मध्यप्रदेश

भूमि विकास नियम, 2012

(दिनांक 06 मार्च 2025 तक अद्यतन)

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश , मध्य प्रदेश शासन

DIRECTORATE OF TOWN AND COUNTRY PLANNING

GOVERNMENT OF MADHYA PRADESH

अस्वीकरणः– मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के संशोधनों को संकलित करते समय यथासंभव प्रयास किए गए हैं कि कोई त्रुटि न हो, फिर भी यदि कोई त्रुटि रह जाती है, तो मध्यप्रदेश राजपत्र का प्रकाशन अंतिम रूप से मान्य होगा।

एफ–3–131–2012–बत्तीस, दिनांक 30 मई, 2012[1].– मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 24 की उपधारा (3) के साथ पठित धारा 85 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार एतद्द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है जो उक्त अधिनियम की धारा 85 की उपधारा (1) के द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार मध्यप्रदेश राजपत्र (असाधारण) दिनांक 13 अप्रैल, 2012 में पूर्व में प्रकाशित किये जा चुके हैं।

नियम

भाग–एक : सामान्य

1. संक्षिप्त नाम.– (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 है।

(2) ये नियम, इनके राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे ।

2. परिभाषाएं.– इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,–

(1) **''अतिरिक्त उपयोग''** से अभिप्रेत है, परिसर का कोई ऐसा उपयोग जो कि मूल उपयोग के अधीन हो तथा प्रचलित तौर पर मूल उपयोग के 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 अथवा कोई संरचनात्मक परिवर्तन जैसे कि क्षेत्रफल या ऊंचाई में कोई वृद्धि अथवा किसी भवन के किसी भाग का हटाया जाना अथवा संरचना में कोई परिवर्तन जैसे कि किसी दीवार, विभाजक, कॉलम, बीम, कड़ी, फर्श या अन्य अवलम्ब का निर्माण करना या कराना या हटाना अथवा प्रवेश या निर्गम के किन्ही मार्गों में परिवर्तन या उन्हें बंद करना अथवा जुड़नार या उपस्करों में कोई परिवर्तन;

(4) **''अनुमोदित''** से अभिप्रेत हैं, अधिकारिता या शक्ति रखने वाले प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;

(5) विकास तथा भवन निर्माण गतिविधियों के संबंध में **''अधिकारिता रखने वाला प्राधिकारी''** (जो इसमें इसके पश्चात् इन नियमों में प्राधिकारी के रूप में निर्दिष्ट है) से अभिप्रेत है,–

(क) संचालक नगर तथा ग्राम निवेश अथवा आयोजना क्षेत्रों में तथा ऐसे आयोजनेतर क्षेत्रों में भी जहां ये नियम अधिसूचना द्वारा लागू किए गए हैं, भूमि के विकास के लिए अनुज्ञा प्रदान करने हेतु इस निमित्त उसके द्वारा प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी।

---

1 म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 1 जून, 2012 पृष्ठ 515–516(160) पर प्रकाशित।

भूमि के विकास में सम्मिलित है, —

(एक) भूमि में कोई सारवान परिवर्तन करना जिसमें उसका उप विभाजन एवं अधिभोग के रूप में उसके उपयोग में परिवर्तन सम्मिलित है।

(दो) किसी भी प्रकार के भवन का निर्माण ।

(ख) यथास्थिति, नगरपालिक निगम अथवा नगरपालिका परिषद् अथवा नगर परिषद् अथवा सुसंगत नगरपालिक विधि द्वारा या उसके अधीन प्राधिकृत कोई अधिकारी अथवा पंचायत राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994) के अधीन उनकी अपनी अपनी अधिकारिता के भीतर भवन निर्माण/उसमें परिवर्तन, उसे गिराने की अनुज्ञा देने के लिए इस प्रकार प्राधिकृत ग्राम पंचायत या ऐसा अन्य प्राधिकारी या अधिकारी।

स्पष्टीकरण.— (1) अभिव्यक्तियां ''नगरपालिक निगम'' अथवा ''नगरपालिका परिषद्'' अथवा ''नगर परिषद्'' में, जहां कहीं भी संदर्भ से ऐसा अपेक्षित हो, मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) की धारा 423 के अधीन निर्दिष्ट प्रशासक अथवा मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) की धारा 328 अथवा धारा 337 के अधीन राज्य सरकार द्वारा नियुक्त ''व्यक्ति या व्यक्तियों की समिति'' सम्मिलित है;

(2) अभिव्यक्ति ''ग्राम पंचायत'' में, जहां कहीं भी संदर्भ से ऐसा अपेक्षित हो, राज्य सरकार द्वारा नियुक्त ''व्यक्ति या व्यक्तियों की समिति'' अथवा मध्यप्रदेश पंचायत राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994) की धारा 87 की उपधारा (3) के खण्ड (ख) के अधीन विहित प्राधिकारी;

[1][(ग) नगर की अंगीकृत विकास योजनाओं में मध्य क्षेत्र में भूमि पूर्व से विकसित होती है. ऐसे क्षेत्रों में विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग एवं स्वीकार्य उपयोग अनुसार एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 में निर्धारित मापदण्डों के अंतर्गत भवन निर्माण अनुमति स्थानीय निकायों द्वारा जारी की जाएगी.]

[2][5—क. अनुज्ञापन प्राधिकारी से अभिप्रेषत है तथा इसमें सम्मिलित होंगे,—

आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास या उनके द्वारा प्राधिकृत कोई अधिकारी, जो संपूर्ण मध्य प्रदेश हेतु अग्निशमन इंजीनियरों को अनुज्ञप्ति जारी कर सकेंगे।]

(6) **''बालकनी''** से अभिप्रेत है, गलियारे अथवा बैठने के स्थान के रूप में काम में आने वाला कोई निर्गत भाग जिसमें रैलिंग अथवा जंगला सम्मिलित है;

---

[1] सूचना कमांक एफ—3—26—2022—अठारह—5 दिनांक 28 सितम्बर, 2022 द्वारा अंतःस्थापित। मध्य प्रदेश राजपत्र भाग—4(ग) कमांक—40 दिनांक 7 अक्टूबर, 2022 में प्रकाशित पृष्ठ कमांक 703—704

[2] सूचना कमांक एफ—3—113—2021—अठारह—5 दिनांक 1 मार्च, 2023 द्वारा अंतःस्थापित। मध्य प्रदेश राजपत्र भाग—4(ग) कमांक—9 दिनांक 3 मार्च, 2023 में प्रकाशित पृष्ठ कमांक 264—265

(7) **''तहखाना''** से अभिप्रेत है, भवन का वह भाग जो कि कुर्सी स्तर (प्लिंथ लेवल) से नीचे निर्मित किया गया हो यथापि, कतिपय मामलों में जहां स्थल की स्थलाकृति इस प्रकार की हो वहां भूमि या संदर्भित स्तर के नीचे का भवन का भाग भी तहखाना कहा जा सकेगा;

[1][7(क). **"आधार तल क्षेत्र अनुपात''** का अर्थ है तल क्षेत्र अनुपात, जो विकास योजना या इन नियमों में निर्धारित, सभी भूखंड स्वामियों को बिना किसी लागत या शुल्क के उपलब्ध है।"]

(8) **''भवन निर्माण कार्यकलाप''** से अभिप्रेत है :–

(क) किसी भवन का परिनिर्माण, पुनर्परिनिर्माण, उसमें सारवान् परिवर्तन तथा उसे गिराया जाना;
(ख) संयोजित भवन योजना तथा संगठित भूमि विकास के रूप में भूमि का विकास करना;
(ग) भूमि के किसी क्षेत्र का विकास तथा पुनर्विकास जिसमें सम्मिलित है किसी कालोनी के भीतर भू–खण्डों में अथवा विभिन्न भू उपयोगों में विभाजन एवं उप विभाजन।

टिप्पण.– (1) उपरोक्त सभी तीन मामलों में संचालक नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा यथास्थिति विकास अनुज्ञा प्रदान की जा सकेगी अथवा इससे इंकार किया जा सकेगा;

(2) भवन अनुज्ञा, यथास्थिति, नगरपालिक निगम या नगरपालिका परिषद् या नगर परिषद् या ग्राम पंचायत द्वारा उनकी अपनी–अपनी अधिकारिताओं के भीतर प्रदान की जाएगी या प्रदान करने से इंकार किया जाएगा।

(9) **''भवन ऊंचाई या किसी भवन की ऊंचाई''** से अभिप्रेत है, भवन की लंबवत लंबाई जिसकी गणना भूतल या संदर्भ तल से की जाएगी। ऐसे भूतल या संदर्भ तल उस भूखण्ड या भूमि के जिससे अभिगम लिया जाना है अग्रभाग के केन्द्र बिन्दु पर होगा। यदि स्थल ढालयुक्त है तो संदर्भ तल उस भूखण्ड अथवा भूमि के, जिससे कि अभिगम प्राप्त किया जाना है अथवा भूखण्ड के औसत स्तर के, दोनों में से जो भी ऊंची हो उसके समक्ष विद्यमान या प्रस्तावित मध्यरेखा पर से लिया जाएगा। भवन ऊंचाई की गणना करने में मशीन कक्ष, मम्टी, उत्थापित, तल, पोडियम, सेवा तल, वाहन स्थान (पार्किंग) तल सम्मिलित नहीं किए जाएंगे।

किसी भवन की ऊंचाई की गणना में निम्नलिखित संबद्ध संरचनाएं सम्मिलित नहीं की जाएंगी। यदि ऐसी सरंचनाओं का कुल क्षेत्र उस भवन की छत के उस क्षेत्र से जिस पर कि वे निर्मित किए गए हैं, एक–तिहाई से अधिक नहीं है,–

(क) पानी की टंकियां तथा उनके अवलंब;
(ख) चिमनियां, संवातन, पाइप, वातानुकूलन, लिफ्ट कक्ष तथा सदृश सेवा उपकरण;

[1] सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 74 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 147–148(5) पर प्रकाशित।

(ग) पौधों आदि के लिए अस्थाई शेड; और

(घ) मुंडेर दीवाल (पेरापेट वाल) तथा वास्तुकीय विशिष्टियां जो कि ऊंचाई में 1.5 मीटर से अधिक न हो;

(10) **''भवन रेखा''** से अभिप्रेत है, वह रेखा जहां तक किसी भवन की कुर्सी स्थल पर विधिपूर्वक बढ़ाई जा सकती है, जो सड़क के भावी निर्माण के लिए निश्चित या आरक्षित सड़क अथवा किसी सड़क के किसी विस्तार अथवा भूमि की किसी पट्टी से संसक्त है तथा ऐसी रेखा प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित रेखांक, समन्वय रेखांक अथवा योजना में इस रूप में विहित की गई है;

(11) **''छज्जा''** से अभिप्रेत है, ढालू अथवा आड़ा संरचनात्मक निकासा (ओवर हेंग) जो कि साधारणतः सूर्य तथा बारिश से सुरक्षा उपलब्ध कराने के लिए बाहरी दीवालों के खुले भाग पर बनाया जाता है, तथा इसमें वास्तुकीय विस्तार सम्मिलित है;

(12) **''चिमनी''** से अभिप्रेत है सीधा खड़ा खम्बानुमा कूपक (अपराइट शाफ्ट), जिसमें उष्मा पैदा करने वाले संधियों या उपकरणों द्वारा ठोस, तरल या गैसीय इंधन 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 खुला हो, भवन से पूर्णतः या अंशतः घिरा हो और वह भवन के भीतर या उससे लगी हुई जमीन पर या किसी अन्य तल पर हो सकता है;

(14) **''भीतरी चौक''** से अभिप्रेत है, सभी तरफ से घिरा हुआ चौक;

(15) **''बाहरी चौक''** से अभिप्रेत है, कोई ऐसा चौक जो कम से कम एक तरफ से घिरा न हो;

(16) **''शुद्ध ऊंचाई''** से अभिप्रेत है, ऐसी लम्ब रूप दूरी जो पूर्णतः निर्मित तल से बीम के अंदर की ओर ऊंचाई तक जो छत का आधार हो;

(17) **''संहिता''** से अभिप्रेत है, भारतीय मानक ब्यूरो (बी.आई.एस) द्वारा यथा प्रकाशित भारत की राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (एन.बी.सी);

(18) **''संपरिवर्तन''** से अभिप्रेत है, किसी परिसर के अधिभोग का किसी ऐसे अन्य अधिभोग या उपयोग में परिवर्तन जिसके लिए अतिरिक्त अधिभोग का अनुज्ञा पत्र अपेक्षित हो;

