वीकृत गतिविधियाँ.....	65
18.3	विकास हेतु मापदंड.....	65
19.	ग्राम आबादी(V).....	67

19.2 स्वीकृत गतिविधियां	67
19.3 अधिकतम स्वीकार्य तल क्षेत्र अनुपात.....	67
19.4 विकास हेतु मापदंड.....	67
20. ग्राम आबादी विस्तार-1 (VE-1) तथा ग्राम आबादी विस्तार-2 (VE-2).....	69
20.1 परिचय.....	69
20.2 अनुज्ञेय गतिविधिया	69
20.3 अधिकतम स्वीकार्य तल क्षेत्र अनुपात.....	69
20.4 विकास हेतु मापदंड.....	69
अनुलग्नक	71
21. अतिरिक्त परिभाषाएँ	73

भाग— अ, प्रवृत्तशीलता, क्षेत्राधिकार एवं विकास प्रोत्साहन नियमन

1. प्रस्तावना

विकास संवर्धन विनियम में सामान्यतः तीन प्रकार के नियम सम्मिलित होते हैं:

- अ). **नियोजन नियम(Planning Regulations):** यह नियम, विकास योजना में लागू किए गए विकास को निर्देशित करने के लिए, भूमि के उपयोग, तल क्षेत्र अनुपात, ऊंचाइयों, सीमांत खुला क्षेत्र पार्किंग आवश्यकताओं, भूमि के विकास को विनियमित करने के लिए और अन्य पहलुओं से संबंधित नियमों को परिभाषित करता है।
- ब). **भवन नियम(Building Regulations):** यह नियम, भवन, भवन मानक, पहुंच मार्ग, सार्वजनिक स्वास्थ्य और सुरक्षा, पर्यावरण के प्रति संवेदनशील विकास मानकों के न्यूनतम माप को परिभाषित करता है।
- स). **प्रक्रिया नियम(Procedure Regulations):** यह नियम, विकास अनुमति, भवन उपयोग अनुमति, अपेक्षित शुल्क, आवेदक, वास्तुविद् की जिम्मेदारियों की प्रक्रिया को परिभाषित करता है।

यह दस्तावेज भोपाल विकास योजना 2031 प्रारूप के अन्तर्गत विकास नियमन प्रदान करता है। भोपाल विकास योजना 2031 में शामिल विकास नियमन वर्तमान विकास नियमों से सर्वोपरि होंगे। विकास नियम के अलावा अन्य नियम जैसे कि प्रक्रिया नियमों और भवन विनियमों (भवन रचना, सुरक्षा और प्रदर्शन से संबंधित विनियम) प्रभावशील मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम स्थानीय संस्थाओं के प्रचलित भवन निर्माण नियम एवं प्रासंगिक भवन संहिता के अनुसार होंगे।

शहर के नियोजित विकास तथा नागरिकों की सुख सुविधा एवं पर्यावरण की सुरक्षा के लिये विकास नियमन एवं क्षेत्राधिकार बनाये जाने की आवश्यकता होती है। विकास को गति देने के लिये प्रगतिशील नियमन बनाने की आवश्यकता है। विकास योजना में उल्लेखित प्रस्तावित जॉनिंग एवं विकास नीतियों के अनुरूप भूमि का उपयुक्त विकास करने हेतु उपयोग गतिविधियों को निम्न दो स्तरों में निर्धारित करने के लिये यह नियम बनाये गये हैं:-

- (1) उपयोग जोन को उपयोग परिसर में परिवर्तित करना (अभिन्यास) एवं
- (2) उपयोग परिसर में उपयोग गतिविधियों की अनुमति

1.1 प्रवृत्तशीलता

ये नियमन निम्न गतिविधियों पर लागू होंगे :-

- (i) निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास ।
- (ii) भूमि के स्वरूप में परिवर्तन जिसमें भूमि का उप विभाजन एवं अधिभोग सम्मिलित है ।
- (iii) समूह आवासीय एवं कार्पोरेट विकास ।
- (iv) सभी प्रकार के भवन एवं भवन ऊंचाई आदि ।
- (v) ऐसे क्षेत्र, जो नगर निगम सीमा के बाहर हो, किन्तु निवेश क्षेत्र सीमा के अंदर है, में भूमि का विकास, भवनों का निर्माण/परिवर्तन/तोड़ना आदि ।

1.2 क्षेत्राधिकार

- i. इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 13 के अंतर्गत अधिसूचना क्रमांक एफ -3-9-2996/32 भोपाल, दिनांक 23.04.2006 द्वारा गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे, जिसमें पूर्व से गठित निवेश क्षेत्र भी शामिल है। जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं है, वे प्रभावशील मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।
- ii. सक्षम प्राधिकारी, संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश होंगे जो विकास योजना में विभिन्न उपयोगों के अंतर्गत स्वीकार्य गतिविधियों हेतु विकास अनुज्ञा देने हेतु सक्षम प्राधिकारी होंगे।
- iii. विकास योजना प्रस्तावों को विस्तारपूर्वक परिक्षेत्रिक योजना / लोकल एरिया प्लान में दर्शाया जावेगा। यह संभावना है कि विकास योजना में प्रस्तावित मार्गों एवं उपयोग परिक्षेत्रों के रेखांकन में क्रियान्वयन की दृष्टि से यांत्रिकी आवश्यकताओं के परिपेक्ष्य में आंशिक संशोधन करना पड़ सकता है। ऐसे संशोधन के संबंध में राजस्व शासन का विनिश्चय अंतिम होगा, जिसे विकास योजना प्रस्तावों का भाग माना जावेगा।
- iv. विकास योजना मानचित्र में चिन्हित प्रस्ताव सांकेतिक एवं स्थूल स्वरूप के हैं तथा उक्त प्रस्ताव म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 17 के आधार पर चिन्हित किये गये हैं। उदाहरणार्थ आवासीय जोन, जो विकास योजना मानचित्र में दर्शाया गया है, उसमें आंतरिक मार्ग, खुले तथा हरित क्षेत्र, नागरिकों के लिए आवश्यक शिक्षा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं हेतु क्षेत्र तथा नगरीय विकास हेतु अनुपयोगी भूमि, वर्तमान वृक्ष समूहों द्वारा व्याप्त भूमि आवासीय क्षेत्र के अभिन्न अंग के रूप में सम्मिलित है। इस कारण उक्त क्षेत्र विकास योजना मानचित्र में नहीं दर्शाये गये हैं।
- v. विकास योजना मानचित्र में निर्धारित किसी भी उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत वर्तमान भवन, वर्तमान अवस्था में तथा वर्तमान उपयोग हेतु यथावत रहेंगे। न्यूनतम भूमि 500 वर्गमीटर से कम के आवेदन ग्राह्य नहीं होंगे।
- vi. झुग्गियों में रहने वाले निवासी, नगरीय केन्द्र की विभिन्न गतिविधियों में सेवा कार्य से जुड़े होते हैं। यदि झुग्गी/झोपड़ियों को किसी स्थान पर व्यवस्थापन कर उसे विकसित किया जाना है, उस दिशा में सिर्फ तालाबों का जलग्रहण क्षेत्र, आमोद-प्रमोद के क्षेत्र तथा प्रस्तावित मार्गों के क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि जोनों (Zones) परिक्षेत्रों में झुग्गी/झोपड़ी का व्यवस्थापन मान्य होगा।
- vii. विकास योजना रिपोर्ट में संलग्न मानचित्र क्षेत्रफल की गणना एवं रेखीय माप हेतु उपयोग नहीं किये जावेंगे। इस हेतु 1:4000 माप पर बने राजस्व खसरा मानचित्रों का उपयोग किया जावेगा। विकास योजना में संलग्न नक्शे आधार मानचित्र को छोटे रूप में करके लगाये गये हैं। संपूर्ण निवेश क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं प्रस्तावित मार्ग संरचना के मानचित्रों में निहित प्रस्ताव मध्य क्षेत्र हेतु लागू नहीं होंगे। मध्य क्षेत्र हेतु मानचित्र एवं नियमन पृथक से तैयार कर रिपोर्ट में वर्णित है।
- viii. परिक्षेत्रिक योजना/ लोकल एरिया प्लान तैयार करने की पद्धति विकास योजना तैयार करने के ही समान है। विकास के स्वरूप के अनुरूप अलग-अलग विकास नियम/परिक्षेत्रिक नियमनों की

आवश्यकता हो सकती है। किन्तु परिक्षेत्रिक योजना / लोकल एरिया प्लान के प्रकाशित एवं प्रभावशील होने तक इस अध्याय में वर्णित नियमनों के आधार पर विकास अनुज्ञा दी जावेगी। प्रथम चरण में बड़े तालाब एवं उसके जलग्रहण में आने वाले ग्राम जैसे— हलालपुर, खानूगांव तथा बिशनखेड़ी आदि क्षेत्र शामिल होंगे।

- ix. प्रत्येक उपयोग की परिक्षेत्रिक योजना/विस्तृत अभिन्यास में दी गई स्थिति एवं सीमाएँ स्थल पर विद्यमान मार्ग/ड्रेन एवं अन्य भौतिक स्वरूपों को संदर्भ माना जावेगा।
- x. जिन अभिन्यासों को सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृति दी गई है, अर्थात् मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत अथवा मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 172 के प्रकरणों संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, मध्य प्रदेश द्वारा अनापत्ति दी गई है एवं उनकी वैध समयावधि विकास योजना प्रारूप प्रकाशन की तिथि पर वैध है, उस दशा में यह माना जावेगा कि वह अभिन्यास विकास योजना में प्रस्तावित भूमि जोन (Zone) के अनुरूप है।
- xi. अपरिहार्य परिस्थितियां तथा सार्वजनिक हित में राज्य शासन नगर जनसंख्या को सामूहिक लाभ देने वाली राष्ट्रीय, राज्य एवं नगर स्तर की गतिविधि हेतु विकास अनुज्ञा पर विचार कर सकती है।
- xii. किसी भी उपयोग परिक्षेत्र में मार्ग सहित उपयोगिता अधोसंरचना से संबंधित निर्माण अथवा गतिविधि, जो स्थल पर आवश्यकता के अनुरूप उपयुक्त अधोसंरचना नियोजन एवं रूपांकन के अनुरूप तथा सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित हो, स्वीकार्य होगी।
- xiii. कुछ विशिष्ट क्षेत्र जहाँ सुरक्षा की दृष्टि से भवन निर्माण पर प्रतिबंध है, राज्य शासन, गृह विभाग से परामर्श करने के पश्चात ऐसे प्रकरणों में आदेश पारित करने हेतु सक्षम रहेगा। भवनों की ऊँचाई पर प्रतिबंध तथा खिड़की एवं दरवाजे की स्थिति पर प्रतिबंध लगाया जावेगा। श्यामला पहाड़ी के उत्तरी ढलान पर किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य पूर्णतः प्रतिबंधित रहेगा।
- xiv. ऐसी अवस्था में जबकि स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र में संशोधन आवश्यक हो तो सक्षम प्राधिकारी सभी आवश्यक संशोधन मानचित्र में अंकित कर पुनः संबंधित को वापिस करेंगे। स्वीकृति केवल सुधारे गये मानचित्र पर ही अंकित की जावे।
- xv. सक्षम प्राधिकार किसी भी क्षेत्र पर मार्ग को समन्वय कर अनुशंसा जारी कर सकेगा जिससे सलग्न क्षेत्र को पाउच उपलब्ध हो सके तथा ऐसा क्षेत्र मार्ग के आभाव में बंद न हो जावे। ऐसे मार्गों को समन्वय मार्ग माना जावेगा।
- xvi. विकास योजना में निहित प्रावधानों की व्याख्या में किसी प्रकार का विरोधाभास होने पर संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के अनुरोध पर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 73 के अंतर्गत राज्य शासन द्वारा निर्णय दिया जावेगा, इस हेतु विकास योजना का अंग्रेजी संस्करण को संदर्भित किया जायेगा।
- xvii. प्रत्येक जोनों (Zones) के लिये विकास नियम पृथक-पृथक दिये गये हैं।
- xviii. ग्रामीण मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई 18.0 मीटर से कम नहीं मानी जायेगी। यदि ग्रामीण मार्गों की चौड़ाई 18.0 मीटर से अधिक है, तो ऐसे मार्गों की प्रस्तावित चौड़ाई उपलब्धता के अनुसार मान्य

होगी। यथासंभव प्रत्येक ग्रामो को सीमा पर कम से कम 7.5 मीटर का मार्ग प्रस्तावित किया जावेगा ताकि ग्राम की सीमा पर 15.0 मीटर चौड़ा मार्ग की कनेक्टिविटी हो सके। यह प्रावधान सीजेड-2 के अंतर्गत मान्य नहीं होंगे।

xix. विकास योजना 2031 में प्रस्तावित समस्त उपयोग जोन में 15 प्रतिशत (8.5⁰) से ज्यादा की ढलानों पर किसी भी प्रकार का विकास/निर्माण प्रतिबंधित रहेगा।

xx. हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टी.डी.आर.): से आशय है कि हस्तांतरणीय तल क्षेत्र अनुपात जिसे एक भूखण्ड से दूसरे भूखण्ड पर अतिरिक्त तल के निर्माण हेतु विक्रय किया जायें, जो कि म. प्र. हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम 2018 (टी.डी.आर.) के तहत हो।

विकास/नियोजन अनुज्ञा

xxi. प्रत्येक व्यक्ति जो किसी भूमि अथवा भवन को विकसित, निर्मित, पूर्णनिर्मित करना चाहता है अथवा उसमें कोई परिवर्तन करना चाहता है, वह मध्यप्रदेश प्रचलित भूमि विकास नियम के तहत निर्धारित प्रारूप में आवेदन करेगा।

xxii. भोपाल विकास योजना 2031 में वर्णित विकास नियमन, वर्तमान विकास योजना एवं म. प्र. भूमि विकास नियम 2012 का स्थान लेगा। प्रक्रिया विनियम एवं भवन विनियम जैसे भवन संरचना और सुरक्षा निष्पादन से संबंधित नियम प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम, भवन उपनियम स्थानीय निकाय और प्रचलित बिल्डिंग कोड के अनुसार होंगे।

xxiii. वन क्षेत्र से लगी हुई निजी भू-स्वामित्व की ऐसी भूमिया जिनको नगर वन/वनीकरण (जी-5) के अंतर्गत दर्शाया गया है को निम्नलिखित क्षेत्रों में सामान्य कृषि क्षेत्र (एजी-1) मान्य किया जावेगा:-

पूर्वी ओर : चोर सागोनी, बिलखिरिया, नरोन्हा सांकल, अमझरा, बांसिया, झागरियाखुद्र, लालपुर

उत्तरी ओर : रातातल, खजूरी, हज्जामपुरा, बीनापुर, मस्तीपुरा

दक्षिणी ओर : बोरदा, महाबडिया, कालापानी, आमला, समसपुरा, भवालीखेडा, समसगढ़

xxiv. स्वीकृत अभिन्यास के भूखण्डों पर मिश्रित भू-उपयोग के अंतर्गत गतिविधियां तभी स्वीकार्य की जावेगी तब वह इस हेतु मार्ग चौड़ाई एवं अधिभोग परिवर्तन शुल्क की पूर्ती करता हों। स्थानीय प्राधिकारी इस हेतु एकल अधिभोग परिवर्तन शुल्क एवं पार्किंग प्रीमियम अधिरोपित की सकेगा। किन्तु न्यूनतम शुल्क/प्रीमियम की अधिसूचना राज्य शासन द्वारा जारी की जावेगी।

xxv. सामुदायिक अधिभोग ऐसी गतिविधि जैसे: - सिनेमा, थियेटर, पब्लिक ऐसेम्बली हॉल, मल्टीप्लेक्स एवं शॉपिंग मॉल हेतु प्रचलित भूमि विकास के प्रावधान मान्य होंगे।

xxvi. झुग्गी बस्ती के पुर्नबसाहट/पुर्नविकास /अफॉडेबल हाउसिंग फार अर्बन पूअर के लिये प्रचलित भूमि विकास नियम के प्रावधान लागु होंगे।

भाग- ब, योजना नियमन

2. जोन अवधारणा

2.1 जोन अवधारणा

2.1.1 सामान्य आवासीय-1 (आर.जी.-1)

Residential General-1 (RG-I)

यह भोपाल विकास योजना 2005 के अनुसार वर्तमानक्षेत्र जो आवासीय उपयोग का जोन है। यह क्षेत्र मुख्य रूप से वर्तमान विकास के साथ वर्णित किया गया है, वर्तमान एवं प्रस्तावित सीमित मिश्रित गतिविधि सहित शहरी उत्थान/पुर्नत्थान (अर्बन रीजनरेशन) के लिए प्रोत्साहित करेगा।

2.1.2 सामान्य आवासीय 2 (आर.जी.-II)

Residential General-2 (RG-II)

यह भोपाल विकास योजना 2005 के अनुसार प्रस्तावितक्षेत्र जो आवासीय उपयोग का जोन है। यह क्षेत्र आंशिक रूप से वर्तमान विकास और अविकसित भूमि को वर्णित करता है। इस क्षेत्र को वर्तमान विकास के साथ सीमित मिश्रित उपयोग से शहरी उत्थान/पुर्नत्थान (अर्बन रीजनरेशन) की परिकल्पना की गई है।

2.1.3 सामान्य आवासीय 3 (आर.जी.-III)

Residential General-3 (RG-III)

इस क्षेत्र को भोपाल के कुछ विशिष्ट क्षेत्रों जैसे श्यामला हिल्स, चार इमली, अरेरा कॉलोनी (ई-1 से ई-5), चूनाभट्टी, विजय नगर और नरसिंहगढ़ रोड गांधी नगर, कोलार रोड, मेन रोड नंबर 3 के जंक्शन से कलियासोट नदी तक का क्षेत्र शामिल है, जिसे भोपाल विकास योजना, 2031 के प्रस्तावित ज़ोनिंग मानचित्र में सीमांकित किया गया है।

2.1.4 सामान्य आवासीय 4 (आर.जी- IV)

Residential General-4 (RG-IV)

यह प्रस्तावित नवीन जोन है, जो भोपाल शहर के विस्तारको क्षितिज वर्ष 2031 और भविष्य के विकास के लिए किया गया है। इस क्षेत्र की गतिविधियों के पूर्ण मिश्रण के साथ विकसित करने की परिकल्पना की गई है ताकि रियल एस्टेट बाजार को प्रोत्साहन मिल सके।

2.1.5 सामान्य आवासीय 5 (RG -V)

Residential General-5

भोपाल शहर में निम्न घनत्व क्षेत्र को चिन्हित किया गया है, ताकि उस क्षेत्र की पर्यावरण संवेदनशीलता पारिस्थितिको बनाए तथा संरक्षित कर सकें। यह जोन प्रतिबंधात्मक गतिविधियों के साथ निम्न घनत्व विकास की अनुमति देगा।

2.1.6 ट्रांजिटउन्मुख विकास क्षेत्र (TOD)

Transit Oriented Development

ट्रांजिट उन्मुख विकास क्षेत्र (TOD) जोन को मध्य प्रदेश मेट्रो रेल कंपनी लिमिटेड के मेट्रो चरण-1 के साथ एक ओवरले जोन के रूप में चिन्हित किया गया है। ट्रांजिट उन्मुख विकास क्षेत्र, मेट्रो कॉरिडोर के भविष्य के चरणों के साथ लागू होंगे, जब शासन द्वारा अनुमोदित और सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिसूचित होंगे। इस क्षेत्र का उद्देश्य मेट्रो कॉरिडोर के पास अधिक संख्या में लोगों को रहने और काम करने की अनुमति प्रदान करेगा। यह क्षेत्र वर्तमान, पुरानी संरचनाओं से बना है, जिन्हें उच्च तल क्षेत्र अनुपात के साथ पुनर्विकास के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा। इस क्षेत्र का प्रोत्साहन पुनर्विकास ट्रांजिट उन्मुख विकास क्षेत्र एवं स्थानिय क्षेत्रों की योजना के माध्यम से लागू किया जाएगा। इस क्षेत्र में विलयन, सड़कों के चौड़ीकरण, पार्किंग प्रबंधन और पैदल चलने के माध्यम से भूखंड का उपयोग सुनिश्चित करने के लिए स्थानीय क्षेत्र योजना(एल.ए.पी.) तैयार की जाएगी।

2.1.7 ओल्ड सिटी जोन(OZ)

Old City Zone

इस जोन को, विशेष रूप से पुराना शहर और इसके विस्तार को इसकी विशिष्ट संरचना और धरोहर(Conservation of Heritage)के कारणचिन्हितकिया गया है।

2.1.8 वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग केंद्र-1 (CMU-1)

Commercial mixed used center-1

इस जोन को उच्च तल क्षेत्र अनुपात के साथ एमपी नगर के वर्तमान वाणिज्यिक केंद्र के उन्नयन मय मिश्रित उपयोग के साथचिन्हित किया गया है।

2.1.9 वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग केंद्र-2 (CMU-2)

Commercial mixed used center-2

इस जोन को उच्च तल क्षेत्र अनुपात के साथ न्यू मार्केट, नेवरी (करोंद) और मिसरोद (होशंगाबाद रोड) के वर्तमान वाणिज्यिक उप-नगर केंद्रों के उन्नयन मय मिश्रित उपयोग के साथ चिन्हित किया गया है।

2.1.10 वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग केंद्र-3 (CMU-3)

Commercial mixed used center-3

इस जोन को भोपाल विकास योजना 2031 के लिए नए प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों के रूप में चिन्हित किया गया है।

2.1.11 विशेष योजना क्षेत्र 1 (SPZ 1)

