

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984

भाग – 1 सामान्य

- 1 **संक्षिप्त नाम** – इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 है।
- 2 **परिभाषाएं** – इन नियमों में जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—
 - (1) “समनुषंगिक उपयोग” से अभिप्रेत है परिसर का ऐसा उपयोग जो प्रधान उपयोग का उपाश्रित हो और रिवाजी तौर पर प्रधान उपयोग का आनुषंगिक हो;
 - (2) “अधिनियम” से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973);
 - (3) “परिवर्तन” से अभिप्रेत है एक अधिभोग से दूसरे अधिभोग में परिवर्तन या कोई संरचनात्मक परिवर्तन, जैसे किसी भवन के क्षेत्रफल या ऊंचाई में वृद्धि करना अथवा भवन के किसी भाग को हटाना, या संरचना में परिवर्तन करना जैसे किसी दीवार, विभाजक दीवार, खम्भा, धरन, जोड़, फर्श या अन्य आलम्ब का निर्माण करना, काटना या हटाना अथवा प्रवेश या निर्गम स्थान में परिवर्तन करना या उसे बंद करना अथवा जुड़नादों (फिक्सचर्स) या उपकरणों में कोई परिवर्तन करना;
 - (4) “अनुमोदित” से अभिप्रेत है अधिकारिता शक्ति रखने वाले अधिकारी द्वारा अनुमोदित
 - * (5) “विकास एवं भवन निर्माण क्रियाकलाप के संबंध में” अधिकारिता रखने वाले “प्राधिकारी” (जो इन नियमों में इनमें इसके पश्चात “प्राधिकारी” के नाम निर्दिष्ट है) से अभिप्रेत है :-

मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग अधिसूचना

भोपाल, दिनांक 10 अगस्त, 1987

क्र. 3073/ बत्तीस-1/ 87 – मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 में संशोधनों का जिन्हें राज्य सरकार मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 24 उपधारा (3) के साथ पठित धारा 85 (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए सूचित किया जाता है कि दिनांक 1.6.1987 को असाधारण राजपत्र (क्रमांक 234) में उक्त प्रारूप मध्यप्रदेश भू-राजस्व अधिनियम, 1984 संशोधन पर कोई आपत्ति प्राप्त न होने के कारण शासन के द्वारा अनुमोदित हो जाते हैं तथा यह संशोधित नियम इस अधिसूचना के जारी होने के नियम से लागू होंगे, परन्तु किसी ऐसे क्षेत्र में जिस पर किसी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी की अधिकारिता हो, वहां पर नियम (5) (क) का संशोधन अग्रिम अधिसूचना तक लागू नहीं होगा। एतद् द्वारा यह अधिसूचना जारी की जाती है।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा अदेशानुसार

हस्ता./—

(डी एस तिवारी)

उपसचिव

मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग,

क्रमांक 3074 / बत्तीस-1/ 87

भोपाल दिनांक 10 अगस्त 1987

प्रतिलिपि :-

- 1 नियंत्रक शासकीय मुद्रणालय भोपाल की ओर आगामी म.प्र. राजपत्र भाग (2) में प्रकाशन हेतु अग्रेषित।
- 2 संचालक/ संयुक्त संचालक/ उपसंचालक/ सहायक संचालक/ नगर एवं ग्रामीण नियोजन।
- 3 समस्त आयुक्त नगर निगम।
- 4 समस्त नगरपालिका अधिकारी।
- 5 समस्त मुख्य कार्यपालन अधिकारी वि. प्रा. वि. क्षे. वि. प्रा. / नगर सुधार न्यास।

हस्ता./—

उपसचिव

* नियम-2 उपनियम (5) मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 1.6.87 अधिसूचना 3073/ 32 – 1 दिनांक 10.8.87 द्वारा (अनुमोदित) प्रतिस्थापित।

(क) आयोजना क्षेत्र तथा अयोजनेत्तर क्षेत्र में भू-विकास कार्य की अनुज्ञा के लिए

भूमि के विकास में सम्मिलित है :-

(एक)	भूमि में कोई सारवान परिवर्तन करना और उसमें सम्मिलित है भूमि का उप विभाजन (सब डिवीजन) करना तथा अधिभोग के रूप में भूमि के उपयोग में परिवर्तित करना	संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी
(दो)	समूह गृह निर्माण परियोजनाओं को सम्मिलित करते हुए संगठित विकास	
(तीन)	किसी भी प्रकार का भवन जिसमें भवन आदि की ऊंचाई भी है	
(चार)	नगरपालिका क्षेत्र के बाहर किन्तु आयोजना क्षेत्र के भीतर के क्षेत्र में भूमि का विकास, भवन का सन्निर्माण / परिवर्तन तथा उसे गिराना	

(ख) आयोजना तथा अयोजनेत्तर क्षेत्र में भवन के सन्निर्माण / परिवर्तन तथा भवन को गिराने के कार्य की अनुज्ञा के लिए -

(एक)	नगरपालिक निगम या नगरपालिका की स्थानीय सीमाओं के भीतर आने वाले किसी भी ऐसे क्षेत्र में जिस पर किसी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी की अधिकारिता हो	यथास्थिति, ऐसा नगरपालिक निगम या नगरपालिका परिषद या ऐसा अन्य प्राधिकारी या अधिकारी जो सुसंगत नगरपालिक विधि या या उसके अधीन ऐसी अनुज्ञा प्रदान करने के लिए प्राधिकृत किया गया हो
(दो)	किसी ऐसे क्षेत्र में, जिस पर किसी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी की अधिकारिता हो	ऐसा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी जिसे ऐसे प्राधिकारी द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत किया गया हो

स्पष्टीकरण - जहां कहीं भी संदर्भ में ऐसा अपेक्षित हो, अभिव्यक्ति "नगरपालिक निगम" तथा "नगरपालिका परिषद्" में मध्यप्रदेश म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन एक्ट, 1956 की धारा 423 में निर्दिष्ट नगर का प्रशासक और म.प्र. म्युनिसिपलटीज एक्ट, 1961 की धारा 328 या 337 के अधीन राज्य सरकार द्वारा नियुक्त व्यक्ति या व्यक्तियों की समिति सम्मिलित है"।