(19) **''कोने का स्थान''** से अभिप्रेत है, वह स्थान जो दो या दो से अधिक परस्पर एक दूसरे को काटने वाली सड़कों के संधि स्थान पर स्थित है;

(20) **''आच्छादित क्षेत्र अथवा आधार क्षेत्र''** से अभिप्रेत है, भू–तल स्तर पर भवन की कुर्सी द्वारा आच्छादित भूमि का क्षेत्र। इसमें शीर्ष भाग पर छत द्वारा अनाच्छादित कुर्सी क्षेत्र अपवर्जित होगा। छत की ऊंचाई के बराबर परन्तु 4.5 मीटर तक के विस्तार तक सीमित स्लेब स्तर पर यानीय/पैदल संचलन के लिए स्पष्ट ऊंचाई के साथ क्रास निकला हुआ भाग आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जाएगा। पोर्च, सफाई नलिका (सर्विस

डक्ट) भूतल पर 25 वर्ग मीटर से अनधिक के निजी गैरेज, पोडियम, स्टिल्ट, सीढ़ियां, अग्निनिकास, रैम्प, यन्त्रचालित वाहन क्षेत्र, रिफ्यूज स्यूटस, दो चौकीदार की हट तथा एक पम्प कक्ष, प्रत्येक 6 वर्ग मीटर से अधिक नहीं हो, प्रांगण यदि उसका उपयोग वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए नहीं होता है तथ लिफ्ट वेल, आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किए जाएंगे;

(21) **"बन्द गली (कल डी सेफ)"** से अभिप्रेत है, ऐसी गली जिसका एक सिरा कोई और अभिगम उपलब्ध न कराने वाले बंद सिरे के रूप में खत्म होता है;

(22) **"घनत्व"** से अभिप्रेत है, प्रति हेक्टर निवास इकाईयों की संख्या के रूप में यथा अभिव्यक्त आवासीय घनत्व;

स्पष्टीकरण,—

(1) जहां कि ऐसे घनत्व, सामुदायिक सुविधाओं तथा खुले स्थानों तथा प्रमुख मार्गों (आनुषंगिक खुले स्थानों को छोड़कर) के लिए उपबंध को छोड़कर अभिव्यक्त किए गए हैं, वहां यह शुद्ध आवासिक घनत्व संज्ञापित करेंगे। जहां कि यह घनत्व खुले स्थानों तथा सामुदायिक सुविधाओं तथा प्रमुख मार्गों को सम्मिलित करने के पश्चात् अभिव्यक्त किए गए हैं, यह कुल आवासीय घनत्व संज्ञापित करेंगे;

(2) आनुषंगिक खुले स्थान मुख्यतः प्रकाश तथा संवातन उपलब्ध कराने के लिए दो भवनों के मध्य, छोड़े जाने के लिए इन नियमों द्वारा अपेक्षित खुले स्थान हैं;

(23) **"विकास प्राधिकरण"** से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 38 अथवा उक्त अधिनियम की धारा 65 के अधीन गठित किसी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के अधीन स्थापित कोई नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण;

(24) **"नाली"** से अभिप्रेत है, पाइपों की एक कतार जिसमें समस्त फिटिंग्स तथा उपस्कर जैसे कि मेनहोल, निरीक्षण चेम्बर, ट्रेप्स, नाली और फर्श ट्रेप्स जो कि उसी कार्टिलेज के भीतर किसी किसी भवन अथवा कुछ भवनों अथवा भवन से संबद्ध प्रांगण के जल निकास के लिए उपयोग किए जाते हैं तथा उसमें सतही जल को ले जाने के लिए उपयोग किए जाने वाली खुली जल सरणियां सम्मिलित होंगी;

(25) **"जल निकास"** से अभिप्रेत है, इस प्रयोजन के लिए निर्मित किसी प्रणाली द्वारा किसी द्रव का निष्कासन;

(26) **"निवास—इकाई (वासगृह)"** से अभिप्रेत है, रहने, पकाने तथा स्वच्छता संबंधी अपेक्षाओं के लिए पृथक् सुविधा के साथ कोई स्वतंत्र निवास—इकाई;

(27) **"निकास"** से अभिप्रेत है, किसी भवन, मंजिल या फर्श से किसी सड़क या किसी अन्य सुरक्षित खुले स्थान के लिए कोई मार्ग, गली या बाहर जाने के साधन;

(28) **"फार्म हाउस"** से अभिप्रेत है, ऐसे क्षेत्रों में तथा ऐसी शर्तों के अध्यधीन रहते हुए, जैसी कि नियम 17 में विनिर्दिष्ट है, निर्मित कोई आवास;

(29) **''तल''** से अभिप्रेत है, किसी मंजिल में वह निचली सतह जिस पर कि किसी भवन में कोई सामान्य रूप से चलता है। सामान्य पद ''फर्श, जब तक कि अन्यथा विशेष रूप से उल्लिखित न किया जाए, किसी ''बीच के तल'' मेजनाइन से संबंध नहीं रखेगा;

टिप्पण : तल की अनुक्रमिक संख्या, अवधारक प्रवेश स्तर से इसके संबंध द्वारा अवधारित की जाएगी। भू–तल स्तर पर या उसके पूर्णतः ऊपर तलों के लिए सड़क या गली से सीधे प्रवेश के साथ भवन में निम्नतम तल भू–तल कहा जाएगा। प्रथम तल के ऊपर अन्य तलों को ऊपर की ओर बढ़ती संख्या में साथ द्वितीय तल, तृतीय तल इत्यादि, इस प्रकार अनुक्रम में क्रमांकित किया जाएगा।

[1][(30) "तल क्षेत्र अनुपात (एफ ए आर)" से अभिप्रेत है, किसी भवन में समस्त तलों पर कुल निर्मित क्षेत्र का प्रश्नगत भूमि के कुल भूखण्ड क्षेत्र से अनुपात. निर्मित क्षेत्र से अभिप्रेत होगा, लिफ्ट वेल्स, सर्विस डक्ट, लिफ्ट हेतु मशीन कक्ष, जल टंकियां, एस्केलेटर, लिफ्ट लाबी, अग्नि निकास, रैम्प, रिफ्यूज स्यूट्स तथा सर्विस डक्ट, बीच का तल (मेज नाइन फ़्लोर), बालकनी (1.20 मीटर चौड़ाई तक), वाहन क्षेत्र (पार्किंग एरिया), वाहन तल (पार्किंग फ्लोर्स), यन्त्रचालित वाहन क्षेत्र, पोचं, सर्विस फ्लोर्स, पोडियम, निजी गैरेज (25 वर्गमीटर से अनधिक), कर्मचारी आवास (25 वर्ग मीटर से अनधिक), नियम 76 के उपबंध के अध्यधीन रहते हुए तल घर, गलियारे, आर्केड, लाबी, मम्टी, सीढ़ियां, प्रवेश लाबी या फोयर्स, एट्रीयम जोकि वाणिज्यिक क्रियाकलाप के लिए उपयोग नहीं किया जाता हो, पम्प कक्ष तथा दो वाचमैन हट, प्रत्येक 6 वर्ग मीटर से अनधिक, को छोड़कर, समस्त तलों पर कुल निर्मित क्षेत्र, परन्तु नियम 58 के अधीन विहित सीमाओं से अधिक आच्छादित बाहर निकले हुए भाग इसमें सम्मिलित होंगेः

परन्तु नियम 53 (1) में यथा उल्लिखित व्यक्तियों के लिए आवासीय उपयोग वाले परिसर में एफ ए आर से छूट प्राप्त क्षेत्र का योग किसी भी दशा में अनुज्ञेय एफ ए आर के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा एवं नियम 2(35) में यथा उल्लिखित समूह आवासीय उपयोग में एफ ए आर से छूट प्राप्त क्षेत्र का योग किसी भी दशा में अनुज्ञेय एफ ए आर के 35 प्रतिशत से अधिक नहीं होगाः

परन्तु यह और कि वाणिज्यिक उपयोग वाले परिसर में भूतल पर अवस्थित फोयर (फोयर्स) या प्रवेश लॉबी (लॉबीज) का क्षेत्र, जो अनुज्ञेय भूतल आवृत्त क्षेत्र के 20 प्रतिशत से अधिक है, उसकी गणना एफ ए आर में की जाएगीः

परन्तु यह भी कि उपरोक्त सीमाएं जल टंकी (टंकियों), रैम्प (रैम्पो), मम्टी, सीढ़ी (सीढ़ियों) एवं पार्किंग क्षेत्र (क्षेत्रों) के लिए उपबंधित कुल निर्मित क्षेत्र को लागू नहीं होंगी.

टीप– यदि भूतल या संदर्भ स्तर के नीचे निर्मित आकृति विद्यमान स्थलाकृति के कारण आवास योग्य स्थान के रूप में उपयोग की जाती है, तो ऐसे क्षेत्र को आवास योग्य क्षेत्र के रूप में अनुज्ञा दी जा सकेगी तथा उसे तल क्षेत्र अनुपात में संगणित किया जाएगा.]

---

1 सूचना क्रमांक एफ–3–75–2021–अठारह–5 दिनांक 18 नवम्बर, 2021 द्वारा उप नियम स्थापित. मध्य प्रदेश राजपत्र भाग–4(ग) दिनांक 26 नवम्बर, 2021 में पृष्ठ क्रमांक 975–976 पर प्रकाशित।

(31) **''अग्नि पृथक्करण''** 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 मीटर में नापी गई दूरी;

(32) **''नींव''** से अभिप्रेत है, संरचना का कोई भाग जो कि भूमि के सीधे संपर्क में है तथा भार पारेषित करता है;

(33) **''सामने का खुला स्थान''** अथवा सामने का सीमान्त खुला स्थान (एफ.एम.ओ.एस.) से अभिप्रेत है, किसी भूखण्ड के सामने आर–पार का खुला स्थान;

(34) **''भू स्तर''** से अभिप्रेत है, वह भू अथवा संदर्भ स्तर जो कि ऐसे भूखण्ड अथवा भूमि के, जिससे कि अभिगम प्राप्त किया जाना है, अग्रभाग के केन्द्र बिंदु पर हो सकेगा। यदि स्थल ढालू है तो संदर्भ स्तर उस भूखण्ड अथवा भूमि के, जिससे कि अभिगम प्राप्त किया जाना है अथवा भूखण्ड के औसत स्तर के, दोनों में से जो भी ऊंचा है, के समक्ष विद्यमान या प्रस्तावित पहुंच मार्ग अथवा सड़क की मध्य रेखा पर लिया जाएगा;

(35) **''समूह गृह निर्माण''** से अभिप्रेत है, किसी अविभाजित भू–खण्ड पर कुछ निवास इकाइयों का निर्माण जो कि संपूर्ण एवं समग्र रूप से निर्मित हो जहां कि भूमि तथा भवन (वैयक्तिक इकाइयों को छोड़कर) संयुक्त रूप से धारित किए जाते हैं, भवन तथा सेवाएं संयुक्त रूप से संधारित किए जाते हैं तथा निर्माण, एकीकृत इकाई के रूप में किया जाता है;

(36) **''निवास प्रयोजन''** से अभिप्रेत है, कोई निर्मित स्थान जो एक या अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहने, सोने, खाने, पकाने के प्रयोजन के लिए अधिभोगित अथवा डिजाइन्ड है, परंतु इसमें स्नान गृह, शौचालय, कपड़े धोने का स्थान, वितरण तथा संग्रहण, रसोई भण्डार, गलियारे, सेलर, अटारियां (एटीक) तथा ऐसे स्थान जो कि बार–बार अथवा लंबे समय तक उपयोग में नहीं आते हैं, सम्मिलित नहीं होंगे;

(37) **''निवास योग्य कक्ष''** से अभिप्रेत है, निवास के प्रयोजनों के लिए अधिभोगित डिजाइन्ड कोई कक्ष;

(38) **''ऊंचे भवन''** से अभिप्रेत है, कोई भवन,–

(क) जिसमें दस से अधिक मंजिले हों, अथवा

(ख) जिसकी ऊंचाई 30 मीटर से अधिक हो

टिप्पण : भवन की ऊंचाई से अभिप्रेत है नियम 2 के उपनियम (9) के अनुसार परिभाषित एवं परिकलित ऊंचाई।