Special Planning Zone-1

विशेष योजना क्षेत्र (एसपीजेड 1) में भोपाल स्मार्ट सिटी डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन लिमिटेड द्वारा एरिया बेस्ड डेवलपमेंट फॉर स्मार्ट सिटी मिशन के तहत चिन्हित क्षेत्र शामिल होंगे।

2.1.12 औद्योगिक(I1)

Industries-1

इस जोन में वर्तमान एवं प्रस्तावितलघु, मध्यम एवं बृहद औद्योगिक इकाईयां चिन्हित हैं। इस जोन को द्वितीयक क्षेत्र (Secondary Sector)की अर्थव्यवस्था को बढ़ावा देने कीपरिकल्पना की गई है।

2.1.13 औद्योगिक(I2)

Industries-2

इस जोन को वर्तमान एवं प्रस्तावित प्रदूषणकारी औद्योगिक इकाईयों के लिये चिन्हित किया गया है। इस जोन में रहवासी गतिविधि मान्य नहीं हैं।

2.1.14 सार्वजनिक उपयोगिताएँ और सुविधाएँ (PUF)

Public utilities and Facilities

इस जोन को, भोपाल निवेश क्षेत्र में अधोसंरचना के प्रावधान के लिए चिन्हित किया गया है।

2.1.15 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक (PSP)

Public and Semi-Public

इस जोन को, भोपाल निवेश क्षेत्र में बृहद् स्तर के प्रशासनिक, शैक्षणिक, स्वास्थ्य और सामाजिक-सांस्कृतिक संस्थानों के लिये चिन्हित किया गया है।

2.1.16 क्षेत्रीय पार्क/नगर उद्यान (G1)

Parks and Gardens (G1)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित उद्यान (नगरीय एवं क्षेत्रीय उद्यान आदि) को चिन्हित किया गया है।

2.1.17 क्रीडागन/स्टेडियम/प्रदर्शनी जोन(G2)

Playfield/Stadium/Open Exhibition Zone (G2)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित खेल मैदान/स्टेडियम/प्रदर्शनी और सांस्कृतिक गतिविधियों को शामिल करने के लिए चिन्हित किया गया है।

2.1.18 जूलॉजिकल/वनस्पति उद्यान/पिकनिक हट(G3)

Zoological and Botanical Garden (G3)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित वन्यजीव/वनस्पति उद्यान जोन को चिन्हित किया गया है। जिसमें अनुज्ञेय गतिविधियाँ भारत सरकार का वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा जारी दिशा निर्देश के अनुसार होंगे

2.1.19 लेक फ्रंट(G4)

Lake front (G4)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित झील के अग्र भाग को चिन्हित किया गया है।

2.1.20 नगर वन/वनीकरण(G5)

City Forest /Afforestation (G5)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र इस के वर्तमान एवं प्रस्तावित घने वनस्पति क्षेत्रों (नगर वन) के साथ वन विभाग के स्वामित्व वाले अविकसित क्षेत्रों को चिन्हित किया गया है।

2.1.21 परिवहन(T)

Transportation (T)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित प्रमुख परिवहन घटको जैसे—एयरपोर्ट, रेलवे, कार्गो, बस स्थानक और स्टैंड, बस स्टॉप, ट्रांसपोर्ट नगर, मेट्रो, मार्ग, डिपो, पार्किंग स्थल, मल्टी लेवल पार्किंग आदिकेत्रों के रूप में चिन्हित किया गया है।

2.1.22 लॉजिस्टिक्स, थोक और भण्डारण (LW)

Logistics/ Warehousing/Wholesale (LW)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित मार्ग से लगकर माल गोदाम, परिवहन, थोक भंडारण को प्रोत्साहित करने के लिये चिन्हित किया गया है।

2.1.23 भोजताल एवं तालाब का जलग्रहण क्षेत्र(CZ-0, CZ-1, CZ-2)

Bhojtaal Lake and Catchment area Including CZ0, CZ1, and CZ2

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले बड़ा तालाब तथा उसके जलग्रहण क्षेत्र को पर्यावरण संवेदनशीलता के आधार पर जोन में वर्गीकृत किया गया है। इस क्षेत्र को चिन्हित करने का उद्देश्य भोजताल और इसके जलग्रहण क्षेत्र की संवेदनशील परिस्थितिको संरक्षित करके विकास को विनियमित करना है। जलग्रहण क्षेत्र के भीतर पर्यावरण संवेदनशीलता के आधार पर, इस क्षेत्र को 3 भागों में वर्गीकृत किया गया है।

2.1.24 भोजताल और जलग्रहण क्षेत्र—0 (CZ- 0)

Bhojtaal Lake and Catchment Zone-0 (CZ-0)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के भोजताल (बड़ा तालाब) के अधिकतम जल भराव क्षेत्र(FTL) के क्षेत्रको चिन्हित किया गया है।

2.1.25 भोजताल और जलग्रहण क्षेत्र—1 (CZ—1)

Bhojtaal Lake and Catchment Zone-1 (CZ-1)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित भोजताल के जल भराव क्षेत्र FTL (CZ-0) के आसपास के क्षेत्र को संवेदनशीलता के आधार पर चिन्हित किया गया है। इस जोन के अंतर्गत चिन्हित क्षेत्र :-

- शहरी क्षेत्र पर भोज वेटलैण्ड अधिकतम जल भराव क्षेत्र FTL से 50 मीटर परिधि का क्षेत्र।
- ग्रामीण क्षेत्र में भोज वेटलैण्ड अधिकतम जल भराव क्षेत्रके आसपास 300 मीटर परिधि(शहरी क्षेत्र—वन विहार के प्रवेश द्वार से वर्तमान नगर निगम सीमा के ग्राम बैरागढ़कलां तक के क्षेत्र को छोड़कर)।
- कोलांस नदी के आसपास 250 मीटर परिधि।
- जलग्रहण क्षेत्र में चिन्हित की गई प्रमुख शाखाओं (Major Stream)के आसपास 50 मीटर परिधि।
- जलग्रहण क्षेत्र में चिन्हितकी गई छोटी शाखाओं (Minor Stream)के आसपास 9 मीटर परिधि।

2.1.26 भोजताल और जलग्रहणजोन-2(CZ-2)

Bhojtaal lake and catchment Zone-2 (CZ-2)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित भोजताल के जलग्रहण के ग्रामों(V), उनके विस्तार क्षेत्र (VE-2) तथा CZ-1 जोनपरिधि को छोड़कर,सभी जलग्रहण क्षेत्रों को चिन्हित करता है। इस जोन में भोजताल के जलग्रहण क्षेत्र में पर्यटन और संबद्ध गतिविधियों को प्रोत्साहन देने के लिए पर्यावरण के प्रति संवेदनशील विकास को विनियमित करने के लिए चिन्हित किया गया है।

2.1.27 जल निकाय (w)

Water Bodies (W)

- इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के भोजताल और उसके जलग्रहण क्षेत्र को छोड़कर अन्य सभी जल निकायों को इस क्षेत्र के संरक्षण के लिए चिन्हित किया गया है।

2.1.28 जल निकाय बफर(WB)

Water Bodies Buffer (WB)

- इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के भोजताल एवं उसके जलग्रहण क्षेत्र (CZ0,CZ1,CZ2) और कृषि क्षेत्र (AG) को छोड़कर शेष सभी जल निकायों (w) के 33 मीटर परिधि के अंतर्गत आने वाले सभी भूमियों को चिन्हित करता है।
- मुख्य नहर के मध्य से 30 मीटर दोनो ओर का क्षेत्र बफर के रूप में खुला रखा जायेगा।
- नाला के दोनो ओर 9-9 मीटर का खुला क्षेत्र रखा जायेगा।
- शाखा नहर के दोनो ओर 3-3 मीटर का खुला क्षेत्र रखा जायेगा।

2.1.29 सामान्य कृषि क्षेत्र (AG1)

General Agriculture Zone (AG-1)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के बाहरी परिधि (Peri-urban area)में सहायक गतिविधियों के साथ प्राथमिक कृषि क्षेत्रों को चिन्हित करता है।

2.1.30 ग्राम(V)

Village (V)

यह जोन भोपाल निवेश क्षेत्र के ग्राम आबादी को चिन्हित करता है, जो ग्रामों को उनके मौलिक, पारंपरिकएवंसंरचना को यथावत रखते हुए विकसित किये जाने की परिकल्पना की गई हैं।

2.1.31 ग्राम आबादी विस्तार-1 (VE-1)

Village Extension-1 (VE-1)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के भोजताल के जलग्रहण क्षेत्र में ग्राम आबादी को छोड़कर शेष ग्राम आबादीसे 150 मीटर परिधि के रूप में चिन्हित किया गया है,जो ग्रामों को उनके मौलिक, पारंपरिकएवं संरचना को यथावत रखते हुए विकसित किये जाने की परिकल्पना की गई हैं।

2.1.32 ग्राम आबादी विस्तार-2 (VE-2)

Village Extension-2 (VE-2)

इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के भोजताल के जलग्रहण क्षेत्र में ग्राम आबादी से 100 मीटर परिधि के रूप में चिन्हित किया गया है,जो ग्रामों को उनके मौलिक, पारंपरिकएवं संरचना को यथावत रखते हुए विकसित किये जाने की परिकल्पना की गई हैं।

2.2 जोन सारणी

सारणी 2.1 उपयोग जोन में स्वीकृत तल क्षेत्र अनुपात (एफ.आर.आर)

अनु. क.	उपयोग जोन	कोड	बेस एफएआर	हस्तांतरणीय विकास अधिकार एवं प्रीमियम एफएआर	कुल स्वीकृत योग्य एफएआर
1	2	3	4	5	6
1.	सामान्य आवासीय-1	RG-I	1.25	1.25	2.50
2.	सामान्य आवासीय-2	RG-II	1.25	1.25	2.50
3.	सामान्य आवासीय-3	RG-III	0.75	0.25	1.00
4.	सामान्य आवासीय-4	RG-IV	0.25	2.25	2.50
5.	सामान्य आवासीय-5	RG-V	0.06	-	0.06
6.	पारगमन उन्मुख विकास क्षेत्र	TOD	उपयोग जोन का बेस एफएआर	कुल स्वीकृत योग्य एफएआर – उपयोग जोन का बेस एफएआर	3.00
7.	ओल्ड सिटी जोन	OC	1.25	1.75	3.00
8.	वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग केंद्र-1 (एम.पी नगर)	CMU-1	2.50	0.50	3.00
9.	वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग केंद्र-2 (न्यू मार्केट, करहोंद कलां सर्किल, मिसरोद)	CMU-2	2.00	1.00	3.00
10.	वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग केंद्र-3 (प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र)	CMU-3	0.25	2.75	3.00
11.	विशेष योजना क्षेत्र (भोपाल स्मार्ट सिटी)	SPZ1	भोपाल स्मार्ट सिटी (म.प्र. शासन अधिसूचना क्रमांक- एफ-3-79/2018/18-5 एवं इससे संबंधित अन्य अधिसूचनाओं के अनुसार)		
12.	औद्योगिक-1	I1	प्रचलित भूमि विकास नियम अनुसार		
13.	औद्योगिक-2	I2			

अनु. क.	उपयोग जोन	कोड	बेस एफएआर	हस्तांतरणीय विकास अधिकार एवं प्रीमियम एफएआर	कुल स्वीकृत योग्य एफएआर
1	2	3	4	5	6
14.	सार्वजनिक उपयोगिताएँ और सुविधाएँ	PUF	0.10	0	0.10
15.	सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक	PSP	1.00	1.50	2.50
16.	पार्क और गार्डन	G1	0.01	-	0.01 (अधिकतम 25 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र)
17.	खेल मैदान / स्टेडियम / प्रदर्शनी मैदान	G2	0.10	0	0.10
18.	वनस्पति / बॉटनिकल गार्डन	G3	-	-	-
19.	झील का अग्रभाग	G4	0.15	0	0.15
20.	नगर वन / वनीकरण	G5	0	0	0
21.	परिवहन	T	1.00	0	1.00
22.	लॉजिस्टिक, भण्डारण और थोक	LW	0.5	1.00	1.50
23.	भोजताल और जलग्रहण जोन -0	CZ-0	0	0	0
24..	भोजताल झील और जलग्रहण जोन-1	CZ-1	0	0	0
25.	भोजताल झील और जलग्रहण जोन-2	CZ-2	0.1	0	0.1
26.	जल निकाय	W	0	0	0

अनु. क.	उपयोग जोन	कोड	बेस एफएआर	हस्तांतरणीय विकास अधिकार एवं प्रीमियम एफएआर	कुल स्वीकृत योग्य एफएआर
1	2	3	4	5	6
27.	जल निकायों की परिधि	WB	0	0	0
28.	सामान्य कृषि क्षेत्र	AG-1	0.1	0	0.1
29.	ग्राम(ग्रामिण अबादी)	V	1.25	0	1.25
30.	ग्रामीण आबादी विस्तार-1	VE- 1	1.25	0	1.25
31.	ग्रामीण आबादी विस्तार-2	VE-2	0.75	0	0.75

नोट :-

1. एफ.ए.आर. की परिभाषा प्रचलित भूमि विकास नियम अनुसार होगी।
2. हस्तांतरणीय विकास अधिकार की परिभाषा म.प्र. हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 अनुसार होगी।
3. प्रीमियम एफ.ए.आर. क्रय करने हेतु राशि की गणना निम्नलिखित सूत्र अनुसार की जा सकेगी :-

जिसे प्रीमियम एफ.ए.आर. के आधार पर क्रय किये जाना है, राशि रुपये में =	अतिरिक्त निर्मित क्षकलेक्टर गाईडलाईन (रू. प्रतिवर्ग मीटर) X निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर) X 0. 5
---	--

4. उँचे भवनों के लिये विकास योजना, 2031 के प्रावधान लागु होंगें। किन्तु उँचें भवन हेतु स्थल अनुमोदन की कार्यवाही म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012/ प्रचलित भूमि विकास नियम के अनुसार की जावेगी।
5. अधिकतम स्वीकृत योग्य एफ.ए.आर. कंडिका 3.4.4 में उल्लेखित नियमों की पूर्ति पर ही देय होगा।
6. सारणी 2.1 के कॉलम 4 में उल्लेखित बेस एफ.ए.आर. अनुमोदन योग्य होगा। अतिरिक्त एफ.ए.आर सारणी 2.1 के कॉलम 8 के अंतर्गत हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम अथवा प्रीमियम के माध्यम से क्रय किया जा सकेगा।

3. सामान्य आवासीय-1 (RG-I) RESIDENTIAL GENERAL -1(RG-I)

3.1 परिचय

3.1.1 विवरण

- सामान्य आवासीय-1 (RG-I) को मुख्य रूप से विशिष्ट स्थितियों के आधार पर मिश्रित उपयोग के साथ आवासीय क्षेत्र के रूप में चिन्हित किया जाता है। यह जोन मुख्य रूप से भोपाल विकास योजना 2005 में 'वर्तमान आवासीय क्षेत्र' के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों को चिन्हित करता है। यह जोन मुख्य रूप से पुराने भवन/अधोसंरचनाओं से बना है, जिसमें अधिकतर संरचनायें भूखण्डों की पूर्ण क्षमता का उपभोग नहीं कर रही हैं। वर्तमान एवं प्रस्तावित सीमित मिश्रित गतिविधि सहित शहरी उत्थान/पुनर्स्थान (अर्बन रीजनरेशन) के लिए प्रोत्साहित करेगा।
- सामान्य आवासीय 2 (RG-II), को मुख्य रूप से विशिष्टता के आधार पर मिश्रित उपयोग के साथ आवासीय उपयोग के रूप में चिन्हित किया गया है। यह जोन मुख्य रूप से भोपाल विकास योजना 2005 में 'प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र' के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों को चिन्हित करता है। यह जोन मुख्य रूप से पुराने भवन/अधोसंरचनाओं से बना है, जिसमें अधिकतर संरचनायें भूखण्डों की पूर्ण क्षमता का उपभोग नहीं कर रही हैं। वर्तमान एवं प्रस्तावित सीमित मिश्रित गतिविधि सहित शहरी उत्थान/पुनर्स्थान, अर्बन रीजनरेशन के लिए प्रोत्साहित करेगा।
- सामान्य आवासीय-4 (RG-IV) को मुख्य रूप से विशिष्टता के आधार पर मिश्रित उपयोग के साथ आवासीय उपयोग के रूप में चिन्हित किया गया है। यह जोन भोपाल विकास योजना 2031 और उससे आगे की अवधि के लिए भोपाल शहर के शहरी विस्तार की कल्पना करते हुए एक नवीन जोन के रूप में चिन्हित किया गया है। यह प्रस्तावित नवीन जोन है, जो भोपाल शहर के विस्तार को क्षितिज वर्ष 2031 और भविष्य के विकास के लिए किया गया है। इस क्षेत्र की गतिविधियों के पूर्ण मिश्रण के साथ विकसित करने की परिकल्पना की गई है ताकि रियल एस्टेट बाजार को प्रोत्साहन मिल सके।

3.1.2 वर्तमान विकास

- भूखण्ड/भवन जो भोपाल विकास योजना 2005 एवं प्रचलित भूमि विकास नियम के तहत निर्मित है, यथावत माने जायेंगे तथा भू-खण्ड/भवन पुनर्विकास के लिये आवेदन प्रस्तुत होने पर स्वीकार होंगे।
- स्वीकृत अनुज्ञा के भूखण्डों को एकल इकाइयाँ माना जायेगा और ऐसे भूखण्ड इन विनियमों के अधीन संबंधित क्षेत्र में मान्य गतिविधियों के लिये अनुमत होंगे।
- स्वीकृत अभिन्यास के भूखण्डों पर मिश्रित भू-उपयोग के अंतर्गत गतिविधियाँ तभी स्वीकार्य की जावेगी तब वह इस हेतु मार्ग चौड़ाई एवं अधिभोग परिवर्तन शुल्क की पूर्ती करता हों। स्थानीय प्राधिकारी इस हेतु एकल अधिभोग परिवर्तन शुल्क एवं पार्किंग प्रीमियम अधिरोपित की सकेगा। किन्तु न्यूनतम शुल्क/प्रीमियम की अधिसूचना राज्य शासन द्वारा जारी की जावेगी।

3.1.3 स्वीकृत अनुज्ञा के भूखण्डों का पुनर्विकास

- स्वीकृत अनुज्ञा के भूखण्डों को एकल इकाइयाँ माना जावेगा और ऐसे भूखण्ड इन विनियमों के अधीन संबंधित क्षेत्र में मान्य गतिविधियों के लिए अनुमत होंगे। इस क्षेत्र अंतर्गत आने वाले भूखण्डों को इस क्षेत्र के लिए निर्दिष्ट नियमों के अनुसार विकास के लिए अनुमोदित किया जाएगा।

3.2 स्वीकार्य गतिविधियाँ

इस क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले भूखण्ड पर निम्नलिखित गतिविधियाँ सामान्यतः मान्य होगी। सारणी में स्वीकार्य गतिविधियाँ मार्ग की चौड़ाई के आधार पर मान्य होगी।

सारणी 3.1 मार्ग की चौड़ाई के आधार स्वीकार्य गतिविधियाँ

अनु. क्र	गतिविधियाँ	स्वीकृत गतिविधियाँ	12 मीटर से कम	12 मीटर से अधिक	18 मीटर से अधिक	24 मीटर से अधिक	30 मीटर से अधिक
1	2	3	4	5	6	7	8
1	आवासीय उपयोग गतिविधियाँ	अपार्टमेंट	N	P	P	P	P
2		क्रेच एंड डे केयर सेंटर	P	P	P	P	P
3		पृथक्कृत आवास	P	P	P	P	P
4		छात्रावास	N	P	P	P	P
5		घरेलू उद्योग	N	P	P	P	P
6		पंक्ति आवास	P	P	P	P	P
7		अर्द्ध पृथक्कृत	P	P	P	P	P
8		सर्विस्ड अपार्टमेंट	N	P	P	P	P
9		स्लम पुनर्वास और पुनर्वास गृह (विभिन्न सरकारी योजनाओं के अंतर्गत)	P	P	P	P	P
10	वाणिज्यिक गतिविधियाँ	कृषि और डेयरी उत्पाद बाजार	N	N	P	P	P
11		ऑटोमोबाइल मरम्मत की दुकान	N	N	N	P	P
12		बोर्डिंग हाउस	N	P	P	P	P
13		कॉल सेंटर	N	N	P	P	P
14		जलपान गृह	N	N	P	P	P
15		सिनेमा और मल्टीप्लेक्स,	N	N	P	P	P
16		कार्पोरेट आफिस	N	N	P	P	P
17		गार्डन रेस्टोरेंट	N	N	N	P	P
18		गेस्ट हाउस	N	P	P	P	P
19		स्वास्थ्य केंद्र	N	N	P	P	P
20		होटल	N	N	P	P	P
21		लॉजिंग हाउस	N	P	P	P	P
22		मैरिज गार्डन	N	N	N	P	P
23		मोटल	N	N	P	P	P
24		मोटर गैरेज और कार्यशाला	N	N	N	P	P
25		आवास सह कार्यालय	N	P	P	P	P
26		व्यक्तिगत पेशेवरों के लिए कार्यालय	N	N	P	P	P
27	कार्मिक सेवा की दुकान	N	N	P	P	P	