(6) "बाल्कनी" से अभिप्रेत है रैलिंग (हैंडरेल) या जंगले वाला (बेलसट्रेंस) आड़ा बाहर को निकला हुआ भाग (हारिजंटल प्रोजेक्शन), जो आने जाने के रास्ते या बाहर बैठने के स्थान के रूप में काम आ सकता है।

(7) "तहखाना चा तलघर" से अभिप्रेत है भूमि तल से नीचे या अंशतः नीचे बनी किसी भवन की निचली मंजिल ।

* (8) "भवन निर्माण क्रियाकलाप" से अभिप्रेत है :-

(क) किसी भवन का निर्माण, पुनर्निर्माण करना, उसमें सारवान परिवर्तन करना तथा उसे गिराना,

(ख) संयोजित भवन योजना तथा संगठित विकास के रूप में भूमि का विकास करना,

* नियम 2 (8) मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 1.6.87 राजपत्र में प्रकाशित जिसे शासन की अधिसूचना क्रमांक 3073 /32-1, दिनांक 10.8.87 द्वारा (अनुमोदित) प्रतिस्थापित।

(ग) किसी भू-भाग का विकास या पुनर्विकास, जिसमें भूखण्डों में विभाजन या उपविभाजन या कॉलोनी के भीतर विभिन्न प्रकार से भूमि का उपयोग करना सम्मिलित है।

टिप्पणी – उपर्युक्त समस्त तीनों मामलों में संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा आयोजनेत्तर क्षेत्र में, जिसमें नगरपालिका निगम या परिषद या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी की आधिकारिता का क्षेत्र भी सम्मिलित है, आयोजना की अनुज्ञा, यथास्थिति, दी जाएगी या नामजून कर दी जायेगी। भवन निर्माण की अनुज्ञा यथास्थिति नगरपालिका निगम / परिषद विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी द्वारा दी जायेगी।

- * (9) “भवन की ऊंचाई” से अभिप्रेत है भवन की शिखर संबंधी दूरी जिसे प्रवेश / सड़क जिससे कि भवन में प्रवेश किया जा रहा हो, के बीच के संदर्भ में स्तर से नापा जायेगा या पहुंच मार्ग के मध्य से अथवा भू-खण्ड की औसत ऊंचाई से जो भी अधिक हो, होगी। यह स्तर भूस्तर समझा जायेगा और संरचना की शिखर संबंधी / लम्ब रूप दूरी की संगणना ऐसे स्तर से उच्चतम छत के स्लेब की ऊंचाई तक की जायेगी, इस स्तर (संदर्भ स्तर) से नीचे का स्थान बेसमेंट माना जाएगा। ढाल वाली छत की दशा में छत केरिज (कूट) और के मध्य बिन्दु की ऊंचाई को आधार बिन्दु मानते हुए जमीनी सतह से नापा जायेगा। विद्यमान भू-रचना का लाभ लेते हुए यदि सड़क स्तर के नीचे बने निर्माण का उपयोग निवास योग्य स्थल के रूप में किया जाता है तो ऐसे क्षेत्र को निवास योग्य क्षेत्र के रूप में अनुज्ञाप्त किया जाएगा और तल क्षेत्र अनुपात (एम ए आर) में संगणित किया जाएगा। उच्चतम तल पर निर्मित सीढ़ियां, लिफ्ट वातानुकूल मशीन कक्ष से संबंधित निर्माण और पानी संग्रहण करने की टंकी को शिखर संबंधी (लम्बरूप) दूरी गणना करने की छूट दी जायेगी।
- (10) “भवन निर्माण रेखा” से अभिप्रेत है वह रेखा जहां तक किसी सड़क या सड़क किसी विस्तार या भविष्य में बनने वाली सड़क के लिए रखी गयी या संरक्षित की गयी भूमि से लगे किसी भवन की कुर्सी विधिपूर्वक विस्तारित की जा सकती है। इसमें किसी स्कीम में विहित रेखाएं, यदि कोई हो भी सम्मिलित है, प्राधिकारी द्वारा विनिश्चित किये जाने पर भवन निर्माण रेखा में समय-समय पर परिवर्तन किया जा सकेगा।
- (11) “छज्जा (ओव्हर हैंग बालकनी)” से अभिप्रेत है ढलवा या आड़ी संरचना, जो प्रायः धूप तथा वर्षा से बचने के लिए बाहरी दीवार के खुले भागों पर बनाई जाती है तथा आगे की ओर निकली रहती है, तथा उसमें स्थापत्य विस्तार भी सम्मिलित है।
- (12) “चिमनी” से अभिप्रेत है सीधा खड़ा खम्बा नुमा कूपन (अपराइट शेप्ट), जिसमें ऊष्मा पैदा करने वाले साधियों या उपकरणों द्वारा ठोस, तरल या गैसीय ईंधन के जलने से पैदा होने वाले पदार्थों को बाहर वायु में निकालने के लिए एक या अधिक धुआं निकालने वाली नालिकाएं होती हैं।
- (13) “चौक” या आंगन से अभिप्रेत है, वह स्थान जो स्थाई रूप से ऊपर से खुला हो, भवन से पूर्णतः या अंशतः घिरा हो और वह भवन के भीतर या लगी हुई जमीन या किसी अन्य तल पर हो सकता है।
- (14) “भितरी चौक” से अभिप्रेत है ऐसा चौक जो चारों ओर से घिरा हो।
- (15) “बाहरी चौक” से अभिप्रेत है एक ऐसा चौक जिसकी कोई एक बाजू घिरी न हो।
- (16) “संहिता” से अभिप्रेत है भारतीय मानक संस्था द्वारा यथा प्रकाशित भारतीय भवन निर्माण संहिता (नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया)।
- (17) “संपरिर्तन” से अभिप्रेत है एक अधिभोग या परिसर का किसी दूसरे अधिभोग या उपयोग में परिवर्तन जिसके लिए अतिरिक्त अधिभोग अनुज्ञा अपेक्षित हो।
- (18) “निगम” से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश म्युनिसिपल कार्पोरेशन एक्ट, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) के अधीन स्थापित निगम