(39) **''कगार (लेज) अथवा टांड (शेल्फ)''** से अभिप्रेत है, टांड (शेल्फ) के सदृश, किसी भी रीति में, लंबवत् अवलम्बों से सिवाय किसी कक्ष के भीतर स्वतः बाहर निकला हुआ भाग परंतु जो एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;

[1][(40) **''अनुज्ञप्त वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर/इंजीनियर/पर्यवेक्षक/नगर योजनाकार/अग्निशमन इंजीनियर/लिफ्ट इंजीनियर/समूह''** से अभिप्रेत है, क्रमशः कोई अर्ह वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर/इंजीनियर/पर्यवेक्षक/नगर योजनाकार/अग्निशमन इंजीनियर/लिफ्ट इंजीनियर/समूह जो, जहां आवश्यक हो, प्राधिकारी द्वारा इस रूप में अनुज्ञप्त किया गया हो।]

[2][(40)(क) "प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर'' से अभिप्रेत है, कोई ऐसा अनुज्ञप्तिधारी वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर, जिसे कि प्राधिकारी द्वारा भवन अनुज्ञा जारी करने हेतु प्राधिकृत किया गया हो।]

(41) **''लिफ्ट या ऐस्केलेटर''** से अभिप्रेत है, किसी निर्देशित पटल प्लेटफार्म के माध्यम से किसी लंबवत् या कुछ सीमा तक लंबवत् दिशा में दो या अधिक स्तरों (मंजिलों) के मध्य व्यक्तियों या सामग्रियों को लाने ले जाने के लिए बनाया गया कोई उपकरण;

(42) **''लाफ्ट''** से अभिप्रेत है, दो तलों के मध्य कोई मध्यवर्ती तल जो कि सामान रखने के लिए निर्मित किया जाता है;

(43) **''मध्यतल (मेजनाइन)''** से अभिप्रेत है, भू तल तथा प्रथम तल के बीच का कोई मध्यवर्ती तल;

(44) **''मल्टीप्लेक्स''** से अभिप्रेत है, कोई भवन जो शापिंग क्षेत्र के साथ या उसके बिना दो या अधिक सिनेमा हाल से मिलकर बना हो;

टिप्पणी

वाणिज्यिक प्रक्षेत्र का संनिर्माण –– सड़क से दूर 4.5 मीटर पार्किंग का स्थान और 4.5 मीटर खुला क्षेत्र छोड़ना, ये दो भिन्न–भिन्न आवश्यकताएँ हैं जिनकी पूर्ति की जानी है और इन्हें आपस में संयोजित नहीं किया जा सकता। **सतीश नायक बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2018 (2) RN 1 (HC) = 2018 Supreme 292 (MP).**

---

(45) **''अधिभोग या उपयोग समूह''** से अभिप्रेत है, वह मूल अधिभोग जिसके कि लिए कोई भवन अथवा किसी भवन का कोई भाग उपयोग किया जाता है अथवा अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिए उपयोग किए जाने के लिए आशयित हो। कोई अधिभोग आनुषंगिक अधिभोगों को सम्मिलित करता समझा जाएगा, जो कि उस पर समाश्रित हो;

स्पष्टीकरण : अधिभोग का वर्गीकरण निम्नानुसार होगा :–

1 अधिसूचना क्र. एफ–3–49/2020/18–5, दिनांक 28 सितम्बर, 2020 द्वारा उप–खण्ड (40) के स्थान पर प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 28–9–2020 पृष्ठ 709–710 (11) पर प्रकाशित।

2 अधिसूचना क्र. 3–26–2015–अठारह–5, दिनांक 27 नवम्बर, 2015 द्वारा अन्तःस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 27 नवम्बर, 2015 पृष्ठ 959–960 (10) पर प्रकाशित।

(एक) **''आवासीय भवन''** में सम्मिलित है, कोई ऐसा भवन जिसमें भोजन पकाने या भोजन करने या दोनों सुविधाओं के साथ या उसके बिना सामान्य आवासीय प्रयोजनों के लिए सोने की व्यवस्था की गई है। इसमें सम्मिलित है, एकल या बहु परिवार निवास गृह, लाजिंग अथवा बोर्डिंग गृह, शयनागार (डोरमेटरीज), खंड गृह (अपार्टमेंट हाउसेज) तथा फ्लैट;

(दो) **''शैक्षणिक भवन''** में सम्मिलित है शाला, महाविद्यालय या डे केयर प्रयोजनों के लिए उपयोग में आने वाला कोई भवन जो शैक्षणिक भवनों के आनुषंगिक शिक्षण, शिक्षा अथवा मनोरंजन के लिए लोग एकत्रित होते हो;

(तीन) **''संस्थागत भवन''** में सम्मिलित हैं, कोई भवन या उसका भाग जो अस्पताल, आरोग्य आश्रम (सेनेटोरिया), अभिरक्षक संस्था, दाण्डिक संस्थाओं जैसे जेल, कारागार, विधान सभा भवन, राजभवन, विश्वविद्यालय, दूतावास भवन, स्टाक एक्सचेंज, बीमा भवन, बैंक, संस्थाएं, अशासकीय संगठन, वित्तीय संस्थाएं, सामाजिक संस्थाएं, धार्मिक संस्थाएं, कार्यालय भवन (सरकारी/अर्ध–सरकारी/निजी) तथा ऐसे अन्य प्रयोजनों के लिए उपयोग में आते हैं;

(चार) **''सभा भवन''** में सम्मिलित हैं कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग जहां लोगों का समूह आमोद–प्रमोद, मनोरंजन, राजनैतिक, सामाजिक, धार्मिक, नागरिक, यात्रा तथा सदृश प्रयोजनों के लिए एकत्र या इकट्ठा होता है, उदाहरण के लिए थियेटर, चलचित्र गृह, सभागार (सभा भवन), प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी भवन, संग्रहालय, स्केटिंग रिंग, व्यायाम शाला, भोजनालय (रेस्टोरेंट), पूजा स्थान, नृत्य शाला (डांस हाल), क्लब रूम, यात्री स्टेशन तथा हवाई टर्मिनल तथा अन्य सार्वजनिक परिवहन सेवाएं, मनोरंजन प्रस्तंभ तथा स्टेडियम;

(पांच) **''व्यापारिक भवन''** से अभिप्रेत है, कोई भूमि या भवन या उसका कोई भाग जिसका कि लाभ कमाने के उद्देश्य से कोई सौदा, व्यापार या व्यवसाय या विक्रय या किसी भी प्रकार की वस्तुओं या सेवाओं के विनियम के प्रयोजन से उपयोग किया जाता है तथा इसमें वस्तुओं के संग्रहण के लिए तथा किसी कार्यालय अथवा किसी होटल के लिए किसी भूमि या भवनों का उपयोग भी सम्मिलित है, और इसमें सम्मिलित है कोई भवन या किसी भवन का भाग जो कि मल्टीप्लेक्स, दुकानों, बाजारों के रूप में, माल के या तो थोक अथवा खुदरा प्रदर्शन तथा विक्रय के लिए उपयोग किया जाता है। माल के विक्रय के आनुषंगिक तथा उसी भवन में अवस्थित संग्रहण तथा सेवा–सुविधाएं इस समूह के अधीन सम्मिलित की जाएगी;

(छह) **''औद्योगक भवन''** से अभिप्रेत है, कोई भवन अथवा किसी भवन का भाग अथवा संरचना जिसमें समस्त प्रकार तथा गुण के उत्पाद तथा सामग्रियां गढ़ी, विनिर्मित, संयोजित अथवा प्रसंस्कृत की जाती हैं तथा इसमें संयोजन संयंत्र, प्रयोगशालाएं,

विद्युत संयंत्र, धूम्र गृह (स्मोक हाउसेस), रिफाइनरीज, गैस संयंत्र, डेरी तथा कारखाने सम्मिलित हैं;

(सात) **''भण्डार भवन''** से अभिप्रेत है, कोई भवन अथवा किसी भवन का भाग जो कि वस्तु, सौदा अथवा माल के भण्डारण अथवा आश्रम सुरक्षा के लिए मुख्यतः उपयोग में लाया जाता है तथा इसमें भाण्डागार, शीत गृह, ढुलाई डिपो, अभिवहन शेड, भण्डार गृह, सार्वजनिक गैरेज, हैंगर, ट्रक टर्मिनल, अनाज ऐलिवेटर्स सम्मिलित है;

(आठ) **''परिसंकटमय भवन''** से अभिप्रेत है, कोई भवन अथवा किसी भवन का भाग जो कि प्रयोज्य विधि के अधीन यथा परिभाषित परिसंकटमय पदार्थों के भण्डारण, रख– रखाव, विनिर्माण अथवा प्रसंस्करण के लिए उपयोग में लाया जाता है;

(46) **''ओपन माल''** से अभिप्रेत है, कोई भवन अथवा भवनों का समूह जहां भण्डार, गोदाम, संभार–तंत्र, प्रशासनिक सुविधा, वाहन स्थान (पार्किंग) (खुली अथवा आच्छादित) तथा सुरक्षा व्यवस्था के साथ वाणिज्यिक गतिविधियां की जाती हों;

(47) **''खुली जगह''** से अभिप्रेत है, मुक्ताकाश छोड़ा गया, भूखण्ड का कोई अभिन्न भागरूप कोई क्षेत्र;

(48) **''मुण्डेर (पेरापेट)''** से अभिप्रेत है, किसी भवन अथवा किसी छत के किनारे के साथ–साथ निर्मित कोई नीची दीवार अथवा जंगला (रैलिंग);

(49) **''वाहन स्थान तल (पार्किंग फ्लोर)''** से अभिप्रेत है, वाहन स्थान के रूप में उपयोग के लिए डिजाइन किया गया कोई तल;

(50) **''वाहन स्थान''** से अभिप्रेत है, वाहन क्षेत्र को किसी सड़क अथवा किसी गली से संयोजित करने वाला तथा वाहन को प्रवेश करने तथा निकलने देने वाला, किसी वाहन को चलाने के मार्ग के साथ साथ, वाहनों को खड़ा करने के लिए पर्याप्त आकार वाला बंद अथवा खुला, आच्छादित अथवा खुला कोई क्षेत्र;

(51) **''अनुज्ञा''** से अभिप्रेत है, विकास कार्य अथवा भवन निर्माण करने तथा उसे इन नियमों द्वारा विनियमित करने के लिए प्राधिकरण द्वारा लिखित में कोई प्राधिकार, जो कि अन्यथा विधि विरुद्ध हो जाएगा;

(52) **''कुर्सी (प्लिंथ)''** से अभिप्रेत है, आसपास की भूमि की सतह तथा भूमि के ठीक ऊपर तल की सतह के मध्य संरचना का भाग;

(53) **''कुर्सी क्षेत्र''** से अभिप्रेत है, कुर्सी स्तर पर मापा गया निर्मित आच्छादित क्षेत्र;

(54) **''पोडियम''** से अभिप्रेत है, भूमि के ऊपर आच्छादित वाहन स्थान जो कि स्वीकार्य भू आच्छादित क्षेत्र से ऊपर तथा उसके परे बनाया जा सकता है परंतु जो भूखण्ड के विहित न्यूनतम खुले स्थानों पर विस्तारित नहीं होगा;

स्पष्टीकरण : ऐसा वाहन स्थान स्टिल्ट कहलाएगा यदि यह भू–आच्छादन की सीमाओं के भीतर है।

(55) "**पोर्च**" से अभिप्रेत है, ऐसा स्थान जो लिंटल स्तर अथवा स्लेब स्तर अथवा पोडियम स्तर पर प्रास बाहर निकले हुए भाग (केंटीलीबर्ड प्रोजेक्शन) अथवा साधारण तौर पर अवलंबित संरचना द्वारा आच्छादित हो सकेगा जो कि तीन ओर से खुला हो तथा वाहनों को रखने, यात्रियों को चढ़ाने/उतारने के लिए उपयोग करने हेतु आशयित हो। ऐसा क्षेत्र भू आच्छादित क्षेत्र तथा तल क्षेत्र अनुपात के रूप में नहीं किया जाएगा;

[1][55(क) "**प्रीमियम तल क्षेत्र अनुपात**" का अर्थ है ऐसा अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपातः जो विकास योजना या इन नियमों में निर्धारित अनुपात के आधार तल क्षेत्र अनुपात से अधिक होगा।]