अनु. क्र.	गतिविधियां	स्वीकृत गतिविधियां	12 मीटर से कम	12 मीटर से अधिक	18 मीटर से अधिक	24 मीटर से अधिक	30 मीटर से अधिक	
1	2	3	4	5	6	7	8	
28		शारीरिक प्रशिक्षण केंद्र (स्वास्थ्य केंद्र),	N	N	P	P	P	
29		आमोद-प्रमोद क्लब	N	N	N	P	P	
30		विश्राम गृह	N	P	P	P	P	
31		रेस्टोरेंट	N	N	P	P	P	
32		खुदरा और सुविधाजनक दुकानें	N	N	P	P	P	
33		सेवा दुकान	N	N	N	P	P	
34		दुकान सह निवास	N	P*	P	P	P	
35		शॉपिंग सेंटर	N	N	N	P	P	
36		शॉपिंग मॉल	N	N	N	P	P	
37		शोरूम	N	N	P	P	P	
38		साप्ताहिक हाट बाजार	N	N	P	P	P	
39		थोक दुकानें	N	N	N	P	P	
40		लकड़ी/अन्य निर्माण कार्यशालाएं	N	N	N	P	P	
41		संस्थागत गतिविधियाँ और अन्य गतिविधियाँ	प्रशासनिक कार्यालय	N	N	P	P	P
42			प्रौढ़ शिक्षा केंद्र	N	N	P	P	P
43			आर्ट गैलरी	N	N	N	P	P
44			आर्डिटेरियम	N	N	P	P	P
45			बैंक	N	P*	P	P	P
46			बैंकवेट हॉल/कम्युनिटी हॉल	N	N	N	P	P
47			केंद्र शासित कार्यालय	N	N	P	P	P
48	सर्कस		N	N	N	P	P	
49	क्लिनिक		N	N	P	P	P	
50	क्लिनिकल प्रयोगशाला		N	N	P	P	P	
51	कोचिंग सेंटर		N	N	P	P	P	
52	महाविद्यालय		N	N	P	P	P	
53	कंप्यूटर प्रशिक्षण केंद्र	N	N	P	P	P		
54	सम्मेलन हॉल	N	N	P	P	P		
55	सम्मलेन केंद्र	N	N	N	P	P		
56	न्यायालय	N	N	P	P	P		
57	सांस्कृतिक और सूचना केंद्र	N	P*	P	P	P		
58	धर्मशाला	N	N	N	P	P		
59	डायग्नोस्टिक सेंटर	N	N	P	P	P		
60	औषधालय	N	N	P	P	P		
61	जिला पुलिस कार्यालय	N	N	P	P	P		
62	प्रदर्शनी केंद्र	N	N	P	P	P		

अनु. क्र.	गतिविधियां	स्वीकृत गतिविधियां	12 मीटर से कम	12 मीटर से अधिक	18 मीटर से अधिक	24 मीटर से अधिक	30 मीटर से अधिक
1	2	3	4	5	6	7	8
63		मेला	N	N	N	P	P
64		मेला मैदान	N	N	P	P	P
65		फायर पोस्ट	N	P	P	P	P
66		अग्निशमन केंद्र	N	N	P	P	P
67		जराचिकित्सा केंद्र	N	N	P	P	P
68		शासकीय एवं अर्ध शासकीय अस्पताल	N	N	P	P	P
69		शासकीय एवं अर्ध शासकीय चिकित्सा सुविधा	N	P*	P	P	P
70		हेल्थ क्लब	N	P*	P	P	P
71		अस्पताल	N	N	P	P	P
72		औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान (आईटीआई)	N	N	P	P	P
73		इंटीग्रेटेड स्कूल	N	N	P	P	P
74		पुस्तकालय	N	N	P	P	P
75		स्थानीय सरकारी कार्यालय	N	P	P	P	P
76		स्थानीय सरकारी कार्यालय (रखरखाव)	N	P	P	P	P
77		प्रबंधन संस्थान	N	N	P	P	P
78		प्रसूति गृह	N	N	P	P	P
79		ध्यान केंद्र	N	P*	P	P	P
80		संग्रहालय	N	N	N	P	P
81		रेन बसेरा	N	P	P	P	P
82		नर्सरी और किंडरगार्टन स्कूल	N	P*	P	P	P
83		नर्सिंग होम	N	N	P	P	P
84		वृद्धाश्रम और वरिष्ठ नागरिक देखभाल गृह	N	P*	P	P	P
85		ओपन एयर थियेटर	N	N	N	P	P
86		अनाथालय	N	P	P	P	P
87		बाल चिकित्सा केंद्र	N	N	P	P	P
88		पेट क्लिनिक	N	N	P	P	P
89		शारीरिक और मानसिक रूप से विकलांग के लिये बाल संस्थान	N	P*	P	P	P
90		तारामंडल	N	N	N	P	P
91		प्ले-स्कूल	P*	P*	P	P	P
92		पुलिस पोस्ट	P	P	P	P	P

अनु. क्र	गतिविधियां	स्वीकृत गतिविधियां	12 मीटर से कम	12 मीटर से अधिक	18 मीटर से अधिक	24 मीटर से अधिक	30 मीटर से अधिक
1	2	3	4	5	6	7	8
93		पुलिस स्टेशन	N	P	P	P	P
94		पाली क्लिनिक	N	N	P	P	P
95		डाक बंगला	N	P	P	P	P
96		प्राथमिक स्कूल	N	P*	P	P	P
97		नगर निगम या शासन द्वारा संचालित सार्वजनिक प्रयोजन गतिविधियाँ	N	P	P	P	P
98		सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय	N	N	P	P	P
99		धार्मिक परिसर	N	P	P	P	P
100		विज्ञान केंद्र	N	N	P	P	P
101		माध्यमिक स्कूल	N	N	P	P	P
102		सीनियर सेकेंडरी स्कूल	N	N	P	P	P
103		समाज कल्याण केंद्र	N	N	N	P	P
104		विशिष्ट शैक्षिक संस्थान	N	N	P	P	P
105		आध्यात्मिक और धार्मिक केंद्र	N	P*	P	P	P
106		स्टेडियम	N	N	N	P	P
107		राज्य शासित कार्यालय	N	N	P	P	P
108		विश्वविद्यालय	N	N	P	P	P
109		पशु चिकित्सालय	N	N	P	P	P
110		पशु चिकित्सा संस्थान	N	N	P	P	P
111		व्यावसायिक प्रशिक्षण	N	N	P	P	P
112		स्वैच्छिक स्वास्थ्य सेवा	N	N	P	P	P
113		योग केंद्र	N	P*	P	P	P
114	आमोद प्रमोद गतिविधियां	एम्पूजमेंट पार्क	N	N	N	N	P
115		एक्वेरियम	N	N	N	P	P
116		सिटी पार्क	N	N	N	P	P
117		ड्राइव इन सिनेमा	N	N	N	N	P
118		गोल्फ कोर्स	N	N	N	P	P
119		इंडोर गेम्स हॉल	N	N	P	P	P
120		नेबरहुड पार्क	P	P	P	P	P
121		बगीचा	N	N	P	P	P
122		पार्क	P	P	P	P	P
123		पौधा घर	N	P	P	P	P
124		खेल मैदान	P	P	P	P	P
125		क्षेत्रीय पार्क	N	N	N	P	P
126		खेल संकुल	N	N	N	P	P
127		स्विमिंग पूल	N	N	P	P	P

अनु. क्र.	गतिविधियाँ	स्वीकृत गतिविधियाँ	12 मीटर से कम	12 मीटर से अधिक	18 मीटर से अधिक	24 मीटर से अधिक	30 मीटर से अधिक
1	2	3	4	5	6	7	8
128		थीम पार्क	N	N	N	N	P
129		जूलॉजिकल गार्डन	N	N	N	P	P
130	उपयोगिताएँ और सेवाएँ गतिविधियाँ	बैटरी स्वैपिंग स्टेशन	N	N	P	P	P
131		ईवी चार्जिंग स्टेशन	N	N	P	P	P
132		ईंधन स्टेशन	N	N	P	P	P
133		दूरसंचार केंद्र	N	N	N	P	P
134	परिवहन गतिविधि	बस डिपो	N	N	N	P	P
135		बस टर्मिनल	N	N	N	P	P
136		मल्टी लेवल पार्किंग	N	P	P	P	P

नोट:

1. P- स्वीकार्य
2. N- अस्वीकार्य
3. P*- स्थल की स्थिति और स्थानीय आवश्यकताओं के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी जा सकती है।
4. उन गतिविधियों के लिए जो उपरोक्त तालिका में नहीं दी गई हैं, राज्य सरकार ऊपर सूचीबद्ध समान गतिविधि के आधार पर अनुमेयता और संबंधित सड़क की चौड़ाई जोड़ने के लिए अधिकृत है।
5. मिश्रित उपयोग के भूखण्ड 18.0 मीटर एवं उससे अधिक मार्ग की चौड़ाई पर स्वीकार्य होंगे।

3.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)

1. सारणी क्रमांक-2.1 अनुसार

3.3.1 तल क्षेत्र अनुपात की गणना में नहीं लिया जाने वाले क्षेत्र

1. प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम अनुसार

3.4 भूखंडों के विकास के लिए मानदंड

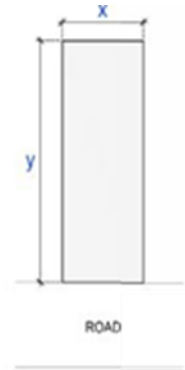
3.4.1 न्यूनतम भूखंड का आकार

1. विकास के लिए न्यूनतम भूखंड का क्षेत्रफल और न्यूनतम अग्रभाग नीचे दी गई तालिका के अनुसार विकास के प्रकार पर आधारित होगा:-

अनु. क्र.	विकास का प्रकार	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग. मी.)	न्यूनतम अग्रभाग (मार्ग किनारे भूखण्ड की चौड़ाई) (मी.)
1	2	3	4
1.	पंक्ति प्रकार	30	3.6
2.	अर्द्ध पृथक्कृत प्रकार	135	9

अनु. क्र.	विकास का प्रकार	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग. मी.)	न्यूनतम अग्रभाग (मार्ग किनारे भूखण्ड की चौड़ाई) (मी.)
1	2	3	4
3.	पृथक्कृत प्रकार	360	12
4.	मध्यम ऊँचाई के भवन (18 मीटर की ऊँचाई तक)	1000	18
5.	मध्यम ऊँचाई के भवन (24 मीटर की ऊँचाई तक)	1500	21
6.	मध्यम ऊँचाई के भवन (30 मीटर की ऊँचाई तक)	2000	30
7.	ऊँचे भवन (45 मीटर की ऊँचाई तक)	2500	30
8.	ऊँचे भवन (60 मीटर की ऊँचाई तक)	3000	40
9.	ऊँचे भवन (75 मीटर की ऊँचाई तक)	3500	45
10.	ऊँचे भवन (90 मीटर की ऊँचाई तक)	4000	50
11.	ऊँचे भवन (90 मीटर की ऊँचाई अधिक)	4500	60

2. भूखण्ड की लम्बाई एवं चौड़ाई का अनुपात 1: 3 से अधिक नहीं होंगे।
3. अनुपात से संबंधित प्रतिबंध उल्लेखित सारणी के सरल क्रमांक 4 से लेकर 11 तक लागू नहीं होंगे।।



भूखंड की चौड़ाई (x) और गहराई (y) के बीच का अनुपात 1:3 से अधिक नहीं होना चाहिए

3.4.2 भूखण्डों का विलयन एवं उप विभाजन

1. प्रचलित भूमि विकास नियम अनुसार

3.4.3 पहुँच के साधन (MOA)

1. अनुज्ञा के अंतर्गत समस्त भूमि/भूखंड पर पहुँच के साधन उपलब्ध होना चाहिए, जो कि एक सार्वजनिक मार्ग से जुड़ती हो,
2. आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (कमजोर आय वर्ग) और निम्न आय वर्ग (निम्न आय वर्ग) के भूखंडों के लिए पहुँच मार्गकी न्यूनतम चौड़ाई 6 मीटर मान्य होगी। यह मार्गाधिकार (ROW) आपातकालीन वाहनों के लिए और मार्ग के किनारे की नालियों और वृक्षारोपण के लिए भी पर्याप्त होंगे। जहाँ पर मोटरबल एक्सेस वे के स्थान पर पादचारी मार्ग को मान्य किया जाता है, वहाँ उक्त मार्ग की अधिकतम लम्बाई 100 मीटर एवंन्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर से कम नहीं होगी।

3.4.4 सीमांत खुला स्थान (MOS)

एक ही भूखण्ड पर दो भवनों के बीच सीमांत खुला स्थान, ऊँचाई व न्यूनतम दूरी दी गई सारणी में उल्लेखित मार्ग की चौड़ाई के आधार पर होगी।

अनु क्र.	मार्ग की चौड़ाई (मी.)	अधिकतम ऊँचाई (मी.)	मार्ग सम्मुख खुला स्थान का (मी.)	बगल का खुला स्थान (मी.)	पृष्ठ खुला स्थान (मी.)	एक भूखंड पर दो भवनों के बीच न्यूनतम दूरी (मी.)
1	2	3	4	5	6	7
1	9 मीटर से कम	9	3	<ul style="list-style-type: none">• 0 मीटर (पंक्ति आवास),• 3 मीटर (अर्द्धपृथक्कृत में एक तरफ),• 3 मीटर (पृथक्कृत में दोनों तरफ)	<ul style="list-style-type: none">• 1.50 मीटर (पंक्ति आवास),• 2.5 मीटर (अर्द्धपृथक्कृत एवं पृथक्कृत में)	4.5

अनु क्र.	मार्ग की चौड़ाई (मी.)	अधिकतम ऊँचाई (मी.)	मार्ग सम्मुख खुला स्थान का (मी.)	बगल का खुला स्थान (मी.)	पृष्ठ खुला स्थान (मी.)	एक भूखंड पर दो भवनों के बीच न्यूनतम दूरी (मी.)
1	2	3	4	5	6	7
2	9 मीटर एवं 12 मीटर से कम	12.5	4.5	<ul style="list-style-type: none"> • 0 मीटर (पंक्ति आवास), • 3 मीटर (अर्द्धपृथक्कृत में एक तरफ), • 3 मीटर (पृथक्कृत में दोनों तरफ) 	<ul style="list-style-type: none"> • 1.50 मीटर (पंक्ति आवास), • 2.5 मीटर (अर्द्धपृथक्कृत एवं पृथक्कृत में) 	6
3	12 मीटर एवं 18 मीटर से कम	18	6	4.5/4.5	4.5	6
4	18 मीटर एवं 24 मीटर से कम	24	7.5	6.0/6.0	6	7.5
5	24 मीटर एवं 30 मीटर से कम	30	7.5	6.0/6.0	6	7.5
6	30 मीटर एवं 36 मीटर से कम	45	7.5	7.5/7.5	7.5	7.5
7	36 मीटर एवं 45 मीटर से कम	60	7.5	7.5/7.5	7.5	7.5

अनु क्र.	मार्ग की चौड़ाई (मी.)	अधिकतम ऊँचाई (मी.)	मार्ग सम्मुख खुला स्थान का (मी.)	बगल का खुला स्थान (मी.)	पृष्ठ खुला स्थान (मी.)	एक भूखंड पर दो भवनों के बीच न्यूनतम दूरी (मी.)
1	2	3	4	5	6	7
8	45 मीटर एवं 60 मीटर से कम	75	7.5	7.5/7.5	7.5	7.5
9	60 मीटर एवं 75 मीटर से कम	90	7.5	7.5/7.5	7.5	7.5
10	75 मीटर एवं उससे अधिक	90 मीटर एवं उससे अधिक	7.5	9.0/9.0	9	7.5

नोट—

- स्टिल्ट/पोडियम पार्किंग के प्रकरणों में प्रत्येक तल की स्पष्ट उँचाई 2.4 मीटर मेंसे कम नहीं होगी एवं इसकी भवन की उँचाई में गणना नहीं की जाएगी।
- 30 मीटर से उँचे भवनो की अनुमति स्थल अनुमोदन समिति अभिव्यक्त अनुमति के बिना नहीं दी जाएगी।
- सभी आकार के भखण्डो पर पार्किंग हेतु स्टिल्ट फ्लोर मान्य होंगे।
- यदि किसी मार्ग की चौड़ाई और संबंधित उँचाई के लिये उपरोक्त तालिका में उल्लेखित नियोजन मापदण्ड आवश्यकता को पूरा नहीं करते हैं, तो उँचाई के लिये उपरोक्त पंक्ति में दिये गये नियोजन मानदण्ड जैसे फ्रण्ट साईट, रियर एमओएस और न्यूनतम दूरी दो भवनों के बीच लागू होगा।
- भोपाल विकास योजना, 2005 के अनुसार स्वीकृत अनुमोदन के आधार पर निर्मित भवन वैध रहेंगे और भोपाल विकास योजना, 2005 में प्रदान किए गए एमओएसए ग्राउंड कवरेज और उँचाई के अनुसार अतिरिक्त/परिवर्तन की अनुमति दी जाएगी। हालांकि एफएआर के मानदंड बीडीपी 2031 के अनुसार होंगे। पुनर्निर्माण और खाली प्लॉटों पर भोपाल विकास योजना, 2005 के मानदंड लागू होंगे।
- 2000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखंडों के लिए भूतल आच्छादित क्षेत्र 30 प्रतिशत होगा।

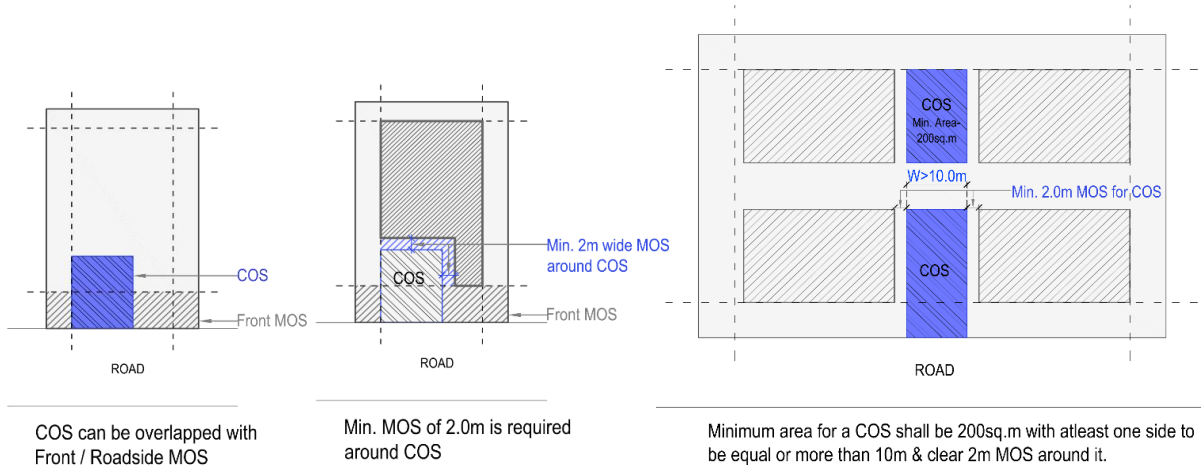
3.4.5 सामुदायिक खुला क्षेत्र (COS)

अ) सामुदायिक खुला क्षेत्र का न्यूनतम क्षेत्र

1. किसी भी आवासीय गतिविधियों में, सामुदायिक खुले क्षेत्र(COS),मनोरंजक उद्देश्यों के लिए आरक्षित होंगे यदि विकसित भूखंड 1000 वर्गमीटर या अधिक हो।विवरण नीचे दी गई सारणी अनुसार होगा।

स. क.	उपयोग	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सामुदायिक खुले क्षेत्र का न्यूनतम क्षेत्र
1	2	3	4
1.	पृथक्कृत आवास, अर्द्ध पृथक्कृत आवास और पांक्ति आवास, घरेलू उद्योग, प्री-स्कूल, अपार्टमेंट, हॉस्टल, धर्मशाला, दुकानें, रेस्टोरेंट, शॉपिंग सेंटर, शॉपिंग मॉल, होलसेल, व्यक्तियों के लिए कार्यालय, कॉर्पोरेट कार्यालय, कॉल सेंटर, प्रशिक्षण केंद्र, क्लीनिक, फिटनेस सेंटर, नर्सिंग होम, गेस्ट हाउस, लॉजिंग और बोर्डिंग, होटल, मोटल, ऑटो मरम्मत वर्कशॉप, आरा मशीन, फेब्रीकेशन कार्यशालाएं, सार्वजनिक गैरेज हेतु भूखण्डीय अभिन्यास।	1000 तक 1000 एवं उससे अधिक	100 वर्गमीटर भूखंड के क्षेत्र का 10%
2.	धार्मिक गतिविधियाँ : मंदिर, चर्च, मस्जिद, गुरुद्वारा, सिनेगॉग आदि शैक्षिक गतिविधियाँ जैसे कि प्री-स्कूल, प्राथमिक विद्यालय, माध्यमिक और उच्च माध्यमिक विद्यालय, महाविद्यालय, पॉलिटेक्निक, विश्वविद्यालय, संस्थागत गतिविधियाँ जैसे अनुसंधान केंद्र और अस्पताल, सामुदायिक हॉल, बैंकोएट हॉल, कंवेशन केंद्र, प्रदर्शनी हॉल, ऑडिटोरियम, तारामंडल, स्टेडियम, संग्रहालय, थियेटर, मल्टीप्लेक्स, ड्राइव इन सिनेमा, क्लब, गोल्फ कोर्स, पार्टी प्लॉट, उद्यान रेस्तरां, सार्वजनिक संस्थागत, डाकघर, डाक टेलीग्राफ संचार नेटवर्क, पुलिस स्टेशन, जेल, शासकीय और अर्ध-शासकीय चिकित्सा सुविधा, सक्षम प्राधिकारी हेतु वार्ड और आंचलिक कार्यालय, सार्वजनिक पुस्तकालय, नागरिक केंद्र, शासकीय और अर्ध-शासकीय कार्यालय, बैंक, या सार्वजनिक उद्देश्य के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा की गई कोई भी विकास गतिविधि।	500 तक 500 व.मी से 2000 व.मी तक 2000 व.मी एवं उससे अधिक	— भूखंड के क्षेत्र का 10% भूखंड के क्षेत्र का 20%