* नियम 2 (9) राजपत्र दिनांक 1.9.1998 द्वारा प्रतिस्थापित।

* (19) "आवृत्त क्षेत्र (कवर्ड एरिया)" से अभिप्रेत है भू-तल सतह पर भवन की कुर्सी (प्लिंथ) द्वारा आवृत्त भूमि का क्षेत्र और उसकी गणना भू-आवृत्त क्षेत्र के रूप में की जाएगी। इसमें स्लैब के स्तर पर बहिर्वर्ती भाग द्वारा आवृत्त क्षेत्र तथा शीर्ष पर छत द्वारा अनावृत्त कुर्सी का क्षेत्र सम्मिलित नहीं होगा। यानी पैदल गमनागमन के लिए स्पष्ट ऊंचाई सहित ऊपरी स्लैब स्तर पर मार्जिनल ओपन स्पेस से एक तिहाई की सीमा तक केंटीलीवर का बाहर निकला हुआ भाग (प्रोजेक्शन) अनुज्ञेय होगा, ये बाहर की ओर निकले भाग भू-स्तर से 2.5 मीटर से नीचे की ऊंचाई पर नहीं बनाए जाएंगे। इस बाहर निकले हुए भाग का अर्थ आवृत्त क्षेत्र नहीं होगा। द्वितीय तथा तृतीय स्तर गमनागमन हेतु नीचे कम से कम 5.5 मीटर के स्पष्ट स्थान सहित उन बाहर की ओर निकले केंटीलीवर आवृत्त क्षेत्रों को, जो सेटबैंक /मार्जिनल ओपन स्पेस के भीतर नहीं हो, गणना आवृत्त क्षेत्र में नहीं की जाएगी, सर्विस डक्ट, भूतल पर गैरिज तथा लिफ्ट वेल को छोड़कर भवन में के सभी क्षेत्रों की गणना आवृत्त क्षेत्रों में की जाएगी।"

(20) "बन्द गली (कल -डी-सैक)" से अभिप्रेत है ऐसी गली जिसका एक छोर समाप्त होने पर आगे कोई पहुंच मार्ग न हो।

(21) "घनत्व" से अभिप्रेत है प्रति हेक्टेयर निवास इकाइयों के निबन्धनों के अनुसार आवासिक घनत्व, जैसा कि इन नियमों में अभिव्यक्त किया गया है।

स्पष्टीकरण - (एक) जहां ऐसे घनत्व सामुदायिक सुविधाओं को अपवर्जित करते हुए अभिव्यक्त किये गये हैं तथा खुले स्थानों और मुख्य सड़कों (आनुषंगिक खुले स्थानों को छोड़कर) का उपबंध हो वहां ये कुल आवासिक घनत्व संज्ञापित करेंगे, जहां इन घनत्वों को खुले स्थानों के लिए अपेक्षित उपबंध तथा सामुदायिक सुविधाओं तथा मुख्य मार्गों के लिए विचार करने के पश्चात अभिव्यक्त किया गया हो, वहां वे, यथास्थिति पड़ोसी स्तर, सेक्टर स्तर या नगर स्तर की सकल आवासिक घनत्व को संज्ञापित करेंगे, खुले स्थानों तथा सामुदायिक सुविधाओं की व्यवस्था आवासिक सामुदाय के आकार पर निर्भर करेंगी।

(दो) सहवर्ती खुले स्थान मुख्यतः वे खुले स्थान हैं जिनका प्रकाश और वायु संचार की व्यवस्था के लिए भवनों के आसपास और दो भवनों के बीच छोड़ना इन नियमों द्वारा अपेक्षित है।

(22) "विकास प्राधिकारी" से अभिप्रेत है अधिनियम की धारा 38 के अधीन स्थापित कोई नगर तथा ग्रामीण विकास प्राधिकारी अथवा अधिनियम की धारा 65 के अधीन गठित कोई विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी अथवा मध्यप्रदेश टाउन इम्पूव्हमेंट ट्रस्ट एक्ट, 1960 (क्रमांक 23 सन् 1961) के अधीन गठित कोई सुधार न्यास।

(23) "नाली" से अभिप्रेत है पाइपों की लाईन जिसमें किसी भवन के या कई भवनों के या उसी कटर्लिज के भीतर भवन के यार्ड खण्ड (एप्रेहेनमेन्ट) के जल निकास के लिए उपयोग की जाने वाली समस्त प्रकार की फिटिंग तथा उपस्कर जैसे मेन होल, जांच चेंबर, ट्रेप्स, गलियां, फर्श के ट्रेप्स सम्मिलित हैं तथा उसमें ऊपरी तल का जल बहाने के लिए उपयोग की जाने वाली खुली जल सरणियां सम्मिलित हैं।

(24) "जल निकास" से अभिप्रेत है इस प्रयोजन के लिए निर्मित किसी प्रणाली द्वारा किसी भी तरल पदार्थ का निकास।

(25) "निवास इकाई /वासगृह" से अभिप्रेत है रहने, पकाने तथा स्वच्छता संबंधी अपेक्षाओं की पृथक सुविधाओं सहित निवास की स्वतंत्र इकाई।

(26) "निर्गम" से अभिप्रेत है किसी भवन, मंजिल या तल क्षेत्र से किसी सड़क अथवा सुरक्षा के किसी अन्य खुले स्थानों के लिए कोई मार्ग, गली या बाहर जाने का साधन।

(27) "फायर सेप्रेशन" से अभिप्रेत है स्थल पर किसी अन्य भवन से अथवा किसी अन्य स्थल से अथवा किसी सड़क या अन्य सार्वजनिक स्थान की दूसरी ओर से भवन तक नापी गयी मीटर में दूरी।