(56) "**निजी गैरेज**" से अभिप्रेत है, कोई भवन जो 25 वर्ग मीटर से अधिक न हो, चाहे वह स्थायी हो या अस्थायी या उसका कोई भाग जो निजी स्वामित्व के किसी भी भांति के यन्त्र चलित मोटर वाहनों या अन्य वाहनों को खड़ा करने के लिए उपयोग में लाया जाता है; (निजी स्वामित्व में किसी भी प्रकार के)

(57) "**सार्वजनिक गैरेज**" से अभिप्रेत है, निजी गैरेज से भिन्न कोई भवन या उसका भाग जो किसी भी प्रकार के मोटर वाहनों या अन्य वाहनों की मरम्मत, सुधार, किराये पर देने, बेचने या रखने या खड़े करने के लिए बनाया या प्रयुक्त किया गया हो;

(58) "**पीछे की खुली जगह या पीछे की सीमान्त खुली जगह (आर.एम.ओ.एस)**" से अभिप्रेत है, भवन के पिछले भाग और भूखण्ड की पिछली सीमा के बीच किसी भू खण्ड के पिछले भाग में आरपार कोई खुली जगह;

(59) "**कमरे की ऊंचाई**" से अभिप्रेत है, तैयार फर्श की सतह से तैयार छत की सतह तक मापी गयी खड़ी दूरी जहां तैयार छत न हो वहां कड़ियों या धरनों या बंधन धन्नियों का भीतरी भाग, माप का ऊपरी बिन्दु होगा;

(60) "**पंक्ति–गृह–निर्माण/पंक्तिनुमा भवन**" से अभिप्रेत है, भवनों की ऐसी पंक्ति जिनमें केवल सामने, पीछे सीमान्त खुली जगह या भीतरी खुली जगह हो;

(61) "**स्वीकृत रेखांक**" से अभिप्रेत है, भूमि के विकास या भवन निर्माण से संबंधित रेखांकों तथा विशिष्टियों का सेट जो कि प्राधिकारी द्वारा किन्ही शर्तों सहित या उनके बिना अनुमोदित एवं स्वीकृत किया गया हो;

(62) "**अर्द्ध विलग्न भवन**" से अभिप्रेत है, भवन, जो तीन ओर से बिलग्न हो;

(63) "**सेवा तल**" से अभिप्रेत है, कोई आच्छादित तल जो विशेष रूप से मोड़ने/सुधारने/भवन सेवाओं के रखरखाव जैसे विद्युत/जल–मल/जल

---

[1] सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 74 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 147–148(5) पर प्रकाशित।

आपूर्ति/मलवहन/वातानुकूलन लाईन के लिए प्रावधानित हो तथा जो कि उससे ठीक नीचे वाले तल की सीमाओं से अधिक नहीं होगा;

(64) **''सेवा वीथी (सर्विस लेन)''** से अभिप्रेत है, सेवा प्रयोजन के लिए किसी भू–खण्ड के पीछे या बगल में बनायी गयी सड़क/गली;

(65) **''प्रतिरोध रेखा''** से अभिप्रेत है, कोई रेखा जो प्रत्येक दशा में प्राधिकरण द्वारा प्रायः भूखण्ड सीमाओं के समानांतर डाली गई हो जिसके परे स्थल सीमाओं की ओर अनुज्ञेय बाहर निकले हुए भाग के अलावा कुछ परिनिर्मित नहीं किया जा सकता हो;

(66) **''शॉपिंग माल''** से अभिप्रेत है, सामुदायिक स्थानों, सेवा–सुविधाओं, सुरक्षा व्यवस्थाओं तथा वाहन स्थानों के साथ एकीकृत बहुमंजिला व्यापार केन्द्र (शॉपिंग सेंटर) जहां वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जाती हों;

(67) **''बगल की खुली जगह या बगल की सीमान्त खुली जगह (एस.एम.ओ.एस)''** से अभिप्रेत है, भवन के पार्श्व तथा भूखण्ड की पार्श्व सीमा के बीच भूखण्ड के पार्श्व के आर–पार खुली जगह;

(68) **''भू–स्थल''** से अभिप्रेत है निश्चित सीमाओं से घिरा निश्चित प्रयोजन के लिए प्रस्तावित भूमि का कोई खण्ड;

(69) **''भू–खण्ड अन्तस्थ या आगे पीछे (साइड इंटीरियर 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;

(70) **''स्काई–वे''** से अभिप्रेत है भूमि के ऊपर निर्मित कोई संरचना चाहे आच्छादित हो अथवा गैर–आच्छादित, जो दो या अधिक भवनों को पदयात्री आवागमन हेतु जोड़ता है। स्काई वे की भूमि के ऊपर ऊँचाई, इसके नीचे रास्ते के उपयोग पर निर्भर करेगी;

(71) **''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;

(72) **''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 नालियां, गड्डे, वर्षा के पानी की नालियां, पुलियों के बाजू के रास्ते, यातायात चबूतरे, सड़क किनारे के वृक्ष, दीवार घेरे को रोकने वाली बाड़, नाके तथा मार्ग पंक्ति के भीतर लगे जंगले (रेलिंग) सम्मिलित है;

(73) **''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;

(74) **''मार्ग रेखा''** से अभिप्रेत है मार्ग की पार्श्व सीमाओं को परिभाषित करने वाली रेखा;

(75) **''सब–वे''** से अभिप्रेत है पदयात्रियों या वाहनों या दोनों के आवागमन के लिए कोई भूमिगत निर्मित रास्ता;

(76) **''संधि स्थल''** से अभिप्रेत है सड़क से मिलने वाले वह स्थान जहां भवन का कोई भाग सड़क सीमा से लगा हो;

(77) **''परिनिर्माण करना''** 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 या नीचे 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।

(78) **''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;

(79) **''बरामदा''** से अभिप्रेत है किसी निवासीय भवन में बंद क्षेत्र जो कम से कम एक ओर से खुला हो;

(80) **''फ्लश वाले शौचालय''** से अभिप्रेत है ऐसा शौच गर्त, जिसमें पानी से मल–पात्र को फ्लश करने की व्यवस्था हो;

(81) **''खिड़की''** से अभिप्रेत है किसी दरवाजे से भिन्न बाहर की ओर खुलने वाला कोई स्थान जिसमें भीतरी स्थान में अपेक्षित प्राकृतिक प्रकाश या वायु संचार या दोनों की पूर्ण या आंशिक रूप में व्यवस्था की गयी हो।

टिप्पण : इन नियमों में जहां जनसंख्या को विचार में लिया जाना है, वहां अद्यतित प्रकाशित सेन्सस के आंकड़े लिये जावेंगे।

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 उसमें के सभी विकास उपान्तरणों यदि कोई हों को लागू होंगे।

(2) जहां किसी भवन का परिनिर्माण किया जाना हो वहां ये नियम भवन की डिजाइन तथा निर्माण पर लागू होंगे।

(3) जहां भवन का पूर्ण या आंशिक भाग गिरा दिया गया हो वहां ये नियम भवन के शेष भाग या गिराने से संबंधित कार्य पर लागू होंगे।

(4) जहां किसी भवन में परिवर्तन किया जाना 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।

(5) जहां भवन के अधिभोग में परिवर्तन किया जाना हो, वहां ये नियम परिवर्तन से प्रभावित हुए भवन के संपूर्ण भागों को लागू होंगे।

4. विद्यमान भवन.— भवन इन नियमों में दी गयी किसी भी बात में किसी क्षेत्र की विकास योजना में उपबंधित संपूर्ण परिसीमाओं तथा निर्बन्धनों के अध्यधीन रहते हुए उस तारीख को जिसको 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 उपभेग 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।

टिप्पणी

नियम 4 के अंग्रेजी पाठ और हिन्दी पाठ में अंतर है —— अंग्रेजी पाठ हिन्दी पाठ का अनुवाद है और चूँकि मध्यप्रदेश राज्य की राजभाषा हिन्दी है उसका अंग्रेजी पर अभिभावी प्रभाव होगा। **कुरबान हुसैन और अन्य बनाम इन्दौर नगरपालिक निगम और अन्य, 2018 (2) JLJ 241 = 2018 Supreme 363 (M.P.)**

भूमि विकास नियम, 2012 के प्रवृत्त होने के पूर्व प्रदान की गई अनुज्ञा के अनुसरण में निर्मित किये गये भवन तब तक ध्वस्त नहीं किये जाएंगे जब तक कि वे निकटस्थ सम्पत्ति की सुरक्षा और भवन के निवासियों की सुरक्षा के लिये संकटमय न हों। **कुरबान हुसैन और अन्य बनाम इन्दौर नगरपालिक निगम और अन्य, 2018 (2) JLJ 241 = 2018 Supreme 363 (M.P.).**

---

5. वैकल्पिक सामग्री, डिजाइन तथा निर्माण कार्य की पद्धति और परीक्षण.— (1) इन नियमों के उपबंध ऐसी किसी सामग्री या डिजाइन या निर्माण की पद्धति के प्रयोग को रोकने के लिए अभिप्रेत नहीं हैं जो इन नियमों या संहिता द्वारा विशेष रूप से विहित न की गयी हो परंतु ऐसे किसी विकल्प का अनुमोदन प्राधिकारी द्वारा कर दिया जाना चाहिए।

(2) प्राधिकारी ऐसे किसी विकल्प का अनुमोदन कर सकेगा, बशर्ते उसकी राय है कि प्रस्तावित विकल्प संतोषजनक हैं तथा वह सामग्री पद्धति/प्रस्तावित 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 हो या इस बात का अपर्याप्त प्रमाण हो कि कोई सामग्री या डिजाइन या निर्माण की कोई पद्धति इन नियमों या संहिता की अपेक्षाओं के अनुरूप 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 या आवेदक 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 कर सकेगा।

(5) ऐसे समस्त परीक्षणों के परिणामों की प्रतियां प्राधिकारी द्वारा वैकल्पिक सामग्री की स्वीकृति के बाद कम से कम दो वर्ष की कालावधि तक रखी जायेगी।

(6) **ग्रीन बिल्डिंग :** राज्य शासन राजकीय राजपत्र के माध्यम से ऊर्जा दक्ष, पर्यावरणीय मैत्री भवन संरचना हेतु मापदंड एवं मानक निर्धारित कर सकेगी एवं प्राधिकारी को लागू करने संबंधी निर्देश दे सकेगा।

भाग दो : संगठन तथा प्रवर्तन

6. भवन अनुज्ञा तथा निरीक्षण विभाग.– (1) प्राधिकारी का एक भवन अनुज्ञा निरीक्षण विभाग होगा जो एक प्राधिकारी के प्रभार में होगा। ऐसा अधिकारी जिसके पास इंजीनियर या वास्तुविद् या नगर योजनाकार के लिए नियम 26 में विहित की गयी न्यूनतम अर्हताएं हों, वह इन नियमों के प्रयोजन के लिए भवन निर्माण अधिकारी के नाम से पदाभिहित किया जोयगा। भवन निर्माण अधिकारी की नियुक्ति संचालक या ऐसे अन्य अधिकारी के जिसे संचालक इस प्रयोजन के लिए विनिर्दिष्ट करे, अनुमोदन के अध्यधीन रहते हुए की जाएगी :

परन्तु संचालक द्वारा दो या दो से अधिक स्थानीय प्राधिकारियों को, ऐसे निबंधनों तथा शर्तों पर, एक ही भवन निर्माण अधिकारी रखने के लिए अनुज्ञात किया जा सकेगा :

परन्तु यह और कि किसी ऐसे अधिकारी को जो नगर तथा ग्राम निवेश संचालनालय के सहायक संचालक की पद श्रेणी से निम्न पद श्रेणी का हो, नगर पालिका क्षेत्र के बाहर पड़ने वाले आयोजना क्षेत्रों के भाग के लिए भवन निर्माण अधिकारी के रूप में नियुक्त नहीं किया जा सकेगा:

परन्तु यह और भी कि जनगणना में तृतीय श्रेणी तथा चतुर्थ श्रेणी के रूप में वर्गीकृत ऐसे नगरों में जहां ये नियम प्रवृत्त हैं, तकनीकी पृष्ठ भूमि वाले किसी अधिकारी को, संचालक नगर तथा ग्राम निवेश के अनुमोदन से भवन निर्माण अधिकारी के रूप में नियुक्त किया जा सकेगा।

(2) प्राधिकरण, भवन निर्माण अधिकारी की सहायता के लिए समुचित संख्या में ऐसे भवन निर्माण निरीक्षक तथा अन्य तकनीकी पदाधिकारी पदाभिहित कर सकेगा जिनके पास कम से कम नियम 26 में पर्यवेक्षकों के लिए निहित अर्हता से कम अर्हता न हो।