2. सामुदायिक खुले क्षेत्रको कलस्टर में नियोजित किया जाएगा जिसका क्षेत्रफल, 2000 वर्गमीटर से बड़े भूखंडों के लिए 200 वर्गमीटर से कम नहीं होगा।सामुदायिक खुले क्षेत्र की न्यूनतम एक तरफ की लंबाई 10 मीटर होगी।
3. 2000 वर्गमीटर से छोटे भूखंडों के प्रकरणों में, जहाँसामुदायिक खुला क्षेत्र खण्ड 3.4.5 के अनुसार 200 वर्गमीटर से कम है, वहां पर एक स्थान सामुदायिक खुला क्षेत्र नियोजित किया जाएगा जिसकी एक तरफ की लंबाई 8.0 मी. से कम नहीं होंगे।



4. कमजोर आय वर्ग या निम्न आय वर्ग आवास स्कीम के प्रकरणों में, सामुदायिक खुला क्षेत्र का न्यूनतम क्षेत्रफल, भूखंड के क्षेत्र का 10% होगा।

ब) सामुदायिक खुला स्थान का सीमांत खुला स्थान

1. बिल्डिंग लाइन सामुदायिक खुला स्थान की सीमा से न्यूनतम 2 मीटर की दूरी पर होगी।
2. ऐसे सीमांत खुला स्थान एवं सामुदायिक खुला स्थान खण्ड 3.4.5 में दर्शित सारणी के अनुसार मान्य होंगे।

स) सामुदायिक खुला क्षेत्र में अनुज्ञेय गतिविधियाँ

1. पवेलियन जिमनेशिया, गजिबो –(प्रथम तल तक भवन जिसका 25 वर्ग मीटर तक निर्मित क्षेत्र होउस पर पवेलियन अथवा जिमनेशिया हेतु अनुमत होंगे। ऐसे प्रकरणों में जहां क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से अधिक है, वहाँ ऐसे पवेलियन जिमनेशिया के निर्मित क्षेत्र के 75 वर्ग मीटर तक विस्तार किया जा सकेगा।

द) सामुदायिक खुला स्थान भूखंड के लिए आवश्यकताएँ

1. प्रत्येक सामुदायिक खुला स्थान और उस पर निर्मित भवन पर पहुँच, मार्ग के माध्यम से सुलभ होगी।
2. सामुदायिक खुला क्षेत्र की लंबाई उसके औसत चौड़ाई के 2.5 गुना से अधिक नहीं होगी। जब तक सामुदायिक खुला स्थान, सामुदायिक प्रयोजन को पूर्ण करते हो तब स्थल के आकार अनुसार विभिन्न आकार के सामान्य खुले स्थान मान्य होंगे।

3.4.6 पार्किंग

क) गतिविधियों अनुसार पार्किंग की आवश्यकताएँ

1. प्रचलित भूमि विकास नियम अनुसार
2. सभी प्रकार के भूखण्डों पर स्टिल्ट पार्किंग मान्य होंगी।

ब) पार्किंग के लिए आवश्यकताएँ

1. भूखंड पर पार्किंग

- i. कई गतिविधियों के साथ एकल भूखंड के लिए पार्किंग की आवश्यकता की गणना प्रत्येक गतिविधि के तहत तल क्षेत्र अनुपात के आधार पर यथा अनुपात के आधार पर की जाएगी।
- ii. वाहन पहुँच मार्ग के लिए 4.5 मीटर के न्यूनतम स्थान को छोड़ने के बाद सीमांत खुला क्षेत्र के 50 प्रतिशत क्षेत्र में पार्किंग के लिये उपयोग किया जायेगा। तलघर के लिए अनुमेय न्यूनतम स्पष्ट ऊँचाई (H)
- iii. पार्किंग क्षेत्र की आवश्यकता में पार्किंग की जगह, ड्राइव वे एवंआइल (Aisles) शामिल होंगे, लेकिन वाहनों के रैंप, वाहनों की लिफ्ट और पहुँच के मार्ग में मान्य नहीं होंगे है।
- iv. भूखण्ड पर दी गई पार्किंग सुविधा पर्याप्त सड़क पंहुच मार्ग, वाहन चलाने हेतु स्थान,आइल (Aisles) पार्किंग क्षेत्र से पृथक होंगे।
- v. यदि इन नियमानुसार आवश्यक कुल पार्किंग क्षेत्र भू स्वामियों के समूह द्वारा सामूहिक रूप से प्रदान की गई हो तो ऐसे पार्किंग क्षेत्र को पार्किंग आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए गिना जा सकता है।

2. बहु-स्तरीय पार्किंग हेतु आवश्यकताएँ
 - i. प्रचलित भूमि विकास नियम अनुसार

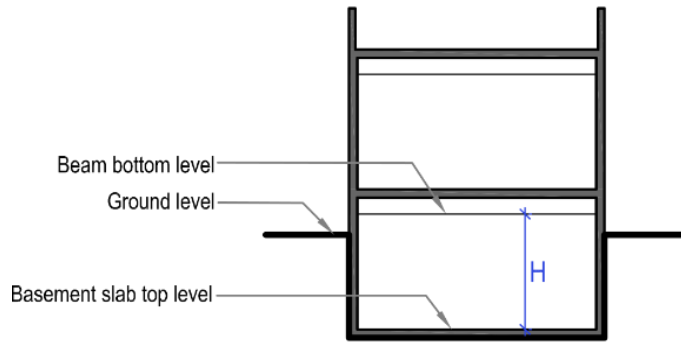
3.4.7 तलघर

क) न्यूनतम भूखंड का आकार

1. तलघर में पार्किंग, न्यूनतम 1000 वर्ग मीटर आकार के भूखंड पर स्वीकार्य होगा।

ख) तलघर की ऊँचाई

- 1 फर्श अथवा बीम के नीचे तक न्यूनतम ऊँचाई 2.4 मीटर आवश्यक होगी।
2. यदि तलघर में वाणिज्यिक गतिविधिया प्रदान की गई हो तो न्यूनतम ऊँचाई 3.6 मीटर आवश्यक होगी।



Permissible min. clear height for Basements (H)

4. सामान्य आवासीय 3 (आर.जी.-III) RESIDENTIAL GENERAL 3 (RG-III)

4.1 परिचय

4.1.1 विवरण

- सामान्य आवासीय 3 (आर.जी.-III), को मुख्य रूप से विशिष्टता के आधार पर मिश्रित उपयोग के साथ आवासीय उपयोग के रूप में चिन्हित किया गया है।
- इसजोन में वर्तमान स्वरूप तथा आवासीय घनत्व को यथावत रखा है, क्योंकि इस क्षेत्र में उपलब्ध भौतिक अधोसंरचना का विकास किया जाना संभव नहीं है।
- इस क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों में श्यामला हिल्स, चार इमली, अरेरा कॉलोनी (ई-1 से ई-5), चूनाभट्टी, विजय नगर और नरसिंहगढ़ रोड गांधी नगर, कोलार रोड, मेन रोड नंबर 3 के जंक्शन से कलियासोट नदी तक का क्षेत्र शामिल है, जिसे भोपाल विकास योजना, 2031 के प्रस्तावित जोनिंग मानचित्र में सीमांकित किया गया है।
- इस जोन के मूल स्वरूप को यथावत रखते हुए विकसित किये जाने की परिकल्पना की गई है।

4.1.2 वर्तमान विकास

- भूखण्ड/भवन जो भोपाल विकास योजना 2005 एवं प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम के तहत निर्मित है, यथावत माने जायेंगे तथा भू-खण्ड/भवन पुर्नविकास के लिये आवेदन प्रस्तुत होने पर स्वीकार होंगे।

4.1.3 स्वीकृत अनुज्ञा के भूखंडों का पुनर्विकास

स्वीकृत अनुज्ञा के भूखंडों को एकल इकाईयाँ माना जावेगा और ऐसे भूखंड इन विनियमों के अधीन संबंधित क्षेत्र में मान्य गतिविधियों के लिए अनुमत होंगे। इस क्षेत्र अंतर्गत आने वाले भूखंडों को इस क्षेत्र के लिए निर्दिष्ट नियमों के अनुसार विकास के लिए अनुमोदित किया जाएगा।

4.2 स्वीकार्य गतिविधियां

- (i) अरेरा कॉलोनी के मामले में ई-1 से ई-5 तक मिश्रित उपयोग के प्लॉट केवल टीओडी जोन के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों में ही अनुमन्य होंगे। अरेरा कॉलोनी ई-1 से ई-5 के परिधीय सड़क के दोनों ओर स्थित भूखंडों पर भी मिश्रित उपयोग गतिविधियों की अनुमति नहीं होगी।
- (ii) इस अंचल के अन्य क्षेत्र में अरेरा कॉलोनी ई-1 से ई-5 को छोड़कर 24 मीटर एवं उससे अधिक की सड़क चौड़ाई पर मिश्रित उपयोग के भूखंड अनुमन्य होंगे।
- (iii) स्वीकृत लेआउट के भूखंडों पर, सड़क की चौड़ाई और अधिभोग रूपांतरण शुल्क के भुगतान के संबंध में मानदंडों को पूरा करने के बाद भूखंड के परिसर को मिश्रित भूमि उपयोग में बदला जा सकता है। इस संबंध में, स्थानीय निकाय आवश्यकतानुसार एकमुश्त अधिभोग रूपांतरण शुल्क और एकमुश्त पार्किंग प्रीमियम निर्धारित कर सकता है, लेकिन इसके लिए लिया जाने वाला न्यूनतम शुल्क/प्रीमियम सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाएगा।

4.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)

4.3.1 सारणी 2.1 के अनुसार

4.4 विकास हेतु मापदंड

विकास एवं अन्य मापदण्ड, अध्याय 3 में निर्धारित प्रावधान अनुसार लागु होंगे।

5. सामान्य आवासीय 5 (आरजी-V) RESIDENTIAL GENERAL 5 (RG- V)

5.1 परिचय

5.1.1 विवरण

- सामान्य आवासीय 5 (RG-V)को मुख्य रूप से अल्प घनत्व वाले आवासीय जोन के रूप में चिन्हित किया गया है।
- यह जोन भोपाल शहर में संवेदनशील भौगोलिक विशेषताओं को ध्यान में रखते हुए चिन्हित किया गया है।
- इस जोन में प्रमुख रूप से बरखेड़ीकला गाँव, बरखेड़ी खुर्द, मेंडोरा, खुदागंज, मेंडोरी, नयापुरा (कोलार मार्ग), गेहुखेड़ा, दौलतपुरा, बैरागढ़ चिचली, चंदनपुरा, प्रेमपुरा, और सेवानिया गौंड आदि के क्षेत्र शामिल हैं।

5.1.2 वर्तमान विकास

- भूखण्ड/भवन जो भोपाल विकास योजना 2005 एवं भूमि विकास नियम 2012 के तहत निर्मित है, यथावत माने जायेंगे तथा भू-खण्ड/भवन पुर्नविकास के लिये आवेदन प्रस्तुत होने पर स्वीकार होंगे।

5.2 स्वीकृत गतिविधियाँ

स्वीकृत गतिविधियाँ सारणी 3.1 अनुसार लागू होगी।

5.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)

5.3.1 सारणी 2.1 अनुसार

5.3.2 तल क्षेत्र अनुपात की गणना निम्न गतिविधि में सम्मिलित नहीं होगी।

1. नियोजन नियमन 3.3.1 के अनुसार

5.4 भूखंडों के विकास के लिए मापदंड

1. विकास के लिए न्यूनतम भूखण्डो का आकार 1000 वर्ग मीटर होगा।
2. भू-आच्छादित क्षेत्र 6 प्रतिशत अधिकतम
3. भवन की अधिकतम ऊँचाई 7.5 मीटर ढलुआं छत सहित

5.5 सीमांत खुला क्षेत्र

सीमांत खुला क्षेत्र के लिए अध्याय 3 में निर्धारित प्रावधान लागू होंगे।

6. पारगमन उन्मुख विकास नीति(TOD) TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT ZONE (TOD)

6.1 परिचय

6.1.1 विवरण

- ट्रांजिट ओरिएंटेड डेव्हलपमेंट (TOD) जोन को म.प्र. मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेड के, मेट्रो फेस-I के साथ चिन्हित किया गया है। सरकार द्वारा अनुमोदित और सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिसूचित होने पर टीओडी क्षेत्र, मेट्रो कॉरिडोर के भविष्य की स्थिति के साथ लागू होगा।
- मेट्रो एलाइनमेंट के दोनों ओर 100 मीटर की दूरी पर जोन का परिसीमन किया गया है। मुख्य रूप से, मेट्रो एलाइनमेंट से 100 मीटर बफर के भीतर पूरी तरह या आंशिक रूप से आने वाले सभी भूखंडों को टीओडी में सम्मिलित किया जाएगा।
- इस क्षेत्र का उद्देश्य मेट्रो कॉरिडोर के पास अधिक से अधिक लोगों को रहने और काम करने को प्रोत्साहित करना है।
- यह क्षेत्र वर्तमान एवं पुरानी संरचनाओं से बना है, जिन्हें उच्च तल क्षेत्र अनुपात के साथ पुनर्विकास के लिए प्रोत्साहित करना है।
- इस क्षेत्र का क्रियान्वयन स्थानीय क्षेत्र योजना (LAP) की विस्तृत तैयारी के बाद किया जाएगा।
- म.प्र. मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेड, मध्य प्रदेश ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत परिक्षेत्रिक योजना के रूप में प्रारूप स्थानीय क्षेत्र योजना (LAP) तैयार करेगा तत्पश्चात अनुमति हेतु संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश को प्रेषित करेगा।
- इस क्षेत्र के किसी भी भूखंड के लिए प्रीमियम फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ लेने हेतु, उक्त भूखंड, संबंधित प्राधिकारी द्वारा तैयार स्थानीय क्षेत्र योजना (LAP) का एक भाग होना चाहिए।
- स्थानीय क्षेत्र योजना (LAP) का उद्देश्य एक सुनियोजित शहरी संरचना और स्वरूप, बेहतर सड़क नेटवर्क, भौतिक अधो-संरचना, पार्किंग प्रबंधन और नियमों उस क्षेत्र हेतु सुनिश्चित करना है।
- स्थानीय क्षेत्र योजना (LAP) को स्वीकृति हो जाने पर इस क्षेत्र में, LAP में अनुमोदित नियम ही स्थानीय क्षेत्र योजना के लिए लागू होंगे।

6.1.2 वर्तमान विकास

निम्नलिखित विनियम वर्तमान नियमों पर लागू होंगे:-

- भूखण्ड/भवन जो भोपाल विकास योजना 2005 एवं प्रभावशील म.प्र. भूमि विकास नियम के तहत निर्मित है, यथावत माने जायेंगे तथा भू-खण्ड/भवन पुनर्विकास के लिये आवेदन प्रस्तुत होने पर स्वीकार होंगे।

6.1.3 स्वीकृत लेआउट के भीतर वर्तमान भूखंडों का पुनर्विकास

- स्वीकृत अनुज्ञा के भूखंडों को एकल इकाइयाँ माना जावेगा और ऐसे भूखंड इन विनियमों के अधीन संबंधित क्षेत्र में मान्य गतिविधियों के लिए अनुमत होंगे। इस क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले भूखंडों को, इस क्षेत्र के लिए निर्दिष्ट नियमों के अनुसार विकास के लिए अनुमोदित किया जाएगा।

6.2 स्वीकृत गतिविधियाँ

1. मिश्रित भूमि उपयोग मान्य होगा।
2. स्वीकृत अभिन्यास के भूखण्डों पर मिश्रित भू-उपयोग के अंतर्गत गतिविधियाँ तभी स्वीकार्य की जावेगी तब वह इस हेतु मार्ग चौड़ाई एवं अधिभोग परिवर्तन शुल्क की पूर्ती करता हों। स्थानीय

प्राधिकारी इस हेतु एकल अधिभोग परिवर्तन शुल्क एवं पार्किंग प्रीमियम अधिरोपित की सकेगा। किन्तु न्यूनतम शुल्क/प्रीमियम की अधिसूचना राज्य शासन द्वारा जारी की जावेगी।

6.3 तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)

1. सारणी 2.1 अनुसार

6.4 भूखंडों के विकास के लिए मानदंड

6.4.1 विकास एवं अन्य मापदंड, अध्याय 3 में निर्धारित प्रावधान अनुसार लागू होंगे।

6.4.2 मेट्रो संरचनाओं के लिए विकास नियंत्रण मानदंड निम्नानुसार होंगे:

अनुक्र.	उपयोग परिसर	विकास नियंत्रण मापदंड				
		भूखण्ड का क्षेत्रफल	Operational Structures के अंतर्गत क्षेत्र	अन्य structures के अंतर्गत क्षेत्र % (अधिकतम)	तल क्षेत्र अनुपात	यात्री आवास / कर्मचारियों के लिए तल क्षेत्र अनुपात (अतिरिक्त)
1	संमत्ति विकास	3 हेक्टेयर तक	आवश्यकता अनुसार	50%	3	निरंक
2	मेट्रो यार्ड / डिपो	-	80%	20%	3	15%

6.4.3 केन्द्र अथवा/या राज्य शासन द्वारा स्वीकृत मेट्रो रेल नेटवर्क एवं मेट्रो स्टेशन, टीओडी एवं सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों में स्वीकार्य होंगे।

6.4.4 मेट्रो रेल नेटवर्क एवं मेट्रो स्टेशन केंद्र और / या राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत मेट्रो स्टेशनों को टीओडी और सभी भूमि उपयोग क्षेत्रों में अनुमति दी जाएगी

6.4.5 निम्नलिखित संरचनाओं को मेट्रो **Operational Structures** के रूप में माना जाएगा:

- सभी मेट्रो स्टेशन और ट्रैक जो **at Cade**, एलिवेटेड और अंडरग्राउंड पर सपोर्ट करते हैं, जिसमें एंट्री स्ट्रक्चर, एंजिलरी बिल्डिंग टू हाउस डीजी सेट, चिलिंग प्लांट और इलेक्ट्रिक सबस्टेशन, सप्लाय एगजॉस्ट और टनल वेंटिलेशन शाफ्ट आदि शामिल हैं।
- डिपो और रखरखाव कार्यशालाएं और **stabling** लाइनें।
- ट्रैक्शन सब-स्टेशन।
- परिचालन नियंत्रण केंद्र।
- पुलिस स्टेशन।
- परिचालन और रखरखाव कर्मचारियों के लिए भर्ती और प्रशिक्षण केंद्र।
- परिचालन कर्मचारियों और मेट्रो सुरक्षा कर्मियों के लिए आवास

- viii. सार्वजनिक सुविधाओं को पूरा करने के लिए मेट्रो स्टेशनों में दुकानें
 - ix. मेट्रो स्टेशनों के फुट प्रिंट पर प्लेटफॉर्म के ऊपर की संरचनाएं
 - x. कोचों की Idle पार्किंग, धुलाई और सफाई सुविधाओं और कर्मचारियों से संबंधित सुविधाओं सहित डिपो और रखरखाव कार्यशालाएं।
- 6.4.6 मेट्रो सिस्टम की **Operational Structures** को भवन योजनाओं की पूर्व स्वीकृति प्राप्त करने से छूट दी जाएगी
- 6.4.7 एमआरटीएस एजेंसियां एकीकृत मल्टी मोडल हब विकसित करने का प्रयास करेंगी और साइलो में काम करने की प्रथा को हतोत्साहित करेंगी जिससे परिवहन हब के असंबद्ध विकास का विकास हो सके।
- 6.4.8 भवन योजनाओं के अनुमोदन के लिए सक्षम स्थानीय निकाय प्राधिकारी और मेट्रो / एमआरटीएस प्राधिकारी संयुक्त रूप से सहमति प्राप्त करने के बाद ही मेट्रो के दोनों ओर 20 मीटर के भीतर भवन योजनाओं को मंजूरी देने के लिए एक तंत्र विकसित करेंगे ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि नए निर्माण उल्लंघन नहीं करते हैं। यात्रियों की सुरक्षा पर।
- 6.4.9 मेट्रो/एमआरटीएस और इसके आवश्यक घटकों से संबंधित भारत सरकार/सरकार द्वारा जारी सभी नीतियां/दिशानिर्देश/आदेश एमआरटीएस परियोजनाओं के निर्माण और संचालन के लिए प्रभावी होंगे।
- 6.4.10 टीओडी क्षेत्र को टीडीआर नियम, 2018 में परिभाषित प्रभाव क्षेत्र के रूप में माना जाएगा और टीडीआर नियम, 2018 के प्रावधान तदनुसार लागू होंगे।