* (27-क) "वन आवास" से अभिप्रेत है कोई ऐसा आवास जो नियम 17 के उपनियम (13) में यथाविनिर्दिष्ट ऐसे क्षेत्र और ऐसी शर्तों के अधीन रहते हुए बना हो।

(28) "तल" से अभिप्रेत है किसी मंजिल की वह निचली सतह, सामान्यतः भवन में जिस पर कोई चलता फिरता है, सामान्य शब्द "फर्श" जब तक विशेष रूप से अन्यथा उल्लेख न हो "मध्यतल" (मेजनिन) नहीं माना जायेगा।

टिप्पणी – तल की अनुक्रमिक संख्या उसके विनिश्चितात्मक प्रवेश स्तर से संबंध द्वारा अवधारित की जायेगी। भू-तल के ऊपर के मंजिलों के लिए भवन में सड़क या गली से सीधे प्रवेश वाली निचली मंजिल को प्रथम तल कहा जायेगा। प्रथम तल के ऊपर अन्य तलों को अनुक्रम से द्वितीय तल, तृतीय तल आदि इस प्रकार आगे की ओर बढ़ती हुई संख्या से क्रमांकित किया जायेगा।

** (28-क) "ऊचे भवन" से अभिप्रेत है ऐसा भवन –

(एक) जिसमें छह से अधिक मंजिलें हों, या

(दो) जिसकी ऊंचाई अठारह मीटर से अधिक हो (स्टिल्ट पार्किंग हेतु 2.4 मीटर ऊंचाई को छोड़कर)

+ (29) "तल क्षेत्र अनुपात" से अभिप्रेत है प्रश्नाधीन भूमि के भू-खण्ड के कुल क्षेत्रफल का, किसी भवन के सभी तलों पर अनुज्ञेय कुल निर्मित क्षेत्र के अनुपात से है (ऐसे अनुपात में निर्मित मात्रा की अधिकतम सीमा निहित है तथा विशिष्ट रूप से यथा उपबंधित के सिवाय किसी प्रकार के परिवर्तन या छूट अनुज्ञात नहीं की जायेगी) निर्मित क्षेत्रों के अर्थ के अंतर्गत सभी तलों का निर्मित क्षेत्र आता है किन्तु इसमें लिफ्ट वेल, सर्विस डक्ट, लिफ्ट के लिए मशीन रूम, पानी की टंकी आवृत्त पार्किंग क्षेत्र एक प्रवेश लाबी / भू-तल, कॉरीडोर प फोयर, आर्कड मन्टी, स्टेयकेस, सम्मिलित नहीं होंगे किन्तु नियम 58 में निहित सीमाओं के अधिक आवृत्त बाहर निकला हुआ भाग सम्मिलित होगा।

(30) "नीव" से अभिप्रेत है संरचना का ऐसा भाग जो भारों के प्रत्यक्ष संपर्क में हो और उन्हें भूमि को संप्रेषित करता हो।

(31) "निजी गैरेज" से अभिप्रेत है कोई भवन, चाहे वह स्थायी या अस्थायी हो या उस भवन का कोई भाग जो निजी स्वामित्व की यंत्र चलित गाड़ियों को खाड़ी करने के लिए परिकल्पित हो और उपयोग में लाया जाता है।

(32) "सार्वजनिक गैरेज" से अभिप्रेत है निजी गैरेज से भिन्न ऐसा भवन या उसका भाग जो किसी भी प्रकार की मोटर गाड़ियों या अन्य गाड़ियों की मरम्मत, सुधार, किराये पर देने, बेचने या रखने या खड़ी करने के लिए बनाया या प्रयुक्त किया जाता है।

++ (33) "समूह गृह निर्माण" से अभिप्रेत है किसी अविभाजित भू-खण्ड पर किसी संख्या में संयुक्त और संपूर्णतः निर्मित निवास इकाइयों का निर्माण करना जिनमें भूमि, भवन और सेवाएं एक संयुक्त विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती हैं, भवन और सेवाएं संयुक्त रूप से संधारित की जाती हैं और निर्माण कार्य एक ही अभिकरण / प्राधिकारी / व्यक्ति द्वारा किया जाता है।

(34) "निवास योग्य कक्ष" से अभिप्रेत है एक या अधिक व्यक्तियों के अध्ययन करने, रहने, सोने, भोजन कने, रसोई घर के अधिभोग में हो या अधिभोग के लिए बनाया गया हो और यदि उसका उपयोग निवास कक्ष

* (27-क) राजपत्र दिनांक 1.9.98 द्वारा अंतः स्थापित

* नियम 2 (19) मध्यप्रदेश राजपत्र दिनांक 28.4.2000 द्वारा स्थापित

** (28-क) राजपत्र दिनांक 28.4.2000 द्वारा स्थापित

+ (29) राजपत्र दिनांक 28.4.2000 द्वारा स्थापित

++ (33) राजपत्र दिनांक 1.9.98 द्वारा स्थापित

के रूप में किया जाता हो, जिसमें ऐसे स्नानगृह, फलश वाले सण्डास, धुलाई घर, परसोने तथा भण्डार वाले रसोई घर, गलियों, तहखानों पर छतीर (अटारी) तथा खुले स्थान है जिनका आमतौर पर अथवा विस्तारित अवधि के दौरान प्रयोग न किया जाता हो, सम्मिलित नहीं है।