[1][(3) अधिकारिता रखने वाले प्राधिकारी द्वारा सम्यक् रूप से पंजीकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर को, संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश का अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् 300 वर्ग मी. तक के क्षेत्रफल के भूखण्डों पर, भवन अनुज्ञा जारी करने हेतु प्राधिकृत किया जा सकेगा :

परन्तु यह कि ऐसी अनुज्ञा, ऐसे कॉलोनाईजर जो भू–खण्ड/भवन विक्रय का आशय रखते हों, को, जारी नहीं की जा सकती :

---

[1] अधिसूचना क्र.–एफ–03–71–2020–अठारह–5, दिनांक 29 दिसम्बर, 2020 द्वारा प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 8 जनवरी, 2021 पृष्ठ 5–6 पर प्रकाशित।

परन्तु यह और कि, सक्षम प्राधिकारी भवन अनुज्ञा जारी करने की शक्ति किसी भी ऐसे वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर को नहीं देगा, जो नियम 26–क एवं 26–ख में उपबंधित मापदण्डों का पालन नहीं करते हों. तथा जिन्हें न्यूनतम 10 वर्ष का अनुभव न हो।]

7. भवन निर्माण अधिकारी की शक्तियां तथा कर्तव्य.– (1) भवन निर्माण अधिकारी इन नियमों के सभी उपबंधों को तथा उनके अनुसरण में जारी किये गये विधिपूर्ण आदेशों तथा निर्देशों को प्रवर्तित करेगा और किसी भवन के निर्माण, परिवर्धन, परिवर्तन, मरम्मत, हटाये जाने, गिराये जाने के तरीके या पद्धति से संबंधित किसी भी मामले पर कार्यवाही करेगा।

(2) गृह निर्माण अधिकारी,–

(क) नियम 14 के अधीन अनुज्ञा के लिए समस्त आवेदन पत्रों को प्राप्त करेगा तथा अनुज्ञा जारी कर सकेगा;

(ख) वह उन परिसरों का, जिनके लिए ऐसी अनुज्ञा जारी की गई है, निरीक्षण करेगा और इन नियमों का पालन सुनिश्चित करेगा ।

(3) भवन निर्माण अधिकारी,–

(क) अवैध या असुरक्षित निर्माणों को हटाने;

(ख) विकास या निर्माण के दौरान आवश्यक सुरक्षा उपायों की व्यवस्था की अपेक्षा करने;

(ग) विद्यमान भवनों में पर्याप्त निर्गम सुविधाओं की व्यवस्था की अपेक्षा करने; और

(घ) इन नियमों के उपबंधों का अनुपालन सुनिश्चित करने,

के लिए सभी आवश्यक सूचनाएं या आदेश जैसे और जब आवश्यक हो, जारी कर सकेगा ।

8. प्रवेश करने का अधिकार.– भवन निर्माण अधिकारी या सम्यक् रूप से प्राधिकृत उसका प्रतिनिधि, उसे इन नियमों के अधीन सौंपे गये किसी कर्तव्य की पूर्व सूचना देने के पश्चात्, किसी भवन या परिसर में युक्तियुक्त समय में प्रवेश कर सकेगा :

परन्तु निवास–गृह के रूप में उपयोग किये जाने वाले किसी भवन की दशा में या ऐसे भवन से संलग्न उद्यान के किसी सह–भाग पर सूर्योदय तथा सूर्यास्त के बीच के समय के सिवाय और प्रवेश करने के आशय की अधिभोगियों को कम से कम 24 घंटे की लिखित सूचना दिये बिना ऐसा प्रवेश नहीं किया जायेगा।

[1]**[9. निरीक्षण–प्राधिकारी/भवन अधिकारी सभी अपेक्षित निरीक्षण कर सकेगा या करवा सकेगा–** सभी निरीक्षण रिपोर्ट लिखित रूप में होंगी तथा निरीक्षणकर्ता अधिकारी द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित की जाएंगी। प्राधिकारी/भवन अधिकारी का अनुमादेन प्राप्त करने के पश्चात् ऐसे तकनीकी मामलों में, जो उत्पन्न हों, रिपोर्ट देने के लिए प्राधिकृत, वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर को या संबंधित कार्य का ज्ञान रखने वाले किसी व्यक्ति को प्राधिकारी द्वारा नियुक्त किया जा सकेगा।**]**

---

[1] अधिसूचना क्र. 3–26–2015–अठारह–5, दिनांक 27 नवम्बर, 2015 द्वारा प्रतिस्थापित।
म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 27–11–2015 पृष्ठ 959–960 (10) पर प्रकाशित।

10. रेखांक के अनुसार निर्माण कार्यों का न होना.— (1) यदि किसी अवस्था में भवन निर्माण अधिकारी का यह मत हो कि निर्माण कार्य मंजूर रेखांक के अनुसार नहीं चल रहा है या इन नियमों या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि का उल्लंघन किया जा रहा है, तो वह स्वामी/आवेदक/अधिभोगी को अधिसूचित करेगा तथा उस पर आगे का निर्माण कार्य जो इन नियमों या किसी अन्य विधि के अनुकूल न हो तब तक के लिए रोक दिया जाएगा, जब तक सुधार न कर दिया जावे और उसे अनुमोदित न कर दिया जावे।

(2) यदि स्वामी/आवेदक/अधिभोगी निर्माण की किसी अवस्था में इन अपेक्षाओं का पालन करने में असफल रहे तो प्राधिकारी भवन निर्माण के लिए अनुज्ञा को रद्द कर सकेगा और वह ऐसे रद्दकरण की सूचना तामील करवा सकेगा। यदि वह स्वामी/आवेदक उसके ज्ञात पते पर उपलब्ध न हो और स्वामी/आवेदक की ओर से सूचना को प्राप्त करने के लिए कोई एजेन्ट न हो वहां सूचना उक्त निर्माण स्थल पर सुरक्षित रूप से लगाई जा सकेगी। ऐसी सूचना का लगाया जाना उसके स्वामी/आवेदक/अधिभोगी को उसका रद्दकरण अधिसूचित कराने के लिए पर्याप्त माना जायेगा।

11. अधिभोग का अतिक्रमण.— जब कभी किसी व्यक्ति द्वारा इन नियमों के उपबंधों के विपरीत किसी भवन का उपयोग किया जा रहा हो वहां भवन निर्माण अधिकारी सूचना द्वारा ऐसे उपयोग को बंद करने की अपेक्षा कर सकेगा। ऐसा व्यक्ति ऐसी सूचना प्राप्त होने के दस दिन के भीतर उपयोग करना बंद कर देगा या भवन या उसके भाग को इस प्रकार बनायेगा जिससे कि नियमों की अपेक्षाओं का पालन हो जाय।

भाग तीन : अनुज्ञा तथा निरीक्षण

12. विकास या निर्माण के लिये अनुज्ञा.— (1) कोई भी व्यक्ति किसी भी भवन का विकास, परिनिर्माण, पुनः परिनिर्माण या उसमें कोई परिवर्तन या उसे गिराने का कार्य, प्राधिकारी से इस संबंध में लिखित में पूर्व अनुज्ञा आदि प्राप्त किये बिना न तो करेगा और न ही करवायेगा :

परन्तु निम्नलिखित के लिये अनुज्ञा की अपेक्षा नहीं होगी :—

(क) किसी खिड़की या दरवाजे या रोशनदान को खोलने तथा बंद करने का कार्य;
(ख) आने जाने के दरवाजे की व्यवस्था करना;
(ग) पार्टीशन लगाना;
(घ) नकली छत बनाना;
(ङ) उद्यान लगाना;
(च) पुताई कार्य;
(छ) पेन्ट करना;
(ज) पुनः खपरैल छाना तथा छत की मरम्मत करना;
(झ) प्लास्टर करना तथा जुड़ाई का काम;
(ञ) पुनः फर्श बनाना;
(ट) अपनी स्वयं की जमीन पर धूप से बचाव के लिए शेड बनाना;

(ठ) भूकम्प या अन्य प्राकृतिक आपदाओं से क्षतिग्रस्त भवनों के उन भागों का उस सीमा तक और उन्हीं विशिष्टियों के अनुसार पुनर्निर्माण करना, जो ऐसी क्षति के पहले मौजूद थी;

(ड) किसी अन्य आपदा से जैसी कि जिला कलेक्टर द्वारा राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से अधिसूचित की जाए, क्षतिग्रस्त भवनों के उन भागों का उस सीमा तक और उन्हीं विशिष्टियों के अनुसार पुनर्निर्माण करना जो ऐसी क्षति से पहले मौजूद थी;

(ढ) किसी प्राधिकारी द्वारा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन किये गये आदेश या निर्देशों का पालन करते हुए, निर्माण कार्य कराना;

(ण) किसी प्राधिकारी द्वारा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए, निर्माण कार्य कराना;

(त) कोई ऐसा निर्माण कार्य केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा कराया जाना जो :–

(क) किसी राजमार्ग या सार्वजनिक सड़क के रख–रखाव या सुधार के लिए आवश्यक हो और जो ऐसे राजमार्ग, मार्ग या सार्वजनिक सड़क की सीमाओं के भीतर भूमि पर किया गया हो।

(ख) ऐसी किसी नाली, मलनाली, मुख्य नाली, पाइप, पाइप केबल, टेलीफोन या अन्य उपकरण के निरीक्षण, मरम्मत या नवीनीकरण के हों, जिसमें उस प्रयोजन के लिए ऐसी सड़क या अन्य भूमि का खोदना शामिल है :

परन्तु ऐसा कोई कार्य जिसमें किसी सड़क का खोदा जाना निहित है, प्राधिकारी को पूर्व सूचना दिये बिना प्रारम्भ नहीं किया जायेगा।

(थ) कृषि संकार्य के सामान्य क्रम में किया गया कोई निर्माण (जिसमें कूप सम्मिलित है);

(द) पूर्णतया तथा कृषि प्रयोजन के लिए भूमि तक पहुंचने के लिए आशयित सड़क का निर्माण;

(ध) भूमि का सामान्य उपयोग, जिसका विवाह पंडाल या उत्सव अवसरों जैसे– अन्य प्रयोजनों के लिए अस्थायी रूप से उपयोग किया जाता है; तथा

(न) ऐसी भूमि के मामले में जिसका सामान्यतः किसी प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया जाता है अथवा यदा–कदा किसी प्रयोजन हेतु उपयोग किया जाता है उस भूमि का अन्य प्रयोजन या अवसरों पर उपयोग करना जिसमें स्थाई व्यपवर्तन (डायवर्सन) या वास्तविक कालावधि के लिए व्यपवर्तन (डायवर्सन) अंतर्वलित न हो।

(2) ऊंचे भवन की दशा में कोई भी अनुज्ञा, निम्नलिखित सदस्यों से मिलकर बनी स्थल अनुमोदन समिति की अभिव्यक्त अनुमति के बिना नहीं दी जाएगी :–

(क) नगरपालिक निगम क्षेत्र के भीतर स्थल अनुमोदन समिति निम्नलिखित सदस्यों से मिलकर बनेगी :–

[1][(एक) आयुक्त, नगरपालिक निगम – अध्यक्ष

(दो) जिला कलेक्टर के प्रतिनिधि – सदस्य

[1] अधिसूचना क्र. एफ–3–131–2012–बत्तीस, दिनांक 9 जुलाई, 2015 द्वारा प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 9–7–2015 पृष्ठ 545 पर प्रकाशित।

(तीन) पुलिस अधीक्षक के प्रतिनिधि – सदस्य

(चार) मुख्य कार्यपालन अधिकारी, विकास प्राधिकरण/ विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण – सदस्य]

(पांच) लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) का अधीक्षण यंत्री – सदस्य

(छह) संबद्ध विद्युत वितरण कम्पनी का संभागीय अभियंता – सदस्य

(सात) अग्निशमन प्राधिकारी/सहायक अग्निशमन अधिकारी – सदस्य

(आठ) नगर तथा ग्राम निवेश का क्षेत्र पर अधिकारिता रखने वाला संयुक्त संचालक, उप संचालक या, सहायक संचालक – सदस्य सचिव

(ख) नगरपालिक निगम क्षेत्र के बाहर स्थल अनुमोदन समिति निम्नलिखित सदस्यों से मिलकर बनेगी :–