7. पुराने शहर क्षेत्र (OZ) OLD CITY ZONE

7.1 परिचय

7.1.1 विवरण

- ओल्ड सिटी जोन (OZ). इसकी विशिष्ट संरचना, बनावट, ऐतिहासिक संरचनाओं और, पुरातत्वीय विरासत की पहचान के साथ की जाती है जिसे संरक्षित और सुरक्षित करने की आवश्यकता है।
- इस क्षेत्र का उद्देश्य, भोपाल के प्रतिष्ठित पुराने शहर के समग्र शहरी संरचना को बनाए रखने के साथ-साथ ऐतिहासिक/पुरातत्वीय संरक्षण को प्रोत्साहित करते हुए विकास करना है।
- इस क्षेत्र के भीतर विरासत और संरचनाओं के संरक्षण के लिए, पुराने विरासत मूल्य के आधार पर सभी संरचनाओं और उपक्षेत्र की पहचान करने और उन्हें वर्गीकृत करने के लिए "विरासत संरक्षण और प्रबंधन योजना (HCMP) हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुशंसा की जाती है।
- यह अनुशंसा की जाती है कि "हेरिटेज संरक्षण और प्रबंधन योजना" (HCMP), शहरी स्थानीय निकाय या शासन द्वारा स्थानीय समुदाय और संबंधित विरासत समितियों के द्वारा पुराने शहर के क्षेत्र में राज्य पुरातत्व विभाग की सूचीबद्ध 'ऐतिहासिक संरचनाओं/समीपवर्ती ऐतिहासिक उपसंरचनाओं' को चिन्हित करने के लिए किसी भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा तैयार की जाएगी।
- सक्षम प्राधिकारी द्वारा तैयार विरासत संरक्षण और प्रबंधन योजना (HCMP) के आधार पर, इस क्षेत्र के अंतर्गत भूमि स्वामियों को विरासत-टीडीआर के माध्यम से अपनी विरासत संपत्तियों के संरक्षण/परिरक्षण के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा।
- इस क्षेत्र के लिए HCMP तैयार होने और उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाने के उपरान्त, उस योजना में लागू किये गए नियमन मान्य होंगे।

7.1.2 वर्तमान विकास

- भोपाल विकास योजना 2005 और प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम के अंतर्गत वर्तमान विकास के साथ भूखंड/भूमि विकास/पुनर्विकास के लिए हेरिटेज संरक्षण योजना (HCMP) के अनुसार आवेदन प्राप्त होने पर स्वीकार्य होंगे।

7.1.3 विरासतीय संरचनाओं और उसके समीपवर्ती क्षेत्रों का विकास

- हेरिटेज संरक्षण योजना (HCMP) अपने "विरासत मूल्य" के आधार पर निम्नानुसार विरासत संरचनाओं की पहचान करेगा:
 - i. बहुमूल्य विरासत की संरचनाएं
 - ii. मध्यम विरासत मूल्य की संरचनाएं
 - iii. HCMP द्वारा चिन्हित की गई भूमियों/भूखंडों के अंतर्गत आने वाली गैर-सूचीबद्ध विरासतीय संरचनाएं।
 - iv. HCMP द्वारा चिन्हित की गई भूमियों/भूखंडों के बाहर आने वाली गैर-सूचीबद्ध विरासतीय संरचनाएं।
- इन विरासतीय संरचनाओं/भवनों/बाड़ी के भूमि स्वामियों को अपने भवनों के लिए निम्नलिखित यथा स्थिती को संरक्षित करने की आवश्यकता होगी:
 - i. सभी फसाड (Facade)
 - ii. बिल्डिंग फुटप्रिंट

- iii. खुली जगह जैसे कि आंगन, खिड़की, दरवाजे, छत, आंतरिक साज-सज्जा, आंतरिक मार्ग, आदि।

7.1.4 वर्तमान भूखंडों का पुनर्विकास

- विरासतीय संपत्ति के बाहर सभी भूमि/भूखंड के गैर-सूचीबद्ध विरासतीय संरचनाओंका पुनर्विकास जो HCMP की अनुशंसा उपरांत अनुज्ञेय होगा।
- इस जोन के अंतर्गत आने वाले भूखंडो पर पुनर्विकास मान्य होगा।

7.2 अनुज्ञेय गतिविधियाँ

7.2.1 विरासतीय भूखण्ड और उसके समीपवर्ती क्षेत्रों पर स्वीकार्य गतिविधियाँ

1. आवासीय –पृथक्कृत आवास, अर्ध-पृथक्कृत आवास, पंक्ति आवास, घरेलू उद्योग, पूर्व-प्राथमिक विद्यालय, बहुईकाई आवास, छात्रावास, धर्मशाला
2. वाणिज्यिक-रेस्टोरेंट/उपहार गृह, होटल
3. संस्थागत – संग्रहालय, सार्वजनिक पुस्तकालय, समाज कल्याण केंद्र, सामुदायिक हॉल, प्रदर्शनी केंद्र और आर्ट गैलेरी, कन्वेंशन सेंटर, प्रशासकीय/शासकीय एवं अर्ध-शासकीय कार्यालय

7.2.2 विरासतीय भूखण्ड और उसके समीपवर्ती क्षेत्रों के भूखण्डों को छोड़कर अन्य भूखंडों के लिए स्वीकार्य गतिविधियाँ

वर्तमान में इस क्षेत्र में मिश्रित विकास हुआ है। इस क्षेत्र में मिश्रित उपयोग गतिविधियों मान्य होगी।

7.3 तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)

7.3.1 सारणी 2.1 अनुसार

7.4 HCMP द्वारा चिन्हित समीपवर्ती हेरिटेज भूखंड एवं हेरिटेज भूखंडों के अलावा अन्य भूखंडों के विकास मापदंड

7.4.1 अनुज्ञेय भूतल अच्छादित क्षेत्र

अनुक्रमॉक	भूखण्ड का क्षेत्रफल	अनुज्ञेय भू-आच्छादान(प्रतिशत)
1	2	3
1.	500 वर्गमीटर से कम	100 प्रतिशत
2.	500 से अधिक तथा 1500 वर्ग मीटर से कम	75 प्रतिशत
3.	1500 वर्गमीटर तथा उससे अधिक	65 प्रतिशत

7.4.2 सीमांत खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.)

अ) अग्र (रोड-साइड) सीमांत खुला क्षेत्र

1. **HCMP** में, अन्यथा निर्दिष्ट किए जाने तक बिल्डिंग लाइन का पालन किया जाना है।

7.4.3 अधिकतम अनुज्ञेय ऊंचाई

1. मार्ग की चौड़ाई के आधार पर भवन की अधिकतम स्वीकार्य चाई नीचे दी गई सारणी के अनुसार होगी:

अनुक्रमॉक	मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)	ऊँचाई (मीटर में)
1	2	3
1.	7.5 मीटर से कम	मार्ग की चौड़ाई से दोगुना (या खुला क्षेत्र)
2.	7.5 मीटर से अधिक तथा 12 मीटर से कम	15 मीटर
3.	12 मीटर तथा उससे अधिक	25 मीटर

7.4.4 सामुदायिक खुले क्षेत्र (COS)

1. नियोजन नियमन 3.4.5 के अनुसार :

7.4.5 तलघर

1. तलघर के निर्माण के दौरान पर्याप्त संरचनात्मक सुरक्षा NBC के अनुसार मान्य होंगे।
2. तलघर के सभी नियम कंडिका 3.4.7 के अनुसार होंगे।

8. व्यावसायिक मिश्रित उपयोग केंद्र –1 (सी.एम.यू.1), व्यावसायिक मिश्रित उपयोग केंद्र –2 (सी.एम.यू.2) तथा व्यावसायिक मिश्रित उपयोग केंद्र –3 (सी.एम.यू.3)

8.1 परिचय

8.1.1 विवरण

1. वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग जोन-1 (C.M.U-1)मं वर्तमान एम.पी. नगर को उन्नत करने हेतु चिन्हित किया गया है।
2. भोपाल विकास योजना 2031 के परिक्षेत्रिक योजना के अनुसार इस जोन में एम.पी. नगर के जोन-1, जोन-2 एवं हबीबगंज रेल्वे स्टेशन तक के क्षेत्रों को सम्मिलित करते हुए चिन्हित किया गया है।
3. वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग जोन-2 (C.M.U -2) यह जोन वर्तमान वाणिज्यिक न्यू-मार्केट, उपनगर केंद्र नेवेरी (करोंद चौराहा) और मिसरोद (होशंगाबाद रोड) के विकास को प्रोत्साहित करने हेतु बनाया गया है।
4. C.M.U-1 एवं C.M.U-2 जोन वर्तमान पुरानी संरचनाओं से बना है, जिन्हें उच्च एफएआर के साथ पुनर्विकास के लिए प्रोत्साहित किया जाएगा।
5. वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग जोन –3 (C.M.U.-3) भोपाल नियोजन क्षेत्र में नए प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों के रूप में चिन्हित किया गया है।
6. यह अनुशंसा की जाती है कि C.M.U-1 एवं C.M.U-2 जोन का पुनर्विकास स्थानीय क्षेत्र योजना (LAP) के माध्यम से क्रियान्वयन किया जाएगा।
7. C.M.U-1 एवं C.M.U-2 जोन के अंतर्गत किसी भी भूखण्ड पर प्रीमियम FAR प्राप्त करने के लिए, उक्त भूखण्ड संबंधित प्राधिकारी द्वारा तैयार किए गए लोकल एरिया प्लान का हिस्सा होना चाहिए।
8. C.M.U-1 एवं C.M.U-2 जोन के लिए तैयार किए गए LAP वांछित शहरी संरचना और रूप प्राप्त करने के लिए बेहतर स्ट्रीट नेटवर्क, अधोसंरचना, पार्किंग प्रबंधन और नियमों को सुनिश्चित करेंगे।
9. विस्तृत स्थानीय क्षेत्रीय योजना अनुमोदित होने के पश्चात, इसके नियमन इस जोन में लागू होंगे।

8.1.2 वर्तमान विकास

निम्नलिखित नियमन वर्तमान विकास के लिए लागू होंगे:

- भोपाल विकास योजना 2005 और प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम के नियमों के तहत वर्तमान विकास के साथ यथास्थिती में मान्य होंगे जब तक कि पुनर्विकास के लिए आवेदन प्राप्त नहीं होंगे।

8.1.3 वर्तमान विकास स्वीकृत लेआउट के भीतर वर्तमान भूखंडों का पुनर्विकास

- अनुमोदित लेआउट के भीतर के भूखंडों को व्यक्तिगत इकाईयाँ माना जाएगा और ऐसे भूखंड इन विनियमों के अधीन संबंधित क्षेत्र में अनुज्ञेय गतिविधियों के लिए योग्य होंगे इस जोन के अंतर्गत आने वाले भूखंडों पर इस जोन के प्रावधान अनुसार अनुमोदन किया जा सकेगा।

8.2 अनुज्ञेय गतिविधियाँ

- i. इस जोन में व्यापार और वाणिज्य को प्रोत्साहित करने वाली गतिविधियाँ स्वीकार्य होंगी।

8.3 अस्वीकार्य गतिविधियां

निम्न गतिविधियां अस्वीकृत होंगी:-

1. भूखण्डीय आवासीय विकास
2. अपार्टमेंट विकास / समूह आवास
3. औद्योगिक विकास
4. जंक यार्ड
5. प्रदूषणकारी गतिविधि
6. स्कूल / कॉलेज
7. ज्वलनशील भंडारण / गोदाम, गैस गोदाम
8. कोल्ड स्टोरेज
9. तेल डिपो

उपर्युक्त सूची विस्तृत न होकर सांकेतिक है ।

8.4 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)

1. सारणी 2.1 अनुसार

8.5 विकास के लिए मापदंड

1. C.M.U-1 एवं C.M.U-2 के पुनर्विकास तथा C.M.U-3 के लिए, मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी ।
2. निर्धारित फ्रंट सीमांत खुला क्षेत्र (MOS) के बाद कॉरिडोर की अनुमति दी जाएगी
3. भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा ।

8.6 विकास के लिए अन्य मापदंड

1. अन्य मापदंड जैसे सीमांत खुला क्षेत्र तथा ऊँचाई, नियम 3.4.1 एवं 3.4.4 के अनुसार होंगे ।

9. विशेष योजना जोन –1 (SPZ1) SPECIAL PLANNING ZONE-1(SPZ-1)

9.1 परिचय

9.1.1 विवरण

1. विशेष योजना जोन-1 (SPZ-1) भोपाल स्मार्ट सिटी डेवलपमेंट कॉरपोरेशन लिमिटेड (BSCDCL) द्वारा स्मार्ट सिटीज मिशन के "एरिया बेस्ड डेवलपमेंट (ABD)" के तहत चिन्हित क्षेत्र शामिल होंगे।
2. केंद्रीय और राज्य के वित्तीय अनुदान से टीटी नगर के आसपास के क्षेत्रोंका एबीडी मॉडल के तहत पुनर्विकास करने के लिए स्मार्ट सिटी मिशन के अंतर्गत चिन्हित किया गया है।
3. इस जोन को भोपाल स्मार्ट सिटी डेवलपमेंट कॉरपोरेशन लिमिटेड (BSCDCL) ने मिश्रित गतिविधियों के साथ के उच्च घनत्व जोन के रूप में विकास के लिए विशेष नियमनो के साथ मान्यता दी है।
4. इस जोन के लिए सभी डीपीआर,भोपाल स्मार्ट सिटी के तहत भोपाल स्मार्ट सिटी डेवलपमेंट कॉरपोरेशन लिमिटेड द्वारा तैयार नियमों का पालन के साथ मान्य होंगे।

9.2 विकास मानदंड एवं स्वीकार्य गतिविधियाँ

1. भोपाल स्मार्ट सिटी योजना के अनुसार (शासकीय अधिसूचना क्र एफ 3-79/2018/18-5 दिनांक 15/जून/2018 तथा अगामी अधिसूचना अनुसार)

10. औद्योगिक-1 (I1) तथा औद्योगिक-2 (I2) INDUSTRIES-1 (I1) and INDUSTRIES-2 (I2)

10.1 परिचय

10.1.1 औद्योगिक-1 का विवरण

- औद्योगिक- 1 (I1) जोन में मुख्य रूप से लघु, एवं मध्यम और बृहद औद्योगिक गतिविधियों के विकास हेतु परिकल्पना की गई है।
- इस जोन में मुख्य रूप से भोपाल विकास योजना 2005 में 'वर्तमान हल्के और सेवा उद्योग' एवं भारी उद्योग के अंतर्गत आने वाली गतिविधियों को शामिल करता है।
- यह जोन उन क्षेत्रों को चिन्हित करता है, जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिसूचित सफेद और नारंगी श्रेणी की औद्योगिक गतिविधियों के मान्य होगी।
- इस जोन का उद्देश्य यह है कि, भोपाल निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत औद्योगिक एवं उसकी सहायक गतिविधिया को आकर्षित करते हुये शहर के आर्थिक विकास को प्रोत्साहित कर सके।

10.1.2 औद्योगिक-2 का विवरण

- औद्योगिक- 2 (I2) जोन में प्रदूषणकारी उद्योगों हेतु चिन्हित किया गया है।
- यह जोन उन क्षेत्रों को चिन्हित करता है, जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिसूचित नारंगी और लाल श्रेणी की औद्योगिक गतिविधियों के मान्य होगी।

10.1.3 वर्तमान विकास

- भूखण्ड/भवन जो भोपाल विकास योजना 2005 एवं प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम के तहत निर्मित है, यथावत माने जायेंगे तथा भू-खण्ड/भवन पुर्नविकास के लिये आवेदन प्रस्तुत होने पर स्वीकार होंगे।

10.2 औद्योगिक-1 में स्वीकार्य गतिविधियाँ

- i. सफेद और नारंगी श्रेणी के उद्योग के साथ सहायक उपयोग

10.3 औद्योगिक-2 में स्वीकार्य गतिविधियाँ

- i. नारंगी और लाल श्रेणी के उद्योग के साथ सहायक उपयोग

10.4 अस्वीकार्य गतिविधियां

- i. निम्नलिखित गतिविधियों की अनुमति नहीं होगी:

भूखण्डीय आवास, समूह आवास, आवासीय सह कार्य भूखण्ड, लोकल शॉपिंग सेंटर, होलसेल ट्रेड, ऑयल डिपो, कमर्शियल ऑफिस, हॉस्पिटल, प्राइमरी स्कूल, सेकेंडरी स्कूल, सीनियर सेकेंडरी स्कूल, कॉलेज, मैरिज गार्डन / विवाह पार्क, रेजिडेंशियल प्लैट , धर्मशाला, बारातघर, साप्ताहिक बाजार (व्यावसायिक केंद्रों के भीतर पार्किंग और अन्य खुले स्थान केवल गैर-कार्य घंटों के दौरान साप्ताहिक बाजारों के लिए उपयोग किए जाएंगे), क्लिनिकल प्रयोगशाला, नर्सरी और किंडरगार्टन स्कूल, पुस्तकालय, संगीत, नृत्य और नाटक प्रशिक्षण केंद्र, मोटर ड्राइविंग ट्रेनिंग सेंटर, चिल्ड्रन ट्रैफिक पार्क, ओपन एयर थिएटर, सामाजिक और सांस्कृतिक संस्थान, अनाथालय, योग केंद्र, ध्यान केंद्र और आध्यात्मिक केंद्र

- ii. भूखण्डीय अभिन्यास के अनुमोदन के समय सुविधाओं के रूप में निम्नलिखित गतिविधियों की अनुमति दी जा सकती है:-

कन्वीनियंट शॉप, रेस्तरां और अन्य सुविधाएं, स्वास्थ्य और फिटनेस केंद्र, धार्मिक परिसर, तकनीकी प्रशिक्षण केंद्र, बैंक, अनुसंधान और विकास केंद्र आदि।

10.5 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)

1. म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 48/प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम अनुसार।

11. सार्वजनिक सेवाएँ एवं सुविधाएँ (PUF)

PUBLIC UTILITIES AND FACILITIES (PUF)

11.1 परिचय

11.1.1 विवरण

- सार्वजनिक सेवाएँ और सुविधाओं (पीयूएफ) को मुख्य रूप से विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर सीमित मिश्रित उपयोग के साथ महत्वपूर्ण बुनियादी ढांचे के विकास के लिए कल्पना की गई है।
- यह क्षेत्र मुख्य रूप से भोपाल विकास योजना 2005 जोन में वर्तमान और प्रस्तावित सार्वजनिक उपयोगिताओं और सुविधाओं के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र को शामिल करता है।
- इस जोन का उद्देश्य सार्वजनिक भूमि को मुख्य बुनियादी ढांचे, उपयोगिताओं और सेवाओं के लिए आरक्षित करना है।
- राज्य शासन या स्थानीय निकाय द्वारा प्रस्तावित सार्वजनिक उपयोगिताओं और सुविधाओं (पीयूएफ) की आवश्यकता और आवश्यकता के अनुसार किसी भी उपयोग क्षेत्र में मान्य होगी।

11.2 स्वीकार्य गतिविधियाँ

इस जोन में आने वाले भूखंड पर निम्नलिखित गतिविधियाँ आम तौर पर स्वीकार्य होंगी:

1. [उपयोगिताओं और सेवाओं की गतिविधियाँ]: ओवरहेड टैंक, भूमिगत टैंक, ऑक्सीकरण तालाब, सेप्टिक टैंक, सीवरेज पंपिंग स्टेशन, सीवरेज और अपशिष्ट जल उपचार संयंत्र, सार्वजनिक शौचालय और मूत्रालय, कचरा निपटान अधोसंरचना, ठोस अपशिष्ट हस्तांतरण स्टेशन, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, फायर स्टेशन, दफन जमीन, जल आपूर्ति अधोसंरचना, दूरसंचार अधोसंरचना, श्मशान भूमि एवं सार्वजनिक उपयोगिताओं और सुविधाओं के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया विकास कार्य।
2. [परिवहन गतिविधि]: बस स्टॉप, बस टर्मिनल, ट्रक टर्मिनल, बहु-स्तरीय पार्किंग, बस डिपो।

निम्नलिखित गतिविधियाँ (आवासीय और संस्थागत) उपयोगिता और सेवा गतिविधियों के लिए अनुमत भूखंडों पर उपभोग किए गए तल क्षेत्र अनुपात से अधिकतम 5% तक मान्य होंगी:

- 3.[आवासीय उपयोग की गतिविधियाँ*]: चौकीदार आवास, झुग्गी झोपड़ी पुनर्वास और पुनर्वास सड़कों (विभिन्न शासकीय योजनाओं के तहत) सहित आवासीय गतिविधियाँ
- 4.[संस्थागत गतिविधियाँ]: सक्षम प्राधिकारी द्वारा सार्वजनिक उपयोग हेतु किया गया विकास कार्य।

11.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)

1. सारणी 2.1 अनुसार

12. सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक (PSP) PUBLIC AND SEMI-PUBLIC (PSP)

12.1 परिचय

12.1.1 विवरण

- सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक (PSP) को मुख्य रूप से संस्थागत, प्रशासनिक, शैक्षिक स्वास्थ्य और सामाजिक-सांस्कृतिक गतिविधियों के प्रावधान के लिए चिन्हित किया गया है, जो विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर सीमित मिश्रित उपयोग गतिविधियों के साथ है।
- यह क्षेत्र मुख्य रूप से भोपाल विकास योजना 2005 में वर्तमान एवं प्रस्तावित सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक के तहत आने वाले क्षेत्रों को शामिल करता है।
- इस क्षेत्र का उद्देश्य प्रमुख संस्थागत सुविधाओं के प्रावधान के लिए सार्वजनिक भूमि आरक्षित करना है। तथा इस उपयोग के अंतर्गत आने वाली शासकीय भूमि का उपयोग शासकीय परियोजना अनुसार उपांतरित माना जायेगा।

12.1.2 वर्तमान विकास

- भोपाल विकास योजना 2005 और प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियमों के अंतर्गत वर्तमान विकास के साथ भूखंड/भूमि विकास/पुनर्विकास के लिए आवेदन प्राप्त होने पर स्वीकार्य होंगे।

12.2 स्वीकृत गतिविधियां

इस क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले भूखंड पर निम्नलिखित गतिविधियां मान्य होगी:

- i. शासकीय एवं अर्ध-शासकीय कार्यालय
- ii. शिक्षण सुविधाएं
- iii. स्वास्थ्य सुविधाएं
- iv. सामाजिक और सांस्कृतिक सुविधाएं
- v. बैंक और वित्तीय संस्थान
- vi. खेल सुविधाएं
- vii. भूखण्डीय अभिन्यास में निम्नलिखित गतिविधियों को सुविधाओं के रूप में मान्य किया जा सकता होगी :