- (35) "टॉड" से अभिप्रेत है बाहर की ओर निकले सेल्फ जो कमे में ही किसी खड़े अवलम्ब के सहारे को छोड़ किसी भी प्रकार से टिका हुआ हो किन्तु बाहर निकला भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (36) "अनुज्ञप्त वास्तुविद /संचना-इंजीनियर /नगर योजनाकार, पर्यवेक्षक समूह" से अभिप्रेत है क्रमशः अर्हता प्राप्त वास्तुविद, संरचना-इंजीनियर /नगर योजनाकार, पर्यवेक्षक/ समूह, जो प्राधिकारी द्वारा इन नियमों के अधीन प्रत्येक मामले में उस रूप में अनुज्ञप्त हो।
- (37) "लिफ्ट" से अभिप्रेत है ऐसे साधन जो निर्देशित कार प्लेटफार्म के द्वारा दो या उससे अधिक मंजिलों के बीच या ऊपर पर्याप्त ऊपर की ओर व्यक्तियों या सामग्रियों को लाने ले जाने के लिए बनाया गया हो।
- (38) "लाफ्ट" से अभिप्रेत है सामान्य तल सतह के ऊपर दो तलों के बीच का मध्यवर्ती तल या ढालू छत के बीच का का अवशिष्ट स्थान जो सामान आदि रखने के लिए बनाया जाता है या उपयोग में लाया जाता है।
- (39) "मध्यतल" (मैजाइन) से अभिप्रेत है भू-तल के ऊपर दो फर्शों के बीच का मध्यवर्ती तल।
- (40) "नगर पालिका परिषद्" से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश म्युनिसिपलटीज एक्ट, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) के अधीन गठित परिषद्।
- (41) "अधिभोग या उपयोग समूह" से अभिप्रेत है प्रमुख अधिभोग जिसके लिए किसी भवन या भवन के किसी भाग का उपयोग किया जाता है या जो उपयोग किये जाने के लिए आशयित हो, अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिए अधिभोग में ऐसे गौण अधिभोगों को सम्मिलित समझा जाएगा जो उस पर समाश्रित हो।

स्पष्टीकरण – अधिभोग वर्गीकरण का आशय नीचे दिये अनुसार होगा :-

- (एक) आवासिक भवन- इसमें ऐसा कोई भी भवन सम्मिलित है जिसमें रसोई बनाने या भोजन करने अथवा दोनों की सुविधाओं सहित या इनसे रहित सामान्य आवासिक प्रयोजनों के लिए सोने के लिए स्थान की व्यवस्था हो। इसमें एक या दो या बहु परिवार निवास गृह आवास अथवा रिहायशी मकान, रैन बसेरा कोठारी वाले मकान तथा प्लैट एवं आवासिक होटल सम्मिलित है।
- (दो) शिक्षण भवन इसमें ऐसा कोई भी भवन सम्मिलित है जिसे प्रति सप्ताह आठ घंटे से अधिक शाला, महाविद्यालय अथवा दिवस देखभाल (डे केयर) केन्द्रों के प्रयोजनों के लिए उपयोग में लाया जाता हो, इसमें शिक्षण भवनों संबंधी अनुदेशन शिक्षण या मनोरंजन के लिए लोगों का एकत्र होना निहित है।
- (तीन) संस्था भवन- इसमें ऐसा कोई भवन अथवा उसका ऐसा भाग सम्मिलित है, जिसका चिकित्सीय अथवा अन्य उपचार अथवा शारीरिक या मानसिक बीमारी, रूग्णता अथवा दौर्बल्य से पीड़ित व्यक्तियों की देखभाल शिशु स्वास्थ्य लाभ करने वाले या वृद्ध व्यक्तियों की देखभाल जैसे प्रयोजनों के लिए तथा दाण्डिक अथवा सुधारात्मक निरोध, जिसमें अंतः वासियों की स्वतंत्रता प्रतिबंधित हो, के लिए उपयोग किया जाता हो, संस्था भवनों में सामान्यतः लोगों के सोने के लिए स्थान की व्यवस्था रहती है। इसमें चिकित्सालय, बिरूजालय अभिरक्षात्मक संस्थाएं, दाण्डिक संस्थाएं जैसे जेल, कारागार मनोरोग चिकित्सालय और सुधारालय सम्मिलित है।
- (चार) सभा भवन – इसमें ऐसा कोई भी भवन या किसी भवन का वह भाग सम्मिलित है जहां व्यक्ति आमोद-प्रमोद, मनोरंजन, समाजिक, धार्मिक, देशभक्ति पूर्ण व्यावहारिक यात्रा तथा उसी प्रकार के प्रयोजनों के लिए सामूहिक रूप से एकत्रित होते हैं अथवा मिलते हैं, उदाहरार्थ नाट्य शाला, चलचित्र गृह, सभा भवन, प्रेक्षा गृह, प्रदर्शनी भवन, संग्रहालय, स्केटिंग स्थल, मलखम्ब शाला, रेस्तरा, आराधना स्थल, नृत्य

शाला, क्लब, यात्री स्टेशन तथा टर्मिनल या एयर सरफेस तथा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाएं, मनोरंजन घाट और स्टेडियम।