(एक) जिला कलेक्टर – अध्यक्ष

(दो) यथास्थिति जिला पंचायत का मुख्य कार्यपालक अधिकारी/ नगरीय स्थानीय निकाय का मुख्य नगर पालिक अधिकारी – सदस्य

(तीन) पुलिस अधीक्षक या उसका नाम निर्देशिती, जो यथास्थिति उप पुलिस अधीक्षक या नगर पुलिस अधीक्षक की पद श्रेणी से निम्न श्रेणी का न हो – सदस्य

(चार) अधिकारिता रखने वाला लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) का संबंधित कार्यपालन यंत्री – सदस्य

(पांच) संबद्ध विद्युत वितरण कंपनी का संभागीय अभियंता – सदस्य

(छह) अग्नि शमन प्राधिकारी (फायर अथॉरिटी) का एक प्रतिनिधि या सहायक अग्नि शमन अधिकारी की पद श्रेणी से अनिम्न पद श्रेणी का कोई अधिकारी – सदस्य

(सात) नगर तथा ग्राम निवेश का, क्षेत्र पर अधिकारिता रखने वाला संयुक्त संचालक या उप संचालक या सहायक संचालक – सदस्य सचिव

(3) विकास तथा भवन निर्माण दोनों के लिए अनुज्ञा, ऐसे भवन निर्माण क्रियाकलाप प्रारंभ करने के लिए आवश्यक होगी जिसमें कि संयुक्त भवन निर्माण योजना के रूप में भूमि का विकास अंतर्ग्रस्त करती हो।

टिप्पणी

भवन निर्माण अनुमति प्रदान करने के लिए पूर्व शर्त के रूप में राज्य द्वारा ''नर्मदा कर'' का अधिरोपण –– अर्जीदार का प्रतिवाद कि भवन भवन निर्माण अनुमति प्रदान करने के लिए पहले से ही फीस लगाई गई है इसलिए ''नर्मदा कर'' का उद्ग्रहण दोहरा कराधान होगा –– आक्षेपित कर, भवन निर्माण अनुमति प्रदान करने के लिए म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के अधीन प्रभारित की जा रही फीस के समान नहीं –– प्रतिवाद कि यह दोहरा कराधान होगा, अस्वीकृत। **कॉन्फेडरेशन ऑफ रियल एस्टेट डेवलपर्स एसोसिएशन ऑफ इण्डिया (CREDAI) बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2015 (1) MPLJ 600.**

12 क. [1][186] वर्गमीटर तक के आवासीय भू–खण्डों के लिए निम्नलिखित शर्तों पर तुरंत/डीम्ड स्वीकृति जारी की जाएगी.–

(1) तुरंत/डीम्ड भवन स्वीकृति हेतु आवेदक को परिशिष्ट–क–2(2) में विहित प्ररूप में आवेदन पत्र एवं परिशिष्ट–क–2(3) में शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा ।

(2) यह तुरंत/डीम्ड स्वीकृति, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित अभिन्यासों तथा नगरीय स्थानीय निकायों द्वारा जारी विकास अनुज्ञा पर लागू होगा।

(3) केवल व्यक्तिगत भू–खण्ड धारक ही तुरंत/डीम्ड स्वीकृति के आवेदन के लिए पात्र होंगे। ऐसी अनुज्ञा ऐसे कालोनाइजरों को, जो भू–खण्ड/फ्लैट/भवन के विक्रय का आशय रखते हैं जारी नहीं की जा सकती है ।

(4) प्रस्तावित भवन योजना इन नियमों के उपबंधों एवं नगर की स्वीकृत विकास योजना के अनुसार होना चाहिए।

(5) आवेदक द्वारा संलग्न भवन योजना नियम–26 के अनुसार होनी चाहिए।

(6) आवेदक, भवन के निर्माण/परिनिर्माण द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा कोकारित होने वालीक्षति एवं किन्ही अन्य क्षति के लिए संबंधित स्थानीय निकाय को क्षतिपूर्ति करेगा।

(7) आवेदक द्वारा नियम–21 में विहित शुल्क के अनुसार आवेदन शुल्क तथासक्षम प्राधिकारी द्वारा लागू विकास शुल्क का भुगतान किया जाएगा।

(8) तुरंत/डीम्ड स्वीकृति की अवधि नियम–23 के अनुसार होगी।

(9) आवेदक को नियम–31 (च) के अधीन, निर्माण के पूर्ण होने के पश्चात् कार्य की पूर्णता के संबंध में लिखित सूचना देनी होगी।

(10) शुल्क प्राप्त करते समय स्थानीय निकाय द्वारा किसी प्रकार का निरीक्षण/दस्तावेज परीक्षण नहीं किया जाएगा। किन्तु अपूर्ण दस्तावेज अथवा अन्य कोई जानकारी, यदि आवश्यक हो, तो बाद में प्राप्त की जा सकेगी।

(11) परिशिष्ट क–2(2) तथा परिशिष्ट क–2(3) के अनुसार शुल्क सहित आवेदन पत्र तथा शपथ–पत्र का प्रस्तुत किया जाना, स्वतः डीम्ड स्वीकृति होगा।

(12) यदि नियमों अथवा विकास योजना के उपबंधों के अनुसार भवन योजना अथवा निर्माण कार्य नहीं किया जाता है, तो तुरंत/डीम्ड भवन स्वीकृति स्वतः निरस्त होजाएगी तथा अवैध निर्माण हटाए जाने की कार्रवाई की जाएगी।

---

[1] सूचना कमांक यूडीएच–3/0031/2024/18–5 दिनांक 20 जून, 2024 द्वारा स्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र भाग 4 (ग) कमांक 26 दिनांक 28 जून, 2024 पृष्ठ कमांक–850 पर प्रकाशित.

13. इन नियमों के पूर्व जारी किये गये विकास/भवन निर्माण अनुज्ञा पत्र.— इन नियमों के अंतर्गत आने वाले मामलों के संबंध में ऐसे नियमों के प्रारम्भ होने के ठीक पूर्व प्रवृत्त किसी विधि या नियम के अधीन दी गयी कोई अनुज्ञा, मंजूरी या अनुमोदन, पारित किया गया कोई आदेश अथवा की गयी कोई कार्यवाही या की गयी कोई बात उसी विधि या नियम के उपबंधों के अनसार, जिसके कि अधीन ऐसी मंजूरी या अनुमोदन दिया गया था, आदेश पारित किया गया था अथवा कोई कार्यवाही या कोई बात की गयी थी, शासित होगी, मानो कि ये नियम प्रवृत्त ही नहीं हुए होंः

परन्तु अनुज्ञा के नवीनीकरण के लिए आवदेन करते समय, कार्य के उस भाग के लिए जो कि आरम्भ नहीं किया गया हो, इन नियमों के अधीन नई मंजूरी अपेक्षित होगी और वह प्रदान की जा सकेगी।

टिप्पणी

भूमि विकास नियम, 2012 के प्रवृत्त होने के पूर्व प्रदान की गई अनुज्ञा के अनुसरण में निर्मित किये गये भवन तब तक ध्वस्त नहीं किये जाएंगे जब तक कि वे निकटस्थ सम्पत्ति की सुरक्षा और भवन के निवासियों की सुरक्षा के लिये संकटमय न हों। **कुरबान हुसैन और अन्य बनाम इन्दौर नगरपालिक निगम और अन्य, 2018 (2) JLJ 241 = 2018 Supreme 363 (M.P.).**

---

14. विकास अथवा भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र.— [1][(1) प्रत्येक व्यक्ति जो किसी भूमि अथवा भवन को विकसित, निर्मित, पुनर्निमित करना चाहता है अथवा उसमें कोई परिवर्तन करना चाहता है, वह परिशिष्ट क—1 (विकास अनुज्ञा की दशा में) अथवा परिशिष्ट क—2 (भवन निर्माण अनुज्ञा की दशा में) दिए गए प्ररूप में लिखित में प्राधिकारी को अथवा परिशिष्ट क—2(1) में उसके द्वारा भवन अनुज्ञा हेतु प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर को दस्तावेजों एवं आवश्यक शुल्क के साथ आवेदन करेगा। ऐसा आवेदन आवश्यक दस्तावेजों, रेखांक (चार प्रतियों में) तथा विवरणों के साथ प्रस्तुत किया जाएगा। रेखांक, अमोनिया प्रिन्ट अथवा सफेद प्रिन्ट में होंगे। अमोनिया प्रिन्ट अथवा सफेद प्रिन्ट अभिलेख हेतु प्राधिकारी के कार्यालय में रखा जाएगा :

परन्तु यदि अधिकारिता रखने वाले प्राधिकारी द्वारा ऑनलाईन पद्धति लागू की गई हो तो प्राधिकारी द्वारा उपयोग किये जा रहे साफ्टवेयर के माध्यम से ही आवेदन, रेखांक, दस्तावेज तथा विवरणों की इलेक्ट्रॉनिक प्रति प्राप्त की जाएगी। प्राधिकारी द्वारा उपरोक्त समस्त आवेदन, रेखांक, दस्तावेज तथा विवरणों का रिकार्ड इलेक्ट्रॉनिक स्वरूप में ही रखा जाएगा तथा अनुज्ञा पत्र एवं रेखांक डिजिटल हस्ताक्षर के माध्यम से अभिप्रमाणित किया जाएगा। इलेक्ट्रॉनिक प्रति ऐसे साफ्टवेयर में तैयार की जाएगी जैसा कि प्राधिकारी द्वारा निर्देशित किया जाए। ऑनलाईन पद्धति के माध्यम से प्राप्त समस्त आवेदनों का आवेदन शुल्क, अनुज्ञा शुल्क एवं अन्य प्रभार इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से प्राप्त किये जाएंगे :

---

[1] अधिसूचना क्र. 3—26—2015—अठारह—5, दिनांक 27 नवम्बर, 2015 द्वारा प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 27—11—2015 पृष्ठ 959—960(10) पर प्रकाशित।

परन्तु यह और कि प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर, भवन अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत आवेदन प्राप्त कर सकेगा, किन्तु प्राधिकारी को प्रदत्त किये जाने वाले विहित आवेदन शुल्क का भुगतान, प्राधिकारी के कोषालय/बैंक अकाउण्ट में आवेदन प्राप्त करने के पूर्व ही जमा करके उसकी रसीद प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर को प्रस्तुत किए जाने वाले आवेदन के साथ संलग्न की जाएगी।**]**

(2) भवन अनुज्ञा की दशा में आवेदन के साथ संरचना वास्तुविद्/इंजीनियर/भवन के पर्यवेक्षक के द्वारा यह कथन करते हुए कि सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित किया गया ऐसा प्रमाण पत्र भी संलग्न किया जायेगा कि नियम 88 के समस्त उपबंधों (भूकंप संभावित क्षेत्र हेतु) का पालन कर लिया गया है।

(3) अधिनियम की धारा 29 (3) के अधीन अनुज्ञा के परिवर्तन हेतु आवेदन,–

(एक) धारा 30 के अधीन पूर्व में प्रदान की जा चुकी अनुज्ञा के परिवर्तन हेतु आवेदन परिशिष्ट–ट में दिए प्ररूप ड में उल्लिखित विस्तृत जानकारी और अभिलेखों के साथ प्रस्तुत किया जाएगा।

(दो) आवेदन के साथ नियम 21 के उपनियम (2) में निर्धारित शुल्क की रसीद की प्रति संलग्न होगी।

(तीन) संचालक, इस प्रकार प्राप्त किए गए आवेदन का परीक्षण करेगा तथा यदि उसका यह समाधान हो जाता है कि आवेदित परिवर्तन अधिनियम के उपबंधों और उसके अधीन बनाए गए नियमों से प्रथम दृष्टया प्रतिकूल नहीं है, तो परिशिष्ट ट में दिए गए प्ररूप ढ में एक सार्वजनिक सूचना जारी की जाएगी। संचालक, उक्त सूचना को ऐसे दो प्रमुख हिंदी समाचार पत्रों में आवेदक के खर्च पर प्रकाशित करवाएगा जिनका ऐसे क्षेत्र में विस्तृत परिचालन हो जिसमें कि भूमि अवस्थित है।

(चार) सार्वजनिक सूचना संबंधित जिला कलेक्टर, तहसीलदार, स्थानीय प्राधिकारी के कार्यालयों के सूचना पटलों पर भी प्रदर्शित की जाएगी तथा स्थल पर भी लगायी जाएगी।