कन्वीनियंट शॉप, छात्रावास, विश्राम गृह, कैंटीन, क्लब

12.3 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)

1. सरणी 2.1 अनुसार

12.4 विकास के लिए मापदंड

1. मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 आवश्यक होगी।
2. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर या प्रशासनिक विभाग या किसी नियामक प्राधिकरण या सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल।

12.5 विकास के लिए अन्य मापदंड

1. अन्य मापदंड, अध्याय 3 में निर्धारित प्रावधान अनुसार होंगे।

13- नगर उद्यान (G1), खुले मैदान/स्टेडियम/खुले परीक्षा ज़ोन (G2), जूलॉजीकल/वनस्पति उद्यान/पिकनिक हट (G3), झील के अग्र भाग (लेक फ्रण्ट) (G4) तथा नगर वन/वनीकरण (G5)

13.1 प्रस्तावना

13.1.1 नगर उद्यान(G1) का विवरण

1. इस ज़ोन को भोपाल निवेश क्षेत्र में विभिन्न स्तरों के वर्तमान और प्रस्तावित प्रमुख नगरउद्यानों (नगर उद्यान, क्षेत्रीय उद्यान, वानस्पतिक उद्यान आदि) सम्मिलित करने के लिए चिन्हित किया गया है।

13.1.2 खुले मैदान/स्टेडियम/खुले परीक्षा ज़ोन (G2) का विवरण

- इस ज़ोन को भोपाल निवेश क्षेत्र में सभी वर्तमान और प्रस्तावित खेल और संबंधित गतिविधियों को सम्मिलित करने के लिए चिन्हित किया गया है।

13.1.3 जूलॉजीकल/वनस्पति उद्यान/पिकनिक हट (G3) का विवरण

- इस ज़ोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित वन्यजीव/वनस्पति उद्यान परिसर को चिन्हित किया गया है।

13.1.4 झील के अग्र भाग (लेक फ्रण्ट) (G4) का विवरण

- इस ज़ोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित झील के अग्र भाग को चिन्हित किया गया है।

13.1.5 नगर वन/वनीकरण (G5) का विवरण

- इस ज़ोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र इस के वर्तमान एवं प्रस्तावित घने वनस्पति क्षेत्रों (नगर वन) के साथ वन विभाग के स्वामित्व वाले अविकसित क्षेत्रों को चिन्हित किया गया है।

13.2 नगर उद्यान(G1) में मान्य गतिविधियां

इस ज़ोन में आने वाले भूखंडों पर निम्नलिखित गतिविधियां स्वीकार्य होंगी:

1. **आमोद-प्रमोद:-** उद्यान, पार्क, पौध नर्सरी, खेल का मैदान, नगर वन, कैम्पिंग ग्राउंड, वाटर स्पोर्ट्स की सुविधा, वृक्षारोपण।

13.3 खुले मैदान/स्टेडियम/खुले परीक्षा ज़ोन (G2) में मान्य गतिविधियां

इस ज़ोन में आने वाले भूखंडों पर निम्नलिखित गतिविधियां स्वीकार्य होंगी:

1. **आमोद-प्रमोद:-** खेल परिसर, स्टेडियम, स्विमिंग पूल, खेल का मैदान, कैम्पिंग ग्राउंड, वाटर स्पोर्ट्स की सुविधा, खुली प्रदर्शनी स्थल, दशहरा मैदान।

13.4 जूलाँजीकल / वनस्पति उद्यान / पिकनिक हट (G3) में मान्य गतिविधियां

इस जोन में आने वाले भूखंडो पर निम्नलिखित गतिविधियां स्वीकार्य होंगी:

1. **आमोद-प्रमोद:-** क्षेत्रीय पार्क, वॉच एंड वार्ड हाउसिंग, पिकनिक हट, पक्षी अभयारण्य, जूलाँजीकल गार्डन, प्लांट नर्सरी, नगर वन, उद्यान, गोल्फ कोर्स,
2. **संस्थागत:-** स्थानीय शासकीय कार्यालय (रखरखाव), ओपन एयर थियेटर

13.5 झील के अग्र भाग (लेक फ्रंट) (G4) में मान्य गतिविधियां

इस जोन में आने वाले भूखंडो पर निम्नलिखित गतिविधियां स्वीकार्य होंगी:

1. **आमोद-प्रमोद:-** सभी आमोद-प्रमोद क्षेत्र, जहां खुले एवं निर्मित क्षेत्र का अनुपात क्रमशः 90 : 10 हो, पार्क, नर्सरी, मनोरंजन पार्क, गोल्फ कोर्स, स्विमिंग पूल
2. **आवासीय :-** आमोद-प्रमोद गतिविधियों से संबंधित आवासीय आवास, वॉच और वार्ड हट्स।
3. **वाणिज्यिक:-** रेस्तरां, वाणिज्यिक वानिकी, रेशम उत्पादन, गुलाब उद्यान।
4. **संस्थागत:-** सामुदायिक गतिविधियाँ, योग केंद्र, स्वास्थ्य क्लब, पर्यटन संबंधी एम्पोरियम, संग्रहालय, कला दीर्घाएँ, ओपन एयर थिएटर

नोट: सीवेज निपटान प्रणाली को भौतिक रूप से सुनिश्चित करने और वर्तमान शहर के सीवरेज नेटवर्क से इसके कनेक्शन के बाद ही किसी भी विकास की अनुमति होगी।

13.6 झील के अग्र भाग (लेक फ्रंट) (G4) में मान्य एफ.ए.आर.

1. सारणी 2.1 अनुसार

13.7 झील के अग्र भाग (लेक फ्रंट) (G4) हेतु विकास मापदंड

13.7.1 भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल

1. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 7500 वर्गमीटर होगा।
2. भूखण्ड का विभाजन मान्य नहीं होगा।

13.7.2 अधिकतम स्वीकृत भू-आच्छादित क्षेत्र

1. अधिकतम भू-आच्छादित क्षेत्र भूखण्ड के क्षेत्र का 10 प्रतिशत या 4000 वर्ग मीटर जो भी कम होगा।
2. आमोद-प्रमोद गतिविधियों से संबंधित आवासीय आवास अधिकतम 25 वर्गमीटर प्रति हेक्टेयर तक मान्य होंगे।
3. वॉच और वार्ड हट अधिकतम 20 वर्गमीटर क्षेत्र तक मान्य होंगे।

13.7.3 अधिकतम ऊँचाई

1. ढलुआ छत के साथ अधिकतम ऊँचाई 7.50 मीटर मान्य होगी

13.8 नगर वन/वनीकरण (G5) में मान्य गतिविधियां

1. इस जोन के अंतर्गत केवल सक्षम प्राधिकारी द्वारा मान्य नगर वन/वनरोपण से संबंधित गतिविधियों मान्य होगी।

14. परिवहन (टी)

TRANSPOTATION (T)

14.1 परिचय

14.1.1 विवरण

इस ज़ोन के अंतर्गत शहर के प्रमुख परिवहन तत्वों को चिन्हित किया गया है।

14.2 स्वीकृत गतिविधियाँ

इस ज़ोन में आने वाले भूखंड पर निम्नलिखित गतिविधियाँ स्वीकार्य होंगी:

1. परिवहन;: हवाई अड्डा, रेलवे, कार्गो, बस टर्मिनल, बस स्टैंड, बस स्टॉप, मल्टीमॉडल हब, ट्रांसपोर्ट नगर, मेट्रो, मार्ग, ट्रांसपोर्ट डिपो, पार्किंग स्थल, मल्टी-लेवल पार्किंग, परिवहन से जुड़ी कोई भी गतिविधि जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा चिन्हित किया गया है।

14.2.1 अधिकतम अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुपात FAR

1. सारणी 2.1 अनुसार

नोट: परिवहन संबंधी भवन अधोसंरचना जैसे बस स्टैंड, ट्रांसपोर्ट नगर आदि पर एफएआर की अनुमति होगी।

15. लॉजिस्टिक्स, थोक और भण्डारण (LW) LOGISTICS/WAREHOUSING/WHOLESALE (LW)

15.1 परिचय

15.1.1 विवरण

- लॉजिस्टिक्स / वेयरहाउसिंग / होलसेल (LW) जोन की परिकल्पना लॉजिस्टिक्स ऑपरेशंस, वेयरहाउसिंग और होलसेल एवं मिश्रित उपयोग (विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर) से जुड़ी गतिविधियों को बढ़ावा देने के लिए चिन्हित किया गया है।
- इस जोन के अंतर्गत वर्तमान में ग्राम कोकता के पास के क्षेत्रों को "ट्रांसपोर्ट नगर" के रूप में विकसित किया जाना है, और जिसमें उक्त क्षेत्र के पास उपलब्ध एरिया को प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों को शामिल किया गया।

15.1.2 वर्तमान विकास

- भूखण्ड/भवन जो भोपाल विकास योजना 2005 एवं प्रचलित भूमि विकास नियम के अंतर्गत निर्मित हैं, यथावत माने जायेंगे तथा भू-खण्ड/भवन पुनर्विकास के लिये आवेदन प्रस्तुत होने पर स्वीकार होंगे।

15.1.3 स्वीकृत लेआउट के भीतर वर्तमान भूखंडों का पुनर्विकास

- स्वीकृत अनुज्ञा के भूखंडों को एकल इकाइयाँ माना जावेगा और ऐसे भूखंड इन विनियमों के अधीन संबंधित क्षेत्र में मान्य गतिविधियों के लिए अनुमत होंगे। इस क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले भूखंडों को, इस क्षेत्र के लिए निर्दिष्ट नियमों के अनुसार विकास के लिए अनुमोदित किया जाएगा।

15.2 स्वीकृत गतिविधियाँ

- इस जोन के अन्तर्गत लॉजिस्टिक्स, वेयरहाउसिंग और होलसेल व्यापार एवं वाणिज्य को प्रोत्साहित करने वाली गतिविधियाँ मान्य होगी

15.3 अस्वीकृत गतिविधियाँ

निम्न गतिविधियाँ मान्य नहीं होगी:-

1. खुदरा खरीदारी
2. आवासीय भूखण्डीय विकास
3. अपार्टमेंट विकास/समूह आवास
4. औद्योगिक विकास
5. कोई भी प्रदूषणकारी गतिविधि
6. स्कूल/कॉलेज
7. और अन्य पीएसपी गतिविधियाँ

उपर्युक्त सूची विस्तृत न होकर सांकेतिक है।

15.4 तल क्षेत्र अनुपात (FAR)

1. सारणी 2.1 अनुसार

15.5 विकास हेतु मापदंड

1. लॉजिस्टिक्स, थोक और भण्डारण (LW) के लिए, मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।
2. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर।

15.6 विकास हेतु अन्य मापदंड

1. अन्य मापदंड जैसे सीमांत खुला क्षेत्र तथा ऊँचाई, नियम 3.4.1 एवं 3.4.4 के अनुसार होंगे।

16. भोजताल झील एवं जलग्रहण क्षेत्र (CZ0, CZ1 & CZ2)

16.1 परिचय

16.1.1 विवरण

- यह झोन भोजताल (ऊपरी) झील और इसके जलग्रहण क्षेत्र को पर्यावरण संवेदनशीलता के आधार पर कई क्षेत्रों में विभाजित करती है। इस क्षेत्र के परिसीमन का उद्देश्य भोजताल झील और इसके जलग्रहण क्षेत्र की संवेदनशील पारिस्थितिकी को संरक्षित करके विकास को विनियमित करना है। जलग्रहण क्षेत्र के भीतर पर्यावरण संवेदनशीलता के आधार पर इस क्षेत्र को 3 क्षेत्रों में वर्गीकृत किया गया है।
 - I. भोजताल झील और जलग्रहण क्षेत्र -0 (CZ-0)
 - II. भोजताल झील और जलग्रहण क्षेत्र -1 (CZ-1)
 - III. भोजताल झील और जलग्रहण क्षेत्र -2 (CZ-2)
- भोजताल झील और जलग्रहण क्षेत्रों (सीजेड -0, सीजेड -2 और सीजेड -3) के लिए एक विस्तृत वैधानिक योजना तैयार की जाएगी और इस योजना के तहत प्रदान किए गए विनियमों से इस क्षेत्र के लिए नियम बनाए जाएंगे।
- जब तक उक्त वैधानिक योजना लागू नहीं होगी, तब तक इन क्षेत्रों के लिए निम्नलिखित नियम लागू होंगे।
- पर्यावरण संरक्षण अधिनियम, 1986 के अंतर्गत पर्यावरण विभाग, मध्य प्रदेश शासन द्वारा जारी आदेश क्र. 302/233/2022/32-3 दिनांक 16/03/2022 (आर्द्रभूमि नियम, 2017 के साथ पढ़ें) विकास योजना का यथोचित परिवर्तनों सहित भाग होगा।

16.2 भोजताल झील और जलग्रहण क्षेत्र -0 (CZ-0)

16.2.1 भोजताल झील और जलग्रहण क्षेत्र -0 (CZ-0) का विवरण

- यह भोजताल (ऊपरी) झील के वास्तविक पूर्ण टैंक स्तर (FTL) के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र है।

16.2.2 स्वीकृत गतिविधियां

1. इस क्षेत्र में कोई विकास/निर्माण मान्य नहीं होगा। यद्यपि, पर्यावरण विभाग, मध्य प्रदेश शासन द्वारा पर्यावरण संरक्षण अधिनियम, 1986 के अंतर्गत जारी आदेश क्र. 302/233/2022/32-3 दिनांक 16/03/2022 (सहपठित आर्द्रभूमि नियम, 2017) में अनुमानित गतिविधियों मान्य होगी।

16.3 भोजताल झील और जलग्रहण जोन -1 (सीजेड -1)

16.3.1 भोजताल झील और जलग्रहण जोन -1 का विवरण

- इस क्षेत्र को भोजताल FTL (CZ0) के आसपास के उच्च स्तर के नियमों के साथ सबसे संवेदनशील क्षेत्र के रूप में चित्रित किया गया है। इस क्षेत्र को निम्नलिखित क्षेत्रों में शामिल किया गया है।
 - i- शहरी की ओर - भोजताल फुल टैंक स्तर(एफटीएल) के आसपास 50 मीटर बफर।
 - ii- ग्रामीण की ओर -भोजताल फुल टैंक स्तर(एफटीएल) के आसपास 300 मीटर बफर।
 - ii- कोलार नदी के आसपास 250 मीटर बफर।
 - iii. जलग्रहण क्षेत्र में प्रमुख प्रवाह (स्ट्रीम) के आसपास 50 मीटर बफर।
 - iv. जलग्रहण क्षेत्र में माइनर प्रवाह (स्ट्रीम) के आसपास 9 मीटर बफर।

16.4 स्वीकृत गतिविधियाएं

1. इस क्षेत्र में कोई विकास/निर्माण मान्य नहीं होगा। यद्यपि, पर्यावरण विभाग, मध्य प्रदेश शासन द्वारा पर्यावरण संरक्षण अधिनियम, 1986 के अंतर्गत जारी आदेश क्र. 302/233/2022/32-3 दिनांक 16/03/2022 (सहपठित आर्द्रभूमि नियम, 2017) में अनुमानित गतिविधियों मान्य होगी।

16.5 भोजताल और जलग्रहण जोन-2 (CZ-2)

16.5.1 भोजताल और जलग्रहण जोन-2 का विवरण

- इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के वर्तमान एवं प्रस्तावित भोजताल के जल ग्रहण के ग्रामों (V), उनके विस्तार क्षेत्र (VE-2) तथा CZ-1जोन परिधि को छोड़कर, सभी जलग्रहण क्षेत्रों को चिन्हित करता है। इस जोन में पर्यावरण के प्रति संवेदनशील विकास को विनियमित करने के लिए चिन्हित किया गया है।
- इस क्षेत्र के सभी भूखंडों में भूखंड पर मलजल और अपशिष्ट जल उपचार सुविधा (DEWAT)होगी। भूखण्ड या भूखण्डीय विकास के बाहर कोई अपशिष्ट जल या सीवेज नहीं डाला जाएगा।
- इस क्षेत्र में हाई मास्ट लाइटें मान्य नहीं होंगी।

16.5.2 स्वीकृत गतिविधियां

इस क्षेत्र में आने वाले एक भूखंड पर निम्नलिखित गतिविधियां सामान्यतया स्वीकार्य होंगी :-

1. [आवासीय] : फार्म हाउस
2. [वाणिज्यिक] : बाजार उद्यान, दूध द्रुतशीतन केंद्र, पेट्रोल पंप (न्यूनतम क्षेत्र - प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम अनुसार), पर्यावरण के प्रति संवेदनशील पर्यटन गतिविधियां
3. [सार्वजनिक एवं अद्विसार्वजनि] : ग्रामीण केन्द्र, वायरलेस एवं ट्रांसमिशन।
4. [आमोद-प्रमोद] : नेबरहुड पार्क, खेल का मैदान, पार्क, खेल परिसर, प्राणी उद्यान, वनस्पति उद्यान, पक्षी अभयारण्य, क्षेत्रीय पार्क, सिटी पार्क, सिटी फॉरेस्ट, प्लांट नर्सरी, उद्यान, एक्वेरियम, गोल्फ कोर्स।
5. [कृषि] : डेयरी और मुर्गी पालन, चरागाह और वृक्षारोपण, फूलों की खेती, बागवानी, कृषि, नर्सरी, बाग, वन

16.5.3 अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुपात

1. सारणी 2.1 अनुसार

16.5.4 विकास हेतु मापदंड

16.5.4.1 न्यूनतम भूखंड का आकार

1. फार्म हाउस या किसी अन्य गतिविधि हेतु न्यूनतम भूखंड का आकार 4000 वर्गमीटर होगा।

16.5.4.2 अधिकतम भू-आच्छादित क्षेत्र

1. अधिकतम भू-आच्छादित क्षेत्र भूखंड क्षेत्र का 10% होगा।

16.5.4.3 सीमांत खुला क्षेत्र

1. सीमांत खुला क्षेत्र नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगा

स.क्र	भवन के प्रकार	अग्र का खुला क्षेत्र (मी.)	बगल का खुला क्षेत्र (मी.)	पृष्ठ का खुला क्षेत्र (मी.)
1	2	3	4	5
1.	सी-जेड-2 के अंतर्गत मान्य गतिविधि	12.0	6.0	6.0

16.5.4.4 अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई

1. अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 7.5 मीटर होगी
2. इस क्षेत्र में निर्मित भवन की छत को ढलुआ रखा जाएगा।

17. जल निकायों (W) तथा जल निकाय बफर (WB)

17.1 जल निकायों (W)

17.1.1 जल निकायों (W) का विवरण

- इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के भोजताल और उसके जलग्रहण क्षेत्र को छोड़कर अन्य सभी जल निकायों को इस क्षेत्र के संरक्षण के लिए चिन्हित किया गया है।

17.1.2 जल निकाय (W) के अंतर्गत स्वीकृत गतिविधियाँ

1. इस जोन में कोई विकास मान्य नहीं होगा।

17.2 जल निकाय बफर (WB)

17.2.1 जल निकाय बफर (WB) का विवरण

- इस जोन के अंतर्गत भोजताल झील और जलग्रहण क्षेत्र (सीजेड-0, सीजेड-1, सीजेड-2) और कृषि क्षेत्र (एजी) में जल निकायों को छोड़कर भोपाल निवेश क्षेत्र में सभी जल निकायों के संवेदनशील बफर के रूप में चिन्हित किया गया है।
- इस जोन में चिन्हित जलाशयों के 33 मीटर बफर क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र सम्मिलित है।

17.2.2 जल निकाय बफर जोन (WB) के अंतर्गत स्वीकृत गतिविधियाँ

1. इस क्षेत्र में कोई विकास एवं निर्माण कार्य मान्य नहीं होगा।

18. सामान्य कृषि क्षेत्र (AG-1)

18.1 परिचय

18.1.1 विवरण

- इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के बाहरी परिधि (Peri-urban area) में सहायक गतिविधियों के साथ प्राथमिक कृषि क्षेत्रों को चिन्हित करता है।

18.2 स्वीकृत गतिविधियाँ

- अनुमेय गतिविधियाँ कृषि उपयोग के अंतर्गत प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम के अनुसार होंगी।

18.2.1 मार्ग की चौड़ाई अनुसार स्वीकृत गतिविधियाँ

- सभी गतिविधियों के लिए आवश्यक न्यूनतम मार्ग की चौड़ाई प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम के अनुसार होगी।

18.2.2 अधिकतम अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुपात

- सारणी 2.1 अनुसार

18.3 विकास हेतु मापदंड

18.3.1 न्यूनतम भूखंड का क्षेत्रफल

- भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर।

18.3.2 सीमांत खुला क्षेत्र

- सीमांत खुला क्षेत्र नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगा

स.क्र	भवन के प्रकार	अग्र का खुला क्षेत्र (मी.)	बगल का खुला क्षेत्र (मी.)	पृष्ठ का खुला क्षेत्र (मी.)
1	2	3	4	5
1.	AG-1 के अंतर्गत मान्य गतिविधि	12.0	6.0	6.0

18.3.3 अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई

- अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 7.5 मीटर होगी
- इस क्षेत्र में निर्मित भवन की छत को ढलुआ रखा जाएगा।

19. ग्राम आबादी(V) VILLAGE (V)

19.1.1 विवरण

- यह जोन भोपाल निवेश क्षेत्र के ग्राम आबादी को चिन्हित करता है, जो ग्रामों को उनके मौलिक, पारंपरिक एवं संरचना को यथावत रखते हुए विकसित किये जाने की परिकल्पना की गई हैं।