- (पांच) “कारबार भवन” से अभिप्रेत है इसमें ऐसा कोई भवन अथवा किसी भवन का ऐसा कोई भाग सम्मिलित है जिसका कारबार कने, लेखा तथा अभिलेख रखने औ ऐसे ही प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जाता हो और इसमें चिकित्सक सेवा सुविधाओं, नगर भवनों, टाउन हाल, न्यायालय भवन, अभिलेख और संदर्भ ग्रंथालय में सम्मिलित है जहां इनका मुख्य कार्य सार्वजनिक कारोबार चलाना और पुस्तकों और अभिलेखों को रखना है।
- (छः) “व्यापारिक भवन” से अभिप्रेत है ऐसा कोई भवन का कोई भाग जिसका उपयोग “मल्टीप्लेक्स,”* दुकान, भण्डार बाजार के रूप में बिक्री के माल के प्रदर्शन तथा थोक या फुटकर रूप में बिक्री के माल के विक्रय के लिए किया जाता है। कार्यालय, भण्डार गृह तथा सेवा सुविधाएं, जो बिक्री के माल विक्रय से संबद्ध है तथा जो उसी भवन में स्थित है, इस समूह के अधीन सम्मिलित होंगी।
- (सात) “औद्योगिक भवन” से अभिप्रेत है ऐसा कोई भवन का कोई भाग या संरचना जिसमें सभी प्रकार की उत्पाद वस्तुएं या सामग्री तथा वस्तुएं निर्मित की जाती है या संयोजित की जाती है या उनका विधायन किया जाता है और उसमें सम्मिलित है संयोजन संयंत्र, प्रयोगशालाएं, विद्युत संयंत्र, धुम्र गृह (स्मोक हाउस) परिकरण शाला, गैस संयंत्र मिलें, डेरी, कारखानें आदि।
- (आठ) “भण्डार भवन” से अभिप्रेत है ऐसा कोई भवन या भवन का कोई भाग जिसका उपयोग मुख्यतः वस्तुओं को बेचने के लिए निर्मित चीजों, बिक्री के माल के संग्रहण के लिए या रखने के लिए किया जाता है और इसमें सम्मिलित है माल गोदाम (वेयर हाउस), शीतागार (कोल्ड स्टोरेज), भाड़ा डिपे (फेट डिपो), मार्गस्थ शेड (ट्राजिटशेड), भण्डार गृह, सार्वजनिक गोरेज, हेंगर, ट्रक टर्मिनल, अन्न भण्डार (ग्रेन एली वेटर्स), खलिहान तथा घुड़साल।
- (नौ) “खतरनाक भवन” से अभिप्रेत है ऐसा कोई भवन या उसका कोई भाग जिसका उपयोग अत्याधिक ज्वलनशील या विस्फोटक सामग्री या ऐसे उत्पादों जो अत्याधिक तेजी से जल सकते हों और जिनसे जहरीला धुंआ निकलता हो या विस्फोट होता हो या ऐसी चीज के लिये संग्रहण उठाने धरने निर्माण या विधायन जिनमें ऐसे अधिक क्षयकारी नशीले, हानिकारक, अल्कली, अम्ल या अन्य द्रव या रसायन शामिल हों, जिनसे अग्नि या धुंआ निकलता हो और विस्फोटक विषैली विकार जन्य या क्षयकारी गैसों निकलती हो तथा ऐसी चीजों के संग्रहण उठाने धरने विनिर्माण या विधायन के लिये किया जाता है जिनसे विस्फोटक धूल मिश्रण उत्पन्न होते हैं या जिसके परिणामस्वरूप कोई बहुत बारीक कणों में विभक्त हो जाती है और जो स्वतः जल सकती हो।
- (42) “अधिभोगो” इसमें ऐसा कोई व्यक्ति सम्मिलित है, जो उपयोग में लाए गये किसी भवन के किराये या किराये के किसी भाग का भुगतान तत्समय कर रहा है या करने के लिए दायी है या ऐसे भवन के अधिभोग के कारण कोई प्रतिकर या किस्त का भुगतान कर रहा या करने के लिए दायी है और इसमें भाटक मुक्त किरायेदार भी सम्मिलित है किन्तु इसमें ऐसा कोई रहवासी सम्मिलित नहीं है तथा शब्दा “अधिभोग करना” तथा अधिभोग का तदनुसार अर्थ लगाया जायेगा।
- (43) “खुल जगह” से अभिप्रेत है भू-खण्ड का ऐसा अभिन्न भाग जो खुला छोड़ दिया गया हो।
- (44) “सामने की खुली जगह” से अभिप्रेत है भवन पंक्ति और भू-खण्ड की सामने की सीमा के बीच के भू-खण्ड के सामने की खुली जगह।
- (45) “पीछे की खुली जगह” से अभिप्रेत है भवन के पिछले भाग और भूखण्ड की पिछली सीमा के बीच के भू-खण्ड के पिछले भाग में आरपार छोड़ी हुई खुली जगह।
- (46) “बगल की खुली जगह” से अभिप्रेत है भवन के पार्श्व भाग तथा भू-खण्ड की पार्श्व सीमा के बीच के भू-खण्ड के पार्श्व के आरपार की खुली जगह।

- (47) "संक्रियात्मक निर्माण कार्य" से अभिप्रेत है संक्रिया प्रयोजनों के लिए सरकारी विभाग द्वारा किया गया निर्माण कार्य।
- (48) "स्वामी" से अभिप्रेत है वह व्यक्ति जिसे भवन या भूमि या भूमि का विधिक स्वत्व प्राप्त हो और उसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित हैं :-
- (क) ऐसा कोई अभिकर्ता या न्यासी, जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता है।
- (ख) ऐसा कोई अभिकर्ता या न्यासी, जो धार्मिक या पूर्व प्रयोजनों के लिए दिये गये किसी भवन का किराया प्राप्त करता है, या जिसे उक्त भवन सौंपा गया हो या जिससे वह संबंध रखता हो,
- (ग) ऐसा कोई मापक (रिसीवर) निष्पादक या प्रशासक या प्रबंधक जिसे भवन का प्रभार लेने या स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने के लिए सक्षम अधिकारिता वाले किसी न्यायालय द्वारा नियुक्त किया गया हो और,
- (घ) सकब्जा बन्धकदार
- (49) "मुडेर" (पैरामिट) से अभिप्रेत है छत या फर्श के छोर के साथ-साथ बनायी गयी नीची दीवार या जंगला (रेलिंग)
- (50) "वाहन खड़े करने का स्थान (पार्किंग स्पेस)" से अभिप्रेत है ऐसी घिरी बंद या खुली जगह जहां वाहन खड़े करने के लिए पर्याप्त जगह हो तथा जिसका प्रवेश मार्ग (ड्राइव-वे) सड़क या गली से वाहन खड़े करने के स्थान से जुड़ा हो और वहां वाहनों के प्रवेश और निर्गम की व्यवस्था हो।
- (51) "अनुज्ञा" से अभिप्रेत है इन नियमों द्वारा विनियमित विकास या भवन निर्माण कार्य करने के लिए प्राधिकारी द्वारा लिखित में दिया गया प्राधिकार जिसके कि न होने पर वह विधि विरुद्ध हो जायेगा।
- (52) "कुर्सी" से अभिप्रेत है आसपास की भूमि की सतह और फर्श की उस सतह के बीच जो कि भूमि के ठीक ऊपर हो, संरचना का भाग।
- (53) "कुर्सी क्षेत्र" से अभिप्रेत है ऐसा निर्मित क्षेत्र जो कुर्सी की सतह तक मापा गया हो।
- (54) "कमरे की ऊंचाई" से अभिप्रेत है तैयार फर्श की सतह से तैयार छत कीजगह तक मापी गयी खड़ी दूरी से है, जहां समतल (तैयार) छत न हो वहां कड़ियों या धरनों या बंधन धन्नियों का भीतरी भाग माप का ऊपरी बिन्दु होगा।
- (55) "पंक्ति-गृह-निर्माण / पंक्तिनुमा भवन" से अभिप्रेत है भवनों की ऐसी पंक्ति जिनमें केवल सामने, पीछे और भीतरी खुली जगह हो।
- (56) "स्वीकृत रेखाक्रम" से अभिप्रेत है उन रेखा की ओर विशिष्टियों का सेट, जो भवन से संबंधित नियमों के अधीन प्रस्तुत किये गये हों और जो प्राधिकारी द्वारा सम्यक् रूप से अनुमोदित तथा स्वीकृत किये गये हों।
- (57) "अर्द्ध विलग्न भवन" से अभिप्रेत है भवन, जो तीन ओर से विलग्न हो।
- (58) "सेवा वीथी" (सर्विस लेन) से अभिप्रेत है सेवा प्रयोजनों के लिए भू-खण्ड पीछे या बगल में बनायी गयी सड़क / गली।
- (59) "प्रतिरोध रेखा" से अभिप्रेत है भू-खण्ड की सीमाओं के प्रायः समानांतर बनी रेखा और प्रत्येक मामले में प्राधिकारी द्वारा अधिकारित वह रेखा जिसके आगे स्थल सीमाओं की ओर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता।