(पांच) सूचना की प्रतिलिपि स्पीड पोस्ट द्वारा ऐसे व्यक्तियों को भी भेजी जाएगी जिनका आवेदन में हितबद्ध व्यक्तियों के रूप में उल्लेख किया गया है।

(छह) ऐसे व्यक्ति जिनका उल्लेख उपरोक्त उपनियम (3) (पांच) में है उन्हें संचालक द्वारा सुनवाई का अवसर उपलब्ध कराया जाएगा। उन्हें सुनवाई की नियत तिथि के कम से कम 7 दिन पूर्व सूचना दी जाएगी।

(सात) संचालक ऊपर उपनियम (3) में वर्णित सूचना के माध्यम से आक्षेपों, सुझावों और दाबों को प्राप्त करने के लिए कालावधि के अवसान के पश्चात् तथा उपनियम (3)(चार) के अधीन सूचित किए गए व्यक्तियों की सुनवाई के पश्चात् उन पर विस्तार से विचार करने हेतु अग्रसर होगा।

(आठ) संचालक, प्राप्त दावों तथा आपत्तियों, यदि कोई हों, पर विचार करने के अनुक्रम में आवेदक अथवा आपत्तिकर्ता अथवा किसी लोक प्राधिकारी से कोई ऐसी अतिरिक्त जानकारी मांग सकेगा जैसी कि समुचित समझे।

(नौ) प्राप्त आपत्तियों तथा दावों का परीक्षण करने के पश्चात् तथा संबद्ध व्यक्तियों की सुनवाई के पश्चात् संचालक,–

(क) परिवर्तन के लिए किए गए आवेदन स्वीकार कर सकेगा; अथवा

(ख) परिवर्तन के लिए किए गए आवेदन को अस्वीकार कर सकेगा; अथवा

(ग) परिवर्तन के लिए किए गए आवेदन को ऐसे परिवर्तनों के साथ तथा ऐसी शर्तों के साथ स्वीकार कर सकेगा जैसी कि आवश्यक समझे जाएं :

परंतु कोई ऐसा परिवर्तन, जो किसी ऐसे भू खण्ड अथवा किसी निर्मित क्षेत्र को प्रभावित करता है जिसके कि संबंध में विकासकर्ता ने किसी विशिष्ट व्यक्ति के पक्ष में कोई विक्रय पत्र निष्पादित कर दिया है, अनुमत नहीं किया जाएगा। यद्यपि कोई ऐसा परिवर्तन जो किसी ऐसे भूखण्ड अथवा किसी निर्मित क्षेत्र को प्रभावित करता है जिसके कि संबंध में कोई अनुबंध अथवा अग्रिम बुकिंग की गई है, अनुमत किया जा सकेगा बशर्ते कि वह व्यक्ति जिसके कि साथ ऐसा अनुबंध किया गया है, अथवा जिसके कि पक्ष में ऐसी अग्रिम बुकिंग की गई थी, लिखित में संचालक को ऐसे परिवर्तन के लिए अपनी सहमति दे देता है :

परंतु यह और भी कि भूमि या भवन का कोई भाग, जो कि बंधक रखा गया है अथवा जिस पर कि कोई धारणाधिकार विद्यमान है, किसी भी प्रकार के किसी परिवर्तन के अध्यधीन नहीं होगा।

(दस) उस दशा में जहां कि इसके ऊपर उपनियम (3) के खण्ड (नौ) के उपखण्ड (क) अथवा (ग) के अधीन संचालक रेखांक को परिवर्तित करने का विनिश्चय करता है तो आवेदक को नियम 21 के उपनियम (3) के खण्ड (क) के अधीन देय रकम के 50 प्रतिशत से समतुल्य अनुज्ञा शुल्क देना होगा। तथापि, यदि परिवर्तन में अनुमोदित अभिन्यास में कोई परिवर्तन अंतर्ग्रस्त नहीं है तो कोई अनुज्ञा शुल्क देय नहीं होगा।

[1][परन्तु यदि अनुज्ञा भूस्वामी के नाम से जारी की गई हो और विकास अनुज्ञा अभिन्यास को यथावत रखते हुए केवल भूगि स्वामित्व एवं/अथवा परियोजना के नाम में ही परिवर्तन चाहा गया हो तो, परियोजना का भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण से स्वीकृति के पूर्व ऐसे आवेदन पर नियम–21 के उपनियम 2 में विहित शुल्क अधिरोपित करते हुए राजस्व अभिलेख के अनुरूप भूमि स्वामित्व में परिवर्तन के लिए आवेदन मान्य किया जा सकेगा।]

(4) धारा 16 अथवा 29(1) के अधीन विकास अनुज्ञा के लिए आवेदन,–

---

[1] सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित
मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 73 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 145–146(1) पर प्रकाशित।

(एक) धारा 16 अथवा धारा 29 की उपधारा (1) के अधीन कोई आवेदन उपनियम (1) के अधीन विहित परिशिष्ट–1 के प्ररूप में प्रस्तुत किया जाएगा और उसमें उल्लिखित समस्त दस्तावेज अंतर्विष्ट होंगे।

(दो) (क) उपनियम 4 (1) में निर्दिष्ट किया गया प्रत्येक आवेदन नियम 21 के उपनियम (2) के अधीन यथाविहित आवेदन शुल्क के साथ होगा तथा ऐसे संदाय के रसीद की एक प्रति आवेदन के साथ संलग्न की जाएगी। ऐसी किसी रसीद के बिना प्राप्त कोई आवेदन अविधिमान्य समझा जाएगा तथा इसी कारण से निरस्त किया जाएगा।

(ख) अनुज्ञा जारी किए जाने के पूर्व आवेदक नियम 21 के उपनियम (3) के खण्ड (क) में यथाविहित किसी अनुज्ञा शुल्क का संदाय करेगा।

(तीन) संचालक, आवेदन का परीक्षण करने के पश्चात्, या तो,–

(क) आवेदन स्वीकार करेगा; अथवा

(ख) आवेदन अस्वीकार करेगा; अथवा

(ग) आवेदन को ऐसे परिवर्तनों के साथ तथा ऐसी शर्तों के साथ स्वीकार करेगा जैसी कि समुचित समझे।

(5) धारा 16 के अधीन विकास अनुज्ञा प्रदान नहीं की जाएगी यदि भूमि ऐसे क्षेत्र में स्थित है जहां कि,–

(क) पहुंच के पर्याप्त साधन अभी तक विकसित या प्रस्तावित नहीं किए गए हैं; अथवा

(ख) आवेदन में प्रस्तावित क्रियाकलाप,–

(एक) प्रकाशित प्ररूप विकास रेखांक में प्रस्तावित नहीं है; अथवा

(दो) विचाराधीन संरचनात्मक रेखांक अथवा प्ररूप रेखांक की किसी विस्तृत रूपरेखा के अनुरूप नहीं है; अथवा

(तीन) क्षेत्र की पर्यावरणीय अपेक्षाओं के सहायक नहीं है; अथवा

(चार) उनके अनुरूप नहीं है जो उसके आसपास विद्यमान है; अथवा

(पांच) इस संबंध में संचालक द्वारा जारी किसी विशिष्ट निदेश के अनुपालन में नहीं है।

15. भूकंप रोधी बनाना.– नियम 14 में विहित दस्तावेज के अतिरिक्त जहां कि भूमि भूकंप संभावित क्षेत्र में स्थित है, परिशिष्ट–क–3, क–4, क–5, क–6, क–7 तथा क–8 में यथादर्शित प्रमाण पत्र विकासकर्ता, वास्तुविद् तथा संरचना इंजीनियर द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित कर प्रस्तुत किए जाएंगे। 500 वर्ग मीटर से अधिक निर्मित क्षेत्र वाले बड़े भवनों की दशा में अथवा तीन से अधिक मंजिल वाले भवनों की दशा में सम्बद्ध परियोजना की पूर्णता पर क्रमशः वास्तुविद्, विकासकर्ता तथा संरचना इंजीनियर द्वारा पृथक् से परिशिष्ट–क–9, क–10 तथा क–11 के अनुसार प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाएगा।

16. आवेदन के साथ दी जाने वाली जानकारी.– (1) (क) परिशिष्ट क–1 में आवेदन के साथ आवेदन शुल्क निर्देशक रेखांक (की प्लान), स्थल रेखांक (साइट प्लान), उप संभाग/अभिन्यास

रेखांक (सब डिवीजन/ले आउट प्लान), सेवा रेखांक (सर्विस प्लान), प्रस्तावित विकास की परियोजना प्रतिवेदन रूपरेखा, स्वामित्व का प्रमाण अथवा स्थल के संबंध में कोई अन्य विधिक अधिकार दर्शित करने वाले दस्तावेज, [1][***] आवेदक को भू स्वामी द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने हेतु प्राधिकृत किए जाने का प्रमाण (यदि आवेदक स्वामी नहीं है), वाहन स्थान गणना तथा इस नियम के उपनियम (2) से (12) में यथाविहित पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र के साथ वाहन स्थान रेखांक।

(ख) परिशिष्ट क–2 में आवेदन के साथ आवेदन शुल्क, निर्देशक रेखांक (की प्लान), स्थल रेखांक (साइट प्लान), मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 30 के अधीन अनुमोदित उप विभाजन/अभिन्यास रेखांक (सब डिवीजन/ले आउट प्लान), सेवा रेखांक, प्रस्तावित विकास की परियोजना प्रतिवेदन रूपरेखा, स्थल के संबंध में स्वामित्व का प्रमाण अथवा कोई विधिक अधिकार दर्शित करने वाले दस्तावेज, [2][***], आवेदक को भू–स्वामी द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने हेतु प्राधिकृत किए जाने का प्रमाण (यदि आवेदक स्वामी नहीं है) वाहन स्थान गणना तथा इस नियम के उपनियम (2) से (12) में यथाविहित पर्यवेक्षण प्रमाण पत्र के साथ वाहन स्थान रेखांक।

(2) रेखाचित्र शीट का आकार :–

(क) रेखाचित्र शीटों का आकार सारणी 1 मे विनिर्दिष्ट में से किसी भी आकार का होगा।

सारणी–1

रेखाचित्र शीट का आकार

[नियम 16(2)(क) देखिए]

अनुक्रमांक (1)	प्दनाम (2)	कटा हुआ आकार (ट्रिम्ड) मि.मि. में (3)	बिना कटा हुआ आकार मि.मि. में (4)
1	ए 0	841 X 1,189	980 X 1,230
2	ए 1	594 X 841	625 X 880
3	ए 2	420 X 594	450 X 625
4	ए 3	297 X 420	330 X 450
5	ए 4	210 X 297	240 X 330
6	ए 5	148 X 210	165 X 240

(ख) रेखांकों में रंग भरने हेतु अनुशंसित संकेत चिन्ह :–

सारणी (2) में विनिर्दिष्ट किए अनुसार रेखांकों में रंग भरा जाएगा।

---

[1] अधिसूचना क्र. एफ 3–112–2018–अठारह–5, दिनांक 9 सितम्बर, 2019 द्वारा शब्दों ''नजूल अनापत्ति प्रमाण–पत्र'' का लोप किया गया। म.प्र. राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 20–9–2019 पृष्ठ 963–964 पर प्रकाशित।

[2] अधिसूचना क्र. एफ 3–112–2018–अठारह–5, दिनांक 9 सितम्बर, 2019 द्वारा शब्दों ''नजूल अनापत्ति'' का लोप किया गया। म.प्र. राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 20–9–2019 पृष्ठ 963–964 पर प्रकाशित ।

सारणी–2
रेखांकों में रंग भरना
[नियम 16(2)(ख) देखिए]

अनु–क्रमांक	मद	स्थल रेखांक		भवन निर्माण रेखांक	
		श्वेत रेखाचित्र	अमोनिया प्रिन्ट	श्वेत रेखाचित्र	अमोनिया प्रिन्ट
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	भू–खण्ड की रेखांक	गहरा काला	गहरा काला	गहरा काला	गहरा काला
2	विद्यमान मार्ग	हरा	हरा	–	–
3	भावी मार्ग (यदि कोई हो)	हरी बिन्दु रेखा	हरी बिन्दु रेखा	–	–
4	अनुज्ञेय भवन निर्माण पंक्ति	गहरी काली बिन्दु रेखा	गहरी काली बिन्दु रेखा	गहरी	गहरी
5	खुली जगह	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं	कोई रंग नहीं
6	विद्यमान कार्य	काली	नीली	काली	नीली
7	गिराए जाने के लिए प्रस्तावित निर्माण	पीली तिरछी रेखा	पीली तिरछी रेखा	पीली तिरछी रेखा	पीली तिरछी रेखा
8	प्रस्तावित कार्य (टिप्पणी–1 देखिये)	लाल	लाल	लाल	लाल
9	जल तथा मल निकास कार्य	लाल बिन्दु रेखा	लाल बिन्दु रेखा	लाल बिन्दु रेखा	लाल बिन्दु रेखा
10	जल पूर्ति कार्य	हल्की काली बिन्दु रेखा	हल्की काली बिन्दु रेखा	हल्की काली बिन्दु रेखा	हल्की काली बिन्दु रेखा

टिप्पणी 1 : संपूर्ण नए निर्माण कार्यों के लिए रेखांकों में रंग भरना आवश्यक नहीं है। यद्यपि विद्यमान निर्माण कार्य के विस्तार के लिए यह लागू होगा।

टिप्पणी 2 : भूमि विकास, उप विभाजन, अभिन्यास के लिए सम्यक् रूप से सूचीबद्ध उपयुक्त रंग के संकेत चिन्हों का उपयोग किया जाए।

(3) **निर्देशक रेखांक.–** कम से कम 1:10,000 के मान से तैयार किया गया निर्देशक रेखांक विकास/निर्माण कार्य के लिए अनुज्ञा के आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत किया जाएगा जिसमें आसपास के भूमि चिन्हों के संबंध में स्थल की सीमा की स्थिति दर्शाई जाएगी, निर्देशक रेखांक का न्यूनतम परिमाप 75 मि.ली. से कम नहीं होगा।

(4) **स्थल रेखांक –** स्थल रेखांक दस हेक्टर तक के स्थल के लिए कम से कम 1:1000 के मान से तथा दस हेक्टर से बढ़े स्थल के लिए कम से कम 1:2000 के मान से तैयार किए जाएंगे और उनमें :–

(क) परिमाप सहित स्थल की तथा खसरा क्रमांक या अन्य समान स्थानीय वर्ग दर्शाते हुए आवेदक की किसी लगी हुई भूमि की सीमाएं दर्शाई जाएगी और यदि पूर्व में आवेदक के स्वामित्व की लगी हुई भूमि को उप विभाजित किया गया हो तो उस पर निर्मित सार्वजनिक सुविधाएं और उस स्थल की ओर खुलने वाले उस पर स्थित सभी मार्ग जिनके लिए अनुमति मांगी जा रही हैं, दर्शाए जाएंगे;

(ख) आसपास के मार्ग के संबंध में स्थल की स्थिति;

(ग) उस मार्ग का नाम जिस पर भवन स्थित किए जाने का प्रस्ताव है, यदि कोई हो;

(घ) स्थल पर के ऊपर या नीचे स्थित सभी विद्यमान भवन जिसमें सर्विस लाईनें भी सम्मिलित है;

(ङ) प्रस्तावित भवन तथा ऐसे अन्य सभी भवनों (यदि कोई हों) की निम्नलिखित के संबंध में स्थिति जिनका आवेदक (क) में विनिर्दिष्ट अपनी लगी हुई भूमि पर निर्माण करना चाहता है,—

(एक) स्थल की सीमाएं तथा उस स्थिति में जहां स्थल का विभाजन कर दिया गया हो आवेदक के स्वामित्व के भाग तथा अन्य लोगों के स्वामित्व के भागों की सीमाएं;

(दो) सभी लगे हुए मार्ग, भवन (मंजिलों की संख्या तथा ऊंचाई सहित) तथा वे परसिर, जो स्थल तथा (क) में विनिर्दिष्ट लगी हुई भूमि (यदि कोई हो) के 12 मीटर की दूरी के भीतर हों; तथा

(तीन) यदि स्थल के 12 मीटर की दूरी के भीतर कोई मार्ग न हो तो निकटवर्ती विद्यमान मार्ग;

(च) ऐसे भवन तथा अन्य सभी भवनों (यदि कोई हो) जिन्हें आवेदक ऊपर (क) में विनिर्दिष्ट अपनी लगी हुई भूमि पर निर्मित करना चाहता है, तक मार्ग से पहुंचने के साधन;

(छ) अबाध रूप से वायु संचरण, प्रकाश के प्रवेश के लिए भवन के चारों ओर छोड़ी जाने वाली जगह;

(ज) सामने के मार्ग (यदि कोई हो) तथा भवनों के बगल में या पीछे की ओर मार्ग की चौड़ाई;

(झ) भवनों के रेखांक से सापेक्ष उत्तरी बिंदु की दिशा;

(ञ) विद्यमान सभी चीजों की स्थिति जैसे उच्च वोल्टेज लाईनें, टेलीग्राफ तथा विद्युत खम्भे/लाईनें, भूमिगत पाइप लाईनें, वृक्ष, श्मशान, धार्मिक भवन, रेल्वे लाइनें आदि जो स्थल के निकटतम छोर से 30 मीटर की दूरी के भीतर स्थित हों, विकसित की जाने वाली भूमि की सभी प्रमुख भौतिक चीजों की स्थिति जिसमें उस स्थल के मामले में जिसके ढाल 1:20 से अधिक हो, 0.3 मीटर की दूरी पर स्थित किसी जल पुंज, बाढ़ग्रस्त क्षेत्रों तथा समोच्च स्थलों की लगभग स्थिति तथा आकार सम्मिलित है;

(ट) भूमि का वर्तमान तथा प्रस्तावित उपयोग; और

(ठ) ऐसे अन्य ब्यौरे, जो प्राधिकारी द्वारा विहित किए जाएं।

(5) **उपविभाजन/अभिन्यास रेखांक —** विकास कार्य के मामले में आवेदन के साथ उपविभाजन/अभिन्यास रेखांक संलग्न होगा जो कम से कम 1:500 के मान से तैयार किया जाएगा, जिसमें निम्नलिखित ब्यौरे अंतर्विष्ट होंगे :—

(क) उपयोग किया गया मान तथा उत्तरी बिंदु;

(ख) सभी प्रस्तावित तथा विद्यमान सड़कों की स्थिति और साथ की भूमि के भीतर विद्यमान प्रस्तावित/विहित चौड़ाई;

(ग) भवन पंक्ति सहित भू खण्ड की सीमाएं, जिसमें प्रत्येक भू खण्ड के भीतर रुकावटें (सेट बेक) दर्शाई गई हो;

(घ) जल निकास, मल निकास, नालियों की स्थिति, सार्वजनिक सुविधाएं तथा सेवाएं तथा विद्युत लाईनें आदि;

(ङ) एम.ओ.एस., एफ.ए.आर., तलाच्छादन, भवन की ऊंचाई, अधिभोगी भार के साथ उपविभाजन/अभिन्यास रेखांक में सभी भूखण्ड का आकार, क्षेत्र तथा उनका उपयोग दशनि वाली सारणी;

(च) ऐसा विवरण जिसमें स्थल का कुल क्षेत्र, सड़कों के अधीन उपयोग किया गया क्षेत्र, पार्कों, खेल के मैदानों के लिए खुली जगहें, मनोरंजन स्थल तथा रक्षित क्षेत्रों जैसे स्कूल, शापिंग तथा अन्य सार्वजनिक स्थल (यदि उपबंधित किये गये हैं) को सम्मिलित करते हुए प्रस्तावित अभिन्यास रेखांक जिसके साथ उपविभाजन किये जाने हेतु प्रस्तावित स्थल के कुल क्षेत्र के संबंध में उनका कुल प्रतिशत; तथा

(छ) विद्यमान मार्गों से उपविभाजित क्षेत्रों तक पहुंचने के साधन;

(ज) दो हेक्टर या अधिक क्षेत्र वाले समस्त अभिन्यासों में वर्षा के पानी, रेन वाटर की हार्वेस्टिंग के उपायों की व्यवस्था।

(6) **भवन निर्माण रेखांक, —**

(1) भवनों के रेखांक, उठान और काट को अधिमानता 1:100 के मान से तैयार किया जाएगा, रेखांक में :—

(क) इसमें आवृत्त क्षेत्र (कवर्ड एरिया) सहित उन सभी तलों के तल रेखांक सम्मिलित हैं, जिसमें सभी चौखटों के अवयवों के आकार तथा स्थान और कमरों के आकार तथा सीढ़ियां, ढलानों तथा लिफ्ट के लिए खाली छोड़े गए स्थानों (लिफ्ट वेल) को स्पष्ट दर्शाया जाएगा;

(ख) भवन के सभी भागों के अधिभोग का उपयोग दर्शाया जाएगा;

(ग) आवश्यक सेवाओं उदाहरणार्थ फ्लश वाले सण्डास, हौदी, स्नानागार की सही स्थिति दर्शाई जाएगी जिसमें जलपूर्ति तथा जल निकास लाईनें सम्मिलित होंगी;

(घ) काट रूपरेखा सम्मिलित होगी जिनमें (नीव के) पायों के आकार तलघर की दीवार की मोटाई, दीवार का निर्माण, चौखटों के अवयवों का आकार तथा उनकी सामग्री सहित फर्श की सिल्लियां तथा छत की सिल्लियां तथा दरवाजे, खिड़कियां और अन्य द्वारों का आकार तथा स्थिति काट में भवन तथा कमरों की ऊंचाई और मुंडेरों (पैरापेट) की ऊंचाई और जल निकास की स्थिति तथा छत की ढलान दर्शायी जाएगी। कम से कम एक काट सीढ़ियों से ली जानी चाहिए;

(ङ) संरचनात्मक इंजीनियरिंग जैसे छत, सिल्लियां, स्तम्भ चौखट आदि को समाविष्ट करते हुए प्रबलित सीमेंट कांक्रीट (आरसीसी) के काम के संबंध में की गई परिगणनाएं तथा डिजाइनें दर्शाने वाली अनुसूची;

(च) सामने तथा बंगलों के उठान दर्शित होंगे;

(छ) सेवा शौच गर्त यदि कोई हो, के ब्यौरे दर्शाए जाएंगे;

(ज) अनुमत भवन पंक्ति से परे, आगे निकले भागों के परिमाप दिए जाएंगे;

(झ) छत का रेखांक सम्मिलित होगा जिसमें जल निकास तथा छत की ढलान दर्शाई जाएगी;

(ञ) रेखांक से सापेक्ष उत्तरी बिन्दु के संकेत तथा उपयोग में लाया गया मान दिया जाएगा;

(ट) फर्शवार निर्मित क्षेत्र की अनुसूची, एफ.ए.आर., रुकावटों तथा व्याप्ति क्षेत्र की प्रस्तावित अनुसूची दी जायेगी; तथा

(ठ) वाणिज्यिक भवन के लिए, प्रदर्शन पटलों की स्थिति तथा आकार दर्शाया जाएगा।

(2) **ऊंचे/विशेष भवनों के लिए भवन रेखांक** – ऊंचे भवनों के लिए और शैक्षणिक, सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक भवन, भण्डार गृह जैसे विशेष भवनों के लिए और खतरनाक और मिले जुले अधिभोग वाले भवनों के लिए, जिनके क्षेत्र 500 वर्ग मीटर से अधिक हो, भवन रेखांक में निम्नलिखित अतिरिक्त जानकारी दी जाना चाहिए :–

(क) अग्नि साधित्रों/दमकलों के लिए प्रवेश मार्ग और साथ ही वाहन को घुमाने के स्थल तथा भवनों के चारों ओर मोटर चलने योग्य मार्ग के ब्यौरे;

(ख) मुख्य तथा वैकल्पिक जीने का आकार (चौड़ाई) और साथ ही छज्जे पर पहुंचने, गलियारे, हवादार लाबी तक पहुंचने का साधन;

(ग) लिफ्ट अनुलग्नकों (लिफ्ट एनक्लोजर्स) की स्थिति तथा ब्यौरे;

(घ) फायर लिफ्ट का स्थान तथा आकार;

(ङ) धुंआ रोकने वाले लाबी/द्वार यदि उपबंधित किया गया हो;

(च) मल निकास की नालियां, कचरा घर, सेवा मोरी;

(छ) वाहन खड़े करने के स्थल;

(ज) कचरा डालने का स्थान, यदि कोई हो;

(झ) भवन सेवाओं के ब्यौरे जैसे आग बुझाने वाले यंत्र (फायर डेम्बर) की स्थिति के साथ वातानुकूलन प्रणाली, यांत्रिक वायु संचार प्रणाली, विद्युत सेवा, बायलर, गैस पाइप;

(ञ