19.1.2 वर्तमान विकास

- भूखण्ड/भवन जो भोपाल विकास योजना 2005 एवं प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम के अंतर्गत निर्मित है, यथावत माने जायेंगे तथा भू-खण्ड/भवन पुनर्विकास के लिये आवेदन प्रस्तुत होने पर स्वीकार होंगे।

19.1.3 स्वीकृत अभिन्यास के भीतर वर्तमान भूखंडों का पुनर्विकास

- स्वीकृत अनुज्ञा के भूखंडों को इन विनियमों के अधीन संबंधित क्षेत्र में मान्य गतिविधियों के लिए अनुमत होंगे। इस क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले भूखंडों को, इस क्षेत्र के लिए निर्दिष्ट नियमों के अनुसार पुनर्विकास के लिए अनुमोदित किया जाएगा।

19.2 स्वीकृत गतिविधियां

- सारणी 3.1 अनुसार।

19.3 अधिकतम स्वीकार्य तल क्षेत्र अनुपात

- सारणी 2.1 अनुसार।

19.4 विकास हेतु मापदंड

विकास एवं अन्य मापदण्ड, अध्याय 3 में निर्धारित प्रावधान अनुसार लागु होंगे।

19.4.1 अधिकतम भू आच्छादित क्षेत्र

अनु. क्र	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग.मी.)	स्वीकार्य भू-आच्छादित क्षेत्र (%)
1	2	3
1.	500 वर्ग मीटर से कम	100%
2.	500 वर्ग मीटर से अधिक एवं 1500 वर्ग मीटर से कम	75%
3.	1500 वर्ग मीटर एवं उससे अधिक	65%

20. ग्राम आबादी विस्तार-1 (VE-1) तथा ग्राम आबादी विस्तार-2 (VE-2)

20.1 परिचय

20.1.1 ग्राम आबादी विस्तार-1 (VE-1) का विवरण

1. इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के भोजताल के जलग्रहण क्षेत्र में ग्राम आबादी को छोड़कर शेष ग्राम आबादी से 150 मीटर परिधि के रूप में चिन्हित किया गया है,
2. इस जोन में, ग्रामों को उनके मौलिक, पारंपरिक एवं संरचना को यथावत रखते हुए विकसित किये जाने की परिकल्पना की गई है।

20.1.2 ग्राम आबादी विस्तार-2 (VE-2) का विवरण

1. इस जोन में, भोपाल निवेश क्षेत्र के भोजताल के जलग्रहण क्षेत्र में ग्राम आबादी से 100 मीटर परिधि के रूप में चिन्हित किया गया है, जो ग्रामों को उनके मौलिक, पारंपरिक एवं संरचना को यथावत रखते हुए विकसित किये जाने की परिकल्पना की गई है।

20.1.3 वर्तमान विकास

- भूखण्ड/भवन जो भोपाल विकास योजना 2005 एवं प्रचलित भूमि विकास नियम के अंतर्गत निर्मित है, यथावत माने जायेंगे तथा भू-खण्ड/भवन पुर्नविकास के लिये आवेदन प्रस्तुत होने पर स्वीकार होंगे।

20.1.4 स्वीकृत अभिन्यास के भीतर वर्तमान भूखंडों का पुनर्विकास

- स्वीकृत अनुज्ञा के भूखंडों को इन विनियमों के अधीन संबंधित क्षेत्र में मान्य गतिविधियों के लिए अनुमत होंगे। इस क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले भूखंडों को, इस क्षेत्र के लिए निर्दिष्ट नियमों के अनुसार पुर्नविकास के लिए अनुमोदित किया जाएगा।

20.2 अनुज्ञेय गतिविधिया

1. नियम 3.2 अनुसार

20.3 अधिकतम स्वीकार्य तल क्षेत्र अनुपात

1. सारणी 2.1 अनुसार

20.4 विकास हेतु मापदंड

विकास एवं अन्य मापदण्ड, अध्याय 3 में निर्धारित प्रावधान अनुसार लागू होंगे।

अनुलग्नक

21. अतिरिक्त परिभाषाएँ –

निम्नलिखित परिभाषाएँ प्रचलित म.प्र. भूमि विकास नियम, अंतर्गत वर्तमान परिभाषाओं के अतिरिक्त हैं। अतिव्याप्त (Overlaps)की अवस्था में यह परिभाषाएँ लागू होंगी।

1. गतिविधियाँ

- **कृषि और डेयरी उत्पाद बाजार:** स्थानीय समुदाय के लिए कृषि और डेयरी उत्पादों की बिक्री के लिए विशेष रूप से स्थापित बाजार या स्थान।
- **कृषि आधारित औद्योगिक:** कृषि आधारित औद्योगिक वे औद्योगिक हैं जो कच्चे माल के रूप में कृषि उत्पादों पर निर्भर हैं।
- **अपार्टमेंट हाउस:** इसका अर्थ है, बहु मंजिला आवासीय भवन जिसे पृथक या अर्ध-पृथक तरीके से बनाया गया है, जिसके भूतल एवं उपर के मंजिल में पृथक-पृथक आवासीय ईकाईया और सार्वजनिक सीढ़ी के साथ निर्मित किया गया हो।
- **ऑटो मोबाइल मरम्मत की दुकान:** का अर्थ है एक ऐसा स्थान जहां ऑटोमोबाइल की मरम्मत और सर्विसिंग की जाती है।
- **बैंक्वेट हॉल / सामुदायिक हॉल :** एक कमरा या स्थान,भवन, जो कि किसी भी सामाजिक कार्यक्रमों या समारोहों जैसे शादी, रिसेप्शन, पार्टी आदि की मेजबानी के उद्देश्य से निर्मित हो।
- **वनस्पति उद्यान:**बगीचा या एक ऐसा खुला स्थान जहां परग्रीन हाउसहो जिसका उपयोग सांस्कृतिक,अध्ययन और विशेष पौधों की प्रदर्शनी के लिए हो।
- **ईंट के भट्टे:** एक विशेष प्रकार की भट्टी जिसमें मिट्टी के बर्तन और ईंट जैसी चीजों के निर्माण हेतु सेंका जाता है।
- **कॉल सेंटर:** कार्यालय जहां बड़ी मात्रा में दूरभाष से ग्राहक को सेवा प्रदान की जाती है।
- **कैंटीन:** इसका अर्थ है कि कॉलेज, कारखाने या कंपनी जैसे संगठन द्वारा छात्रों एवं कर्मचारियों के लिये प्रदान किया गया स्वल्पाहार गृह।
- **सिनेमा हॉल:** अधिकतम 2 सिनेमा स्क्रीन और स्वल्पाहार सुविधाओं वाला एक परिसर।
- **नागरिक केंद्र:**नागरिक केंद्र के अंतर्गत निम्नलिखित गतिविधिया होंगी –

क्षेत्रीय शॉपिंग सेंटर, बाजार, कार्यालय भवन, सिनेमा, छोटा अस्पताल, खेल का मैदान, स्विमिंग पूल, टाउन हॉल, ओपन एयर थिएटर, नागरिक और सांस्कृतिक सुविधाएं, पुस्तकालय, उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, पार्किंग भूखंड, सार्वजनिक उपयोगिता और सेवा भवनों जैसे डाक घर, फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन, धार्मिक भवन और सार्वजनिक उपयोग काभवन, सामाजिक सुरक्षा के लिए संस्थान।

- **क्लिनिक:** प्रतिष्ठान या अस्पताल जहां विशेषज्ञों के द्वारा बाह्य रोगी को चिकित्सा उपचार या सलाह दी जाती है।
- **क्लिनिकल लेबोरेटरी :** का अर्थ है एक प्रयोगशाला जहाँ रोगों का परीक्षण किए जाता है; ताकि रोग के निदान, उपचार और बीमारी की रोकथाम में सहायता के लिए रोगी के स्वास्थ्य के बारे में जानकारी प्राप्त की जा सके।
- **कोचिंग सेंटर:** ऐसे स्थान जिसका उपयोग विद्यार्थियों के शिक्षा या व्यवसायिक प्रशिक्षण के उद्देश्यों हेतु किया जाता हो जिससे उनके पूर्णकालिक शिक्षा में अतिरिक्त मदद मिलती हो।
 - **20 से कम छात्र बैच वाले कोचिंग सेंटर:** कोई भी ऐसी कक्षा जिसमें एक समय में 20 से कम छात्रों के समूह हो।

- 20 से अधिक छात्र बैच के साथ कोचिंग केंद्र: कोई भी ऐसी कक्षा जिसमें एक समय में 20 से अधिक छात्रों के समूह हो ।
- **कोल्ड स्टोरेज:** एक ऐसा भवन या कमरा जिसका उपयोग खाद्य या गैर-खाद्य वस्तुओं के भंडारण के लिये किया गया हो, जिन्हे कम तापमान में उनके संरक्षण के लिये रखा जाए जिसका बाद में निर्यात या विक्रय हेतु वितरण किया जाएगा।
- **कॉलेज:** एक शैक्षिक संस्थान या स्थापना, जिसका उपयोग विशेष रूप से उच्च शिक्षा या विशिष्ट व्यावसायिक या व्यावसायिक प्रशिक्षण प्रदान करने हेतु किया जाएगा।
- **सामुदायिक गतिविधियाँ:** गतिविधियों का मतलब है, ऐसा स्थान जहां सामुदायिक समारोहों, विवाहों और ऐसे अन्य सामुदायिक कार्य होते हैं।
- **कंप्यूटर प्रशिक्षण केंद्र:** का अर्थ है ऐसे केंद्र, जो कंप्यूटर से संबंधित विषयों पर सॉफ्टवेयर, हार्डवेयर, डेटाबेस प्रबंधन, प्रोग्रामिंग, नेटवर्किंग उपयोगकर्ताओं को शिक्षित करने के लिए होते हैं।
- **सम्मेलन या सभा गृह :** एक भवन जिसका निर्माण सम्मेलन आयोजित करने के लिए किया गया हो, जहां व्यक्ति और समूह आम हितों को बढ़ावा देने और साझा करने के लिए इकट्ठा होते हैं। सम्मेलन गृह आमतौर पर कई हजार उपस्थित लोगों को एक साथ करने के लिए पर्याप्त स्थान प्रदान करते हैं। कन्वेंशन सेंटरों में आमतौर पर कम से कम एक सभागार होता है और इसमें कॉन्सर्ट हॉल, लेक्चर हॉल, मीटिंग रूम और कॉन्फ्रेंस रूम भी हो सकते हैं। कुछ बड़े रिजॉर्ट क्षेत्र के होटलों में एक कन्वेंशन सेंटर शामिल होंगे।
- **निगमित(कॉर्पोरेट)कार्यालय:** भवन या कमरे जिसका उपयोग पंजीकृत राष्ट्रीय, बहुराष्ट्रीय कंपनी या नौकरशाहद्वारा व्यावसायिक, उद्देश्य से किया जाता हो।
- **क्रेच और डे केयर सेंटर:** एक नर्सरी जहां शिशुओं और छोटे बच्चों की देखभाल कार्य दिवस के दौरान की जाती है।
- **पृथक गृह :** दीवारों और छतों के साथ एक भवन जो किसी भी अन्य भवन से पृथक हो जिसमें सभी तरफ खुला स्थान हो।
- **धर्मशाला:** इच्छुक व्यक्तियों या लोगों के समूह के लिए मामूली शुल्क पर, या कुछ मामलों में मुफ्त में धार्मिक और धर्मार्थ उद्देश्यों के लिए समर्पित एक भवन जिसमें भोजन और / या भोजन की सुविधा है।
- **(डायग्नोस्टिक) सेंटर:**स्वास्थ्य संबंधी ऐसी सुविधा जहां किसी व्यक्ति की स्वास्थ्य की स्थिति का परिक्षण किया जाता हो।
- **डिस्पेंसरी :** एक कमरा जहाँ दवाएं तैयार एवं प्रदान की जाती हैं।
- **ड्राइव इन सिनेमा :**ऐसा व्यावसायिक प्रतिष्ठान जहाँ विशेष रूप से आउटडोर मूवी थियेटर हो। जिसमें बड़ी आउटडोर फिल्म स्क्रीन, प्रोजेक्शन बूथ, रियायती स्टैंड और वाहनो के लिए एक बड़ा पार्किंग क्षेत्र शामिल हो, जहांव्यक्तियों को अपने मोटर वाहनों में/के साथ सिनेमा देख सके।
- **प्रदर्शनी केंद्र और आर्ट गैलरी:** प्रदर्शनियों के आयोजन के लिए एक बड़ा हॉल है।
- **खनन उद्योग (Extractive Industry):** ऐसा उद्योग जिसमें भूमि सतह से धातुओं, खनिज आदि का उत्खनन काकार्य किया जाता है।
- **फैब्रिकेशन वर्कशॉप (लकड़ी और अन्य):** एक ऐसा स्थान जहां पर अर्द्ध निर्मित सामग्री को जोड़कर वस्तु का निर्माण किया जाता है।
- **फार्म हाउस:**न्यूनतम4000 वर्गमीटर कृषि भूमि पर अनुज्ञेय अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी की गई निर्माण की अनुमति ।

- **फ्लेटेड –समूह उद्योग:** बहु मंजिला औद्योगिक भवन, जिसका उपयोग बहु उपयोग के लिये किया जा रहा हो, जिसमें सामान्यतया दो या दो से अधिक गुड्स लिफ्ट (ढक्कनके स्पजिद्ध हो। ऐसे भवन को निर्माण व भंडारण के उद्देश्य से छोटे भागों में प्रविभाजित किया हो।
- **ईंधन भराव स्टेशन:** वाहन के सामान्य संचालन के लिए आवश्यक, उपभोक्ताओं को ईंधन उत्पादों की आपूर्ति और वितरण में लगे फुटकर व्यापार के लिए एक स्थान।
- **गार्डन रेस्तरां:** एक व्यावसायिक प्रतिष्ठान, जहांविशेष रूप से भोजन तैयार किया जाता है और ग्राहकों को और कभी-कभी मनोरंजक सुविधाओं प्रदान की जाती है।
- **उद्यान :** पेड़ –पौधों एवं फर्नीचर के साथ एक सार्वजनिक मनोरंजन क्षेत्र या स्थान ।
- **गोल्फ कोर्स:** ऐसी भूमि जिसका उपयोग गोल्फ खेलने के लिये उपयोग में लाया जाता हो जिसमेंवृक्ष के साथ 9 या 18 छेदों, फेयरवे(थ्यंतूलद्धएप्राकृतिक या कृत्रिम रूप से हरित क्षेत्र एवं अवरोध बनाया गया हो।
- **गेस्ट हाउस, बोर्डिंग हाउस, लॉजिंग हाउस, रेस्ट हाउस:** एक वाणिज्यिक प्रतिष्ठान जहाँसामान्यतया पर 'बिस्तर और नाश्ता' आवास से बड़े, ठहरने और भोजन जैसी सुविधाएं प्रदान की जाती है।
- **स्वास्थ्य केंद्र:** एक ऐसा स्थान जहाँ चिकित्सको का समूह चिकित्सा सेवाएं स्थानीय आवासीय लोगों के लिये करते हो।
- **अस्पताल:** एक ऐसी संस्था जो अस्वस्थ या घायलों के लिए शल्य चिकित्सा, उपचार या मानसिक देखभाल प्रदान करती है।
- **छात्रावास:** एक प्रतिष्ठान जो लोगों के एक विशिष्ट समूह, जैसे छात्रों, कामकाजी महिलाओं आदि के लिए सस्ता भोजन और आवास प्रदान करता है।
- **होटल:** इसका अर्थ है, वह परिसर जिसके कमरे में भुगतान के बदले मूलभूत सुविधाओं के साथ लोगों को ठहरने की सुविधा सेवक या बिना सेवक के प्रदान होती हो। जिसमें कपड़े धोने, कैफेटेरिया, रेस्तरां, स्विमिंग पूल, बैंक्वेट हॉल, कन्वेंशन हॉल आदि जैसी सहायक सुविधाएं शामिल हो ।
- **घरेलू उद्योग:** परिवार के सदस्यों द्वारा अपने स्वयं के उपकरणों का उपयोग करके घर पर किए गए एक छोटे स्तर पर, गैर-खतरनाक उद्योग और जो भवन या पड़ोस के निवासियों को असुविधा का कारण नहीं बनता है।
- **औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान (आईटीआई):** औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान (आईटीआई) और औद्योगिक प्रशिक्षण केंद्र उच्चतर माध्यमिक विद्यालय के उपरांत शिक्षा संस्थान है, जिसे रोजगार और प्रशिक्षण महानिदेशालय (डीजीईटी), कौशल विकास और उद्यमिता मंत्रालय के तहत गठित किया गया है। ऐसे संस्थानों में विभिन्न ट्रेडों में छात्रों को प्रशिक्षण दिया जाता है।
- **हल्के औद्योगिक इकाई:** गैर-प्रदूषणकारी औद्योगिक प्रतिष्ठान जो ऐसे उत्पादों का उत्पादन करता है जो भारी उद्योग की तुलना में पर्यावरण को कम प्रभावित करते हैं।
- **प्रबंधन संस्थान:** इसका मतलब है कि स्नातक स्तर की डिग्री प्रदान करने वाले संस्थान, जो व्यवसायिक क्षेत्र, जैसे कि मार्केटिंग, लेखा और प्रबंधन आदि की विस्तृत श्रृंखला को शामिल करते हैं।
- **मैरिज गार्डन:** एक बड़ी खुली भूमि जिसमें एक छोटी सेवा भवन हो जिसमें निम्नलिखित सुविधाएं शामिल हो जैसे- चेंजिंग रूप, शौचालय, भंडारण और एक हॉल जिसमें विवाह, पार्टी, समारोह आदि जैसे सामाजिक कार्यक्रम आयोजित होती हो।
- **मोटल:** का अर्थ है एक ऐसा प्रतिष्ठान जो अल्पकालिक और दीर्घकालिक आवास प्रदान करता है जो आमतौर पर राज्य और राष्ट्रीय सड़क पर स्थित हो।

- **मोटर गैराज और कार्यशाला:** एक वाहनो के मरम्मत की दुकान (जिसे गैरेज या कार्यशाला के रूप में भी जाना जाता है) जहां ऑटो मैकेनिक और तकनीशियनों द्वारा वाहनो की मरम्मत की जाती है।
- **मल्टी-लेवल पार्किंग:** एक बहु-मंजिला वाहनो की पार्किंग संरचना (जिसमें पार्किंग गैरेज, पार्किंग संरचना, पार्किंग रैंप, या पार्किंग डेक भी शामिल हो) जिसका निर्माण वाहनो की पार्किंग के लिए होता हो।
- **मल्टीप्लेक्स:** एक एकीकृत मनोरंजन और शॉपिंग सेंटर/कॉम्प्लेक्स जिसमें 450 सीटों की कुल न्यूनतम बैठने की क्षमता के साथ कम से कम तीन सिनेमा हॉल हों, जो एक भूखंड में 3500 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्र में निर्मित हों। मल्टीप्लेक्स में रिटेल आउटलेट, शोरूम, रेस्तरां, फास्ट फूड आउटलेट, वीडियो गेम पैरोल, बॉलिंग एलीस, हेल्थ स्पा / सेंटर और अन्य मनोरंजक गतिविधियां शामिल हो सकती हैं।
- **संग्रहालय:** एक भवन जिसमें ऐतिहासिक, वैज्ञानिक, कलात्मक या सांस्कृतिक रुचि की वस्तुओं को संग्रहीत और प्रदर्शित किया जाता है।
- **नर्सरी और किंडरगार्टन स्कूल:** छोटे बच्चों के लिए एक स्कूल, जहां प्राथमिक स्कूल में प्रवेश से पहले शिक्षा प्रदान होती हो।
- **नर्सिंग होम:** एक छोटा निजी स्वास्थ्य सेवा संस्थान जहां विशेष रूप से अस्वस्थ लोगों को उपचार के साथ आवासीयसेवा प्रदान होती हो।
- **व्यक्तिगत कार्य करने के लिए कार्यालय:** कार्यशाला जहां एक या एक से अधिक कमरो का उपयोग एक व्यक्ति द्वारा वाणिज्यिक, व्यावसायिक या नौकरशाही के उद्देश्य से किया जा रहा हो।
- **पार्क / खेल का मैदान:** एक भूखण्ड जिसे आम जनता के मनोरंजन हेतु शहरया शहर के आस-पास रखा गया है।
- **पार्किंग स्पेस:** एक आच्छादित, अर्ध-आच्छादित या खुले क्षेत्र जिसमें नियमानुसार पार्किंग हेतु ड्राइवे, एक्सिस आइल (बबमे पेंसमेड्ड शामिल हो) पार्किंग स्पेस के ड्राइवे सड़क या गली से जुड़े होंगे जो वाहनो के प्रवेश या निकासी में सुगमता प्रदान करेंगे।
- **बाल चिकित्सा केंद्र:** एक ऐसा स्थान जो विशेष रूप से शिशुओं, बच्चों और किशोरों के लिए 18 वर्ष की आयु तक चिकित्सा प्रदान करता है।
- **कार्मिक सेवा की दुकान:** एक वाणिज्यिक प्रतिष्ठान, जो समुदाय जैसे दर्जी, नाइयों के लिए विशिष्ट सेवाएं प्रदान करता हो।
- **शारीरिक प्रशिक्षण केंद्र (फिटनेस सेंटर):** का अर्थ है एक स्वास्थ्य क्लब (जिसे फिटनेस क्लब, फिटनेस सेंटर और आमतौर पर जिम के रूप में जाना जाता है) एक ऐसा स्थान है जो शारीरिक व्यायाम के उद्देश्य से व्यायाम उपकरण रखता है।
- **तारामंडल:** एक गुंबददार भवन जिसमें मनोरंजन या शिक्षा हेतु तारों, ग्रहों और नक्षत्रों की छवियां प्रक्षेपित की जाती हो।
- **खेलने का खुला क्षेत्र :** का मतलब है खेल या खेल के लिए इस्तेमाल किया जाने वाला मैदान जो खुले में सामान्यतया बिना किसी अवरोध के खेले जाने वाले खेल जैसे क्रिकेट, फुटबॉल, हॉकी, बास्केटबॉल, टेनिस, गोल्फ आदि शामिल हो।
- **प्लेस्कूल:** बच्चों के लिए एक नर्सरी या बालवाड़ी
- **पॉली क्लिनिक:** एक क्लिनिक (आमतौर पर एक अस्पताल से पृथक) जहां बाह्य रोगी के लिए सामान्य और विशेषज्ञ परीक्षण और उपचार दोनों उपलब्ध होते हो।
- **पॉलिटेक्निक:** उच्च शिक्षा का एक संस्थान जहां विभिन्न प्रकार की औद्योगिक कलाओं, अनुप्रयुक्त विज्ञान या तकनीकी विषयों की शिक्षा प्रदान की जाती हो।