- (60) "भू-खण्ड" से अभिप्रेत है निश्चित सीमाओं से घिरी भूमि का महत्वपूर्ण भाग।
- (61) "नुक्कड़ भू-खण्ड" (साइड कार्नर) से अभिप्रेत है वह भू-खण्ड जो दो या अधिक परस्पर मिलने वाले मार्गों के चौराहे पर स्थित हो।
- (62) "भू-खण्ड भीतर या आगे पीछे (साइड इंटिरियर आर टेन्डेम)" से अभिप्रेत है वह भू-खण्ड जहां सड़क से मार्ग द्वारा पहुंचा जा सकता हो, भले ही ऐसा मार्ग भू-खण्ड का भाग हो या न हो।
- (63) "मंजिल" से अभिप्रेत है किसी भवन के किसी फर्श की सतह और उसके तत्काल ऊपर के फर्श तल के बीच का भाग या यदि उसके ऊपर कोई तल न बनाया गया हो तो किसी फर्श और उसके तत्काल ऊपर की छत के बीच की जगह।
- (64) "मार्ग" से अभिप्रेत है कोई पहुंच मार्ग अर्थात् मुख्य मार्ग, सड़क गली, रास्ता, वीथी जीना, मार्ग, वाहन मार्ग पैदल मार्ग, चौराहा, स्थान या पुल चाहे वह आम रास्ता हो या न हो और जिस पर आम जनता को आने जाने का अधिकार प्राप्त हो या किसी विशिष्ट कालावधि के दौरान बिना बाधा के गुजरने या आने जाने का अधिकार हो चाहे वह वर्तमान में हो या किसी स्कीम में प्रस्तावित हो और इसमें सभी बंधान नालिया, गड्ढे, वर्षा का पानी की नालियां, पुलियों के बाजू के रास्ते, यातायात चबूतरे सड़क किनारे के वृक्ष, दीवार घेरे को रोकने वाली बाड़ नाके तथा मार्ग पवित्र के भीतर लगे जंगले (रेलिंग) सम्मिलित है।
- (65) "मार्ग सतह या ढलान" से अभिप्रेत है मार्ग की मध्य रेखा का शासकीय रूप से स्थापित उठान या ढलान जिस पर भू-खण्ड खुलता हो और जहां शासकीय रूप से स्थापित कोई ढलान न हो वहां मार्ग के मध्य बिन्दु का विद्यमान ढलान।
- (66) "मार्ग रेखा" से अभिप्रेत है मार्ग की पार्श्व सीमाओं को परिभाषित करने वाली रेखा।
- (67) "परिनिर्माण करना" से अभिप्रेत है या किसी भवन का परिनिर्माण करना से अभिप्रेत है :-
- (क) किसी स्थल पर नये भवन का परिनिर्माण करना भले ही उस पर पहले भवन बनाया गया हो या न बनाया गया हो,
- (ख) किसी ऐसे भवन का पुनः निर्माण करना, जिसके कुर्सी सतह के ऊपर के हिस्से गिरा दिये गये हों, जल गये हों या नष्ट हो गये हों, और
- (ग) एक प्रकार के अधिभोग का दूसरे प्रकार के अधिभोग में संपरिवर्तन अभिप्रेत है।
- (68) "संधि स्थल" से अभिप्रेत है सड़क से मिलने वाले वह स्थान जहां भवन का कोई भाग सड़क सीमा से लगा हो।
- (69) "तय की जाने वाली दूरी" से अभिप्रेत है भवन के फर्श पर दूरस्थ किसी स्थान से सुरक्षित स्थान तक की दूरी भले ही वह बाहर निकलने का मार्ग सीधा हो, आड़ा हो या बाहर की ओर हो।
- (70) "बरामदा" से अभिप्रेत है ऐसा बंद क्षेत्र जो कम से कम एक ओर से बाहर की ओर खुला हो, सिवाय इस अपवाद के कि खुली और ऊपरी फर्श पर एक मीटर ऊंची मुंडेर बनाई गयी हो।
- (71) "फलश वाले शौचालय" से अभिप्रेत है ऐसा शौच गर्त, जिसमें पानी से मल-पात्र को फलश करने की व्यवस्था हो।
- (72) "खिड़की" से अभिप्रेत है दरवाजे से भिन्न बाहर की ओर खुलने वाला स्थान जिसमें भीतरी स्थान में अपेक्षित प्राकृतिक प्रकाश या वायु संचार या दोनों पूर्ण या आंशिक रूप में व्यवस्था की गयी हो।

3. नियमों का लागू होना :

- (1) जहां किसी भूमि का उपखंडों, भू-खण्डों या कॉलोनियों के रूप में विकास या पुनर्विकास किया जाना हो, वहां ये नियम भूमि विन्यास के सभी उपान्तरणों को लागू होंगे।
- (2) जहां किसी भवन का परिनिर्माण किया गया हो वहां ये नियम भवन की डिजाइन तथा निर्माण पर लागू होंगे।
- (3) जहां भवन का संपूर्ण या आंशिक भाग गिरा बदया गया हो वहां ये नियम भवन के संपूर्ण भागों पर लागू होंगे चाहे वे हटाये गये हो या नहीं।
- (4) जहां भवन का पूर्ण या आंशिक भाग गिरा दिया गया हो वहां ये नियम भवन के शेष भाग या गिराने के संबंधित कार्य पर लागू होंगे।
- (5) जहां भवन में परिवर्तन किया गया हो वहां ये नियम सम्पूर्ण भवन को चाहे वह पुराना हो या नया हो, लागू होंगे सिवाय इसके कि ये नियम केवल उस भाग को भी लागू होंगे जब कि वह भाग सुविधाओं तथा सुरक्षा के उपायों की दृष्टि से सर्वांगपूर्ण हों।
- (6) जहां भवन के अधिभोग में परिवर्तन हुआ हो, वहां ये नियम परिवर्तन से प्रभावित हुए भवन के संपूर्ण भागों को लागू होंगे।

4. ये नियम शासन के सक्रियात्मक निर्माण कार्यों को लागू नहीं होंगे :-

- (1) इन नियमों की कोई भी बात –
 - (एक) उस भूमि को जिसको अधिनियम की धारा 1 की उपधारा (4) लागू होती हो, और
 - (दो) सक्रियात्मक निर्माणों को लागू नहीं होंगी।
- (2) इन नियमों के प्रयोजन के लिए शासकीय विभागों के निम्नलिखित निर्माण कार्य सक्रियात्मक निर्माण कार्य की सीमा में नहीं आयेंगे :-
 - (क) नये आवासिक भवन (सीमित अत्यावश्यक सक्रियात्मक कर्मचारियों के लिए गेट लाज, आवास गृह को छोड़कर)
 - (ख) कालोनियों, चिकित्सालयों, क्लबों, संस्थाओं तथा शालाओं, में सड़के तथा नालियां।
- (3) संदेह की स्थिति में कि कोई निर्माण कार्य सक्रियात्मक निर्माण कार्य का स्वरूप ग्रहण करता है या नहीं मामला राज्य सरकार को निर्दिष्ट किया जायेगा, जिसका विनिश्चय अंतिम होगा।
- (5) विद्यमान भवन – भवन इन नियमों में दी गयी किसी भी बात में किसी क्षेत्र की विकास योजना में उपबंधित संपूर्ण परिसीमाओं तथा निर्बंधनों के अध्याधीन रहते हुए उस तारीख को जिसका कि इन नियमों के सुसंगत उपबंध प्रवृत्त हों किसी विद्यमान भवन के वर्धित भाग को गिराने, उसमें परिवर्तन करने या उसका परित्याग करने की न तो तब तक उपेक्षा की जायेगी और न ही किसी विद्यमान भवन के उपयोग या उपभोग को चालू रखने से रोका जायेगा, जब तक कि प्राधिकारी के मत में ऐसे भवन या उसके भाग से समीपवर्ती सम्पत्ति की सुरक्षा को या भवन के अधिभोगियों की सुरक्षा को खतरा न हो।

6. वैकल्पिक सामग्री, डिजाइन तथा निर्माण कार्य की पद्धति और परीक्षण

- (1) इन नियमों के उपबंध ऐसी सामग्री या डिजाइन या निर्माण पद्धति के प्रयोग को रोकने के लिए अभिप्रेत नहीं है जो इन नियमों या संहिता द्वारा विशेष रूप से विहित न की गयी हो बशर्ते कि ऐसे किसी विकल्प का अनुमोदन प्राधिकारी द्वारा कर दिया गया हो।
- (2) प्राधिकारी ऐसे किसी विकल्प का अनुमोदन कर सकेगा, बशर्ते उसकी राय है कि प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक हैं तथा सामग्री डिजाईन, और निर्माण से संबंधित संगत भागों के उपबंधों के अनुरूप है और प्रस्तावित सामग्री या कार्य अभिप्रेत प्रयोजन के लिए कम से कम इन नियमों या संहिता में क्वालिटी, सामर्थ्य, उपयुक्तता और प्रभावशीलता, अग्नि तथा जल प्रतिरोधिता, स्थायित्व तथा सुरक्षा के संबंध में विहित सामग्री पद्धति या कार्य के समतुल्य हो।
- (3) परीक्षण— जब कभी प्राधिकारी के समक्ष इन नियमों या संहिता के उपबंधों के पालन का अपर्याप्त प्रमाण होने या इस बात का प्रमाण होने की कोई सामग्री या डिजाइन या निर्माण की कोई पद्धति इन नियमों या संहिता की अपेक्षाओं के अनुरूप नहीं है या वैकल्पिक सामग्री या डिजाइन या निर्माण की पद्धति के दावे को सिद्ध करने की दृष्टि से प्राधिकारी पालन के प्रमाण स्वरूप पर्याप्त पहले परीक्षण करने की अपेक्षा कर सकेगा। यह परीक्षण स्वामी के व्यय पर अनुमोदित एजेन्सी द्वारा कराये जायेंगे।
- (4) यदि इन नियमों या संहिता में कोई उपयुक्त परीक्षण पद्धति विनिर्दिष्ट न हो तो, प्राधिकारी परीक्षण प्रक्रिया अवधारित करेगा।
- (5) ऐसे समस्त परीक्षणों के परिणामों की प्रतियां प्राधिकारी द्वारा वैकल्पिक सामग्री की स्वीकृति के बाद कम से कम दो वर्ष कालावधि तक रखी जायेगी।