- **पोल्ट्री फार्म:** एक प्रतिष्ठान या भूमि जहाँ लिए मांस या अंडे के व्यवसाय हेतु पालतू पक्षियों जैसे कि मुर्गियों, टर्की, बतख और गीज को पाला जाता हो।
- **प्राथमिक विद्यालय:** विद्यालय जो कि छात्रों को कक्षा 1 से लेकर कक्षा 8 तक शिक्षा प्रदान करता हो।
- **मनोरंजन क्लब:** एक ऐसा व्यावसायिक प्रतिष्ठान जहाँ लोग (आमतौर पर सदस्य), नियमित रूप से शैक्षिक, धार्मिक, धर्मार्थ, या वित्तीय गतिविधियों के अलावा पारस्परिक उद्देश्य के लिए मिलते हो। इस परिसर का उपयोग व्यक्तियों द्वारा प्रवेश शुल्क या सदस्यता के उपरांत किया जाता हो।
- **रिफ्रेक्ट्रीज:** ऐसी औद्योगिक संस्थान जहाँ आधुनिक निर्माण हेतु सिरेमिक जैसे सामग्री का प्रयोग जो कि उच्च तापमान (1,000F[538°C] से अधिक) सहन कर सके। ऐसे औद्योगिकों में सिरेमिक का उपयोग बायलर एवं सभी प्रकार के भट्टियों (रिएक्टर, सीढ़ी, चित्र, भट्टों आदि) में किया जाता हो।
- **अनुसंधान और विकास केंद्र :** एक भवन जिसका उपयोग एक विशेष क्षेत्र में अनुसंधान हेतु किया जाता हो।
- **भोजनालय:** एक वाणिज्यिक प्रतिष्ठान जहाँ भोजन तैयार किया जाता है और ग्राहकों को परोसा जाता है।
- **फुटकर और सुविधाजनक दुकान:** एक छोटा वाणिज्यिक भवन या किसी भवन के भीतर एक छोटी वाणिज्यिक इकाई जहाँ सामान का विक्रय या सेवाएं प्रदान की जाती हो।
- **पक्व आवास :** एक आवासीय भवन जिनकी संरचनासमान हो तथा जिनकी दीवार एक के बाद एक जुड़ी हुई हो।
- **ग्रामीण केन्द्र :** सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक गतिविधियों के आयोजन के लिये परिसर।
- **माध्यमिक स्कूल:**विद्यालय जहाँ कक्षा 9 वीं से 10 वीं तक के बच्चों को शिक्षा प्रदान की जाती हो।
- **अर्ध-पृथक्कृत आवास :** भवन जिसकी एक दीवार दुसरे भवन के साथ जुड़ी हो।
- **सीनियर सेकेंडरी स्कूल:**विद्यालय जहाँ कक्षा 11वीं से 12 वीं तक के बच्चों को शिक्षा प्रदान की जाती हो।
- **सेवा केंद्र और सेवा उद्योग:** एक स्थान जहाँ एक कंपनी अपने उत्पादों या सेवाओं का उपयोग करने वाले ग्राहकों को सहायता प्रदान करती हो।
- **सेवा दुकान :** एक वाणिज्य संस्था जहाँ मरम्मत और रखरखाव का कार्य किया जाता हो।
- **शॉपिंग सेंटर:** एक व्यापारिक प्रतिष्ठान जहाँ पर एक से अधिक दुकाने तथा पार्किंग की सुविधा उपलब्ध हो।
- **शॉपिंग मॉल:** एक व्यापारिक प्रतिष्ठान जो पारंपरिक बाजार का आधुनिक संस्करण हो जहाँ पर दुकाने, रेस्तरां और एक सुविधाजनक पार्किंग क्षेत्र शामिल हो।
- **शोरूम:** एक व्यापारिक प्रतिष्ठान जिसका उपयोग उपकरण, कार, या फर्नीचर आदि के प्रदर्शन एवं विक्रय हेतु किया जाता हो।
- **खेल परिसर:** एक प्रतिष्ठान जिसका उपयोग खेल एवं खेल से जुड़ी गतिविधियों के लिये किया जाता हो।
- **स्विमिंग पूल:** एक संरचना जो कि आच्छादित या खुला स्थान में हो आमतौर पर कांक्रीट से बना आयताकार आकार का हो जिसमें तैराकी हेतु पानी से भरा जाता हो।
- **थीम / मनोरंजन पार्क:** एक खुला क्षेत्र जिसमें फेयरग्राउंड राइड्स, प्रदर्शन, जलपान, कौशल के खेल और अन्य मनोरंजन की गतिविधिया होती हो।

- **प्रशिक्षण केंद्र:** एक ऐसा संस्थान जहां विशिष्ट व्यावसाय का कौशल प्रशिक्षण प्रदान किया जाता हो।
 - **विश्वविद्यालय:** उच्च शिक्षा और अनुसंधान का एक संस्थान है, जो विभिन्न विषयों में अकादमिक डिग्री, स्नातक शिक्षा और स्नातकोत्तर शिक्षा प्रदान करता हो।
 - **व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान:** एक संस्थान है जो एक विशिष्ट कैरियर या व्यापार के लिए प्रशिक्षण प्रदान करता हो।
 - **गोदाम:** एक भवन या स्थान जिसका उपयोग सामान के भण्डारण, बिक्री या इनसे संबंधित उद्देश्य के लिए किया जाता हो इसमें आमतौर पर ट्रकों से सामान उतारने के लिए लोडिंग डॉक होता है और सामान ले जाने के लिए अक्सर क्रेन और फोर्कलिफ्ट का प्रयोग होता हो।
 - **चौकीदार निवास:** चौकीदार और अन्य सेवा कर्मियों के लिए एक आवास इकाई जिसे भूखंड स्वामी या स्वामियों द्वारा चौकीदारी हेतु उपलब्ध कराई गई हो।
 - **साप्ताहिक हाट बाजार:** एक बाजार जो नियमित रूप से खुले स्थान में संचालित होता हो जो स्थानीय समुदाय के लिए सब्जियों, फलों, कलाकृतियों आदि के व्यापारिक स्थल के रूप में उपयोग होता हो।
 - **थोक बाजार :** एक ऐसा प्रतिष्ठान जो पूरी तरह से या आंशिक रूप से थोक व्यापार की गतिविधियों में उपयोग होता हो जिसमें थोक दुकाने, भंडारण सुविधाएं, गोदाम, ट्रक परिवहन बुकिंग गोदामों सहित संबंधित प्रतिष्ठान शामिल हो।
 - **जूलॉजिकल गार्डन:** एक गार्डन या पार्क जिसका उपयोग जंगली जानवरों के प्रदर्शनी हेतु होता हो।
2. **आधार तल क्षेत्र अनुपात :** सक्षम अधिकारी द्वारा बेस जोन में बेस एफएसआई को अधिकार के रूप में अनुमति दी गई हो।
 3. **तलघर:** भवन का निचला तल जिसकी आधी स्पष्ट उंचाई औसत भूमि स्तर से नीचे हो।
 4. **भवन निर्माण रेखा :** एक ऐसी रेखा जिसके साथ भवन की बाहरी दीवार को संयोजित करना आवश्यक हो।
 5. **भवन की ऊंचाई :** भवन की लंबवत लंबाई जिसकी गणना औसत भू-तल, उच्च बाढ़ स्तर, भूखण्ड स्तर से लेकर भवन की उच्चतम स्लेब तक होगी। अगर छत ढलुआ है तो उस तल की औसत उंचाई मापी जाएगी। निम्नलिखित संरचनाएं भवन की उंचाई में सम्मिलित नहीं कि जाएंगी—मट्टी, पानी की टंकी एवं लिफ्ट रूम।
 6. **बिल्डिंग लाइन:** वह रेखा जहां तक किसी भवन की कुर्सी स्थल पर विधि पूर्वक बढ़ाई जा सकती हो जो वर्तमान, प्रस्तावित या विस्तारित मार्ग से सटी हुई हो। यह रेखा नगर तथा ग्राम निवेश योजना/ या विकास योजना दर्शित हो।
 7. **संरक्षण:** किसी भी परिसर का रखरखाव, उसके संरक्षण, पुनर्स्थापन, पुनर्निर्माण ऐतिहासिक और / या वास्तुशिल्प और/या सौंदर्य/सांस्कृतिक महत्वपूर्ण को बनाए रखने हेतु कि गई गतिविधि ।
 8. **तल क्षेत्र:** भवन शुद्ध निर्मित क्षेत्र जिसमें लॉबी या गलियारे, सेवा क्षेत्र और बरामदे या बालकनी जैसे अर्ध-खुले स्थान शामिल हैं।
 9. **मंजिल:** एक भवन की निचली सतह जिसमें द्वारा भवन में प्रवेश किया जाता है, जिसमें मेजेनाइन तल शामिल नहीं होगें। भू-तल, भू स्तर पर तल होगा जिसकी प्लिंथ-खोखला या ठोस होगा जिस पर मार्ग या खुले स्थान से सीधा पहुंचा जा सकता है। न्यूनतम अनुमेय ऊंचाई के साथ इसके ऊपर की मंजिल को मंजिल 1 कहा जाएगा, जिसके साथ अगली उच्च मंजिल को मंजिल 2 कहा जाएगा, और इसी तरह ऊपर की मंजिलों को कहा जाएगा।
 10. **सामने (रोड साइड) मार्जिन:** मार्ग से सटे भूखण्ड के स्थान को रोड साइड मार्जिन कहा जाएगा। यदि भूखण्ड एक या एक से अधिक मार्ग के सम्मुख होता हो तो ऐसे सभी किनारों को फ्रंट (रोड साइड) मार्जिन माना जाएगा।

11. **अग्र भाग** : भवन के अग्र भाग की चौड़ाई जो की मार्ग के सम्मुख है। यदि भूखण्ड एक से अधिकमार्गों से जुड़ा हो चौड़ी सड़क के किनारे को अग्रभाग माना जाएगा।
12. **ग्रेडिंग**: का अर्थ है ऐतिहासिक महत्व के अनुसार सभी सूचीबद्ध विरासतों का वर्गीकरण
13. **भू आच्छादित क्षेत्र** : भवन द्वारा भू तल पर आच्छादित क्षेत्र तथा किसी भी तल के कैंटिलीवर वाले हिस्से शामिल होंगे। भू आच्छादित क्षेत्र में कट-आउट (ओपन-टू-स्काई) वाले क्षेत्र की गणना नहीं होगी।
14. **रहने योग्य स्थान**: किसी भी व्यक्ति के निवास या आधिपत्य का एक ऐसा स्थान जिसकी संरचना में रसोई घर, कमरा लिविंग रूम के रूप में उपयोग किया जाता है, लेकिन निम्नलिखित स्थान रहने योग्य स्थान में नहीं माने जाएंगे स्नान-कक्ष, शौचालय, लॉड्जी, सेवारत और भंडारण, पेंट्री, गलियारे, तहखाने, एटीक, स्टोर-रूम, पूजाघर और ऐसे स्थान जो अक्सर उपयोग नहीं किए जाते हो।
15. **प्रदूषणकारी भवन या उद्योग**: एक भवन स्थान जिसका उपयोग निम्नलिखित गतिविधियों के लिये किया जाता हो—

अ. रेडियो-सक्रिय पदार्थों का या अत्यधिक दहनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादों का भंडारण, हैंडलिंग, निर्माण या प्रसंस्करण, जो अत्यधिक ज्वलनशील/जहरीले धुएं वाले हो।

ब. ऐसे तत्वों का भंडारण, उत्पाद जो कि अत्यधिक, विषैले, जहरीले क्षार, अम्ल, गैसों या रसायन जो विषैला धुंआउत्पन्न करते हो।

16. **खतरनाक सामग्री**: निम्नलिखित पदार्थ खतरनाक सामग्री में शामिल है: रेडियोधर्मी पदार्थ, ज्वलनशील या विस्फोट सामग्री जो जहरीले धुएं या विस्फोट का उत्पादन कर सकती हो।
17. **विरासत क्षेत्र**: संरक्षित या असंरक्षित संरचना, के आसपास का बफर है, और इसमें संरक्षित दृश्य शामिल हो सकते हैं।
18. **विरासत भवन**: भवन, एक या एक से अधिक परिसर या उसके किसी भी भाग संरचना या कलाकृतियों जिसे ऐतिहासिक, वास्तुशिल्प, सौंदर्य, सांस्कृतिक, पर्यावरणीय महत्त्व के लिये उसके संरक्षण, पुनर्स्थापन, पुनर्निर्माण के लिये किया जाए।
19. **धरोहर भूखण्ड**: भूखण्ड जिस पर भवन निर्मित हो या भवन जो कि हेरिटेज कन्जर्वेशन एण्ड मेनेजमेंट प्लान (HCMP) में सूचीबद्ध हो।
20. **हेरिटेज Precinct**: भूखंडों का एक समूह जो एक साथ एक निश्चित विरासत चरित्र को प्रदर्शित करता है जिसे संरक्षित किया जाएगा। **हेरिटेज Precinct** के अंतर्गत कोई भी भूखण्ड धरोहर भूखण्ड या बिना सूचीबद्ध विरासत संरचनाओं के साथ हो सकता है।
21. **हेरिटेज साइट**: एक ऐसा स्थान है, जो महत्वपूर्ण विरासत मूल्य के लिए प्राकृतिक या निर्मित या खुली हो सकती है।
22. **हेरिटेज जोन**: वह जोन जिसे विरासत संरक्षण हेतु विकास योजना / जोनल प्लान में चिह्नित किया गया हो जिसे विशेष ध्यान देने की आवश्यकता है।
23. **खोखले प्लिंथ**: भवन के प्रथम तल नीचे प्रदान की गई जगह जो पार्किंग और अन्य अनुज्ञेय उपयोगों के उद्देश्य के लिए भू-तल से ऊपर होती हो।
24. **लिस्टिंग**: विभिन्न मापदंडों के अनुसार हेरिटेज जोन, लिस्टेड हेरिटेज साइट्स, लिस्टेड हेरिटेज प्रीकैंट्स और लिस्टेड हेरिटेज स्ट्रक्चर की सूची तैयार करना।
25. **लॉबी**: भवन के प्रवेश पर हॉल या गलियारा / हॉल जो कि एक बड़े कमरे या कमरों की श्रृंखला से जुड़ा हुआ और जिसका उपयोग मार्ग या प्रतीक्षालय के रूप में होता हो।
26. **लॉफ्ट**: लॉफ्ट का मतलब फर्श के स्तर से 2.1 मीटर की ऊंचाई पर 1.2 मीटर की अधिकतम स्पष्ट ऊंचाई के साथ दो मंजिलों के बीच एक मध्यवर्ती गैर-रहने योग्य स्लैब होगा जिसका निर्माण और उपयोग भंडारण उद्देश्य के लिए किया जाता है।

27. **सीमांत खुला स्थान:** भूखंड, या भवन की सीमा से सटे हुए खुले स्थान, जिन पर इन विनियमों के तहत विशेष रूप से अनुमति के अलावा किसी भी निर्मित क्षेत्र को सीमांत स्थान में अनुमति नहीं दी जाएगी।
28. **मिश्रित उपयोग भवन:** भवन जिसके विभिन्न भागों में एक से अधिक उपयोग किया जाता हो।
29. **Mumpte (सीढ़ी केबिन):** सीढ़ी और इसकी लैंडिंग के उपर ढकी छत की एक संरचना जो केवल मौसम से सुरक्षा प्रदान करने के उद्देश्य से सीढ़ियों को घेरने के लिए बनाई गई हो।
30. **गैर-अनुरूपण उपयोग:** भवनों के साथ किसी भी भूखंड का जिसमें उन गतिविधियों का उपयोग होता हो जो उस क्षेत्र के लिए प्रचलित नियमों के अनुसार नहीं हैं।
31. **ओक्योपायबल स्पेस :** रहने योग्य स्थान के अलावा एक कमरा या आच्छादित क्षेत्र, जहां एक व्यक्ति उस स्थान को एक सीमित समय के लिए भण्डारण या आवागमन के लिये उपयोग करता हो। इस स्थान में कॉरीडोर,पेंट्री,लॉड्जी,तलघर,स्नानगृह,शौचालय,कम्पार्टमेंट,सर्विंग एण्ड स्टोरिंग,भण्डार कक्ष एवं पूजा का कमरा शामिल है।
32. **ओवरले जोन:** एक अतिरिक्त जोन जो बेस जोन पर परिभाषित हो जिसमें विशिष्ट चरित्र या फॉर्म को प्राप्त और विकास को बढ़ावा देने और विनियमित करने के लिए विशेष नियमों को प्रदान करता है।
33. **मान्य तल क्षेत्र अनुपात:** सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिकार के रूप में अनुज्ञेय मूल तल क्षेत्र अनुपात।
34. **प्लिंथ:** तल के नीचे ठोस या खोखली संरचना जो भू-स्तर से ऊपर हो।
35. **भूखण्ड:** एकल स्वामित्व या बहु स्वामित्व वाले भू खण्ड या भूमि, जिसका विकास एकल उपयोग या मिश्रित उपयोग रूप में किया जा सकता है। सक्षम प्राधिकरण द्वारा लेआउट अनुमोदन के माध्यम से एक भूखण्ड को दूसरे भूखण्ड के साथ विलयन या कई छोटे भूखंडों में विभाजित किया जा सकता है।
36. **पोर्च:** एक आच्छादित क्षेत्र जो कि खंबो के सहारे हो जिसका निर्माण पैदल चलने वालो या वाहनों के भवन में प्रवेश हेतु निर्माण किया गया हो।
37. **प्रीमियम शुल्क:** भुगतान द्वारा उपलब्ध तल क्षेत्र अनुपात
38. **संवर्धन:** पुराने स्थान को यथावत की स्थिति में संरक्षित किया जाना।
39. **पृष्ठ भाग:** भूखण्ड के पृष्ठ का स्थान। पृष्ठ भाग के किनारे, भूखंडकेअग्र भाग के किनारेको प्रतिच्छेद नहीं करेगा।
40. **पुनर्निर्माण:** पुराने भवनो को यथावत स्थिति में लाने के लिये नये या पुराने भवन निर्माण की सामग्री से पुनः उसकी स्थिति में लाना। ऐसे भवनो का उपयोग मनोरंजन या इससे जुड़ी गतिविधियो के लिये नहीं होगा।
41. **पुनर्विकास:** किसी भूखंड पर कोई नया निर्माण है जिसमें पहले से भवन या संरचनाएँ हो।
42. **शरण क्षेत्र (उच्च वृद्धि वाली इमारतें):** एक ऐसा क्षेत्र है जहां सीढ़ी का उपयोग करने में असमर्थ व्यक्ति अस्थायी रूप से रह सकते हैं और आपातकालीन स्थिति निकासी की व्यवस्था हो सके।
43. **पुनर्स्थापना:** पुराने भवनो को किसी ज्ञात पूर्व स्थिति में लाने हेतु वर्तमान घटकों को हटाकर या फिर पुनः संयोजन करके नई सामग्री का उपयोग किए बिना, जिससे पुराने भवन की स्थिति यथावत हो।
44. **साईड मारजिन:** भवन के किनारों से प्रदान किसर गया वह स्थान।बगल भाग के किनारे, का एक छोर भूखंड के अग्र भाग के किनारेको प्रतिच्छेद करेगा।
45. **स्काईलाइन:**भवन की रूप रेखा जो कि दूर से दृष्टित हो।
46. **सीढ़ियाँ:** स्टेप्स की एक श्रंखला जिसमें ब्लुस्टर भी शामिल हो जो कि एक सहायक ढांचे पर आधारित हो तथा भवन के विभिन्न मंजिलों या स्तरों को जोड़ने के लिए बनाए गएहो।
47. **यात्रा दूरी:** भवन के किसी बिंदु से एक व्यक्ति द्वारा सुरक्षित मार्ग या बाहरी स्थान या अंतिम निकास के लिए यात्रा की जाने वाली दूरी।
48. **शहरी विरासत:**शहर के इतिहास की वर्तमान निर्मित विरासत को संदर्भित करती है और इसमें संरक्षित और असंरक्षित स्मारकों, व्यक्तियों और पुरातत्व, वास्तुशिल्प, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक महत्व के भवन का समूह,उद्यान सहित सार्वजनिक स्थान शामिल हैं। पड़ोस या पूर्ववर्ती, जो एक साथ शहर के दृश्यों,

स्थानिक और सांस्कृतिक चरित्र की पहचान करते हैं। यह मूर्त है और अमूर्त विरासत के साथ घनिष्ठ रूप से जुड़ा हुआ है, जो इसे अर्थ और महत्व के साथ जुड़ा है।

49. **शौचालय** :प्रीवी एवं प्लश व्यवस्था के साथ एक स्थान जिसमें स्नान गृह शामिल नहीं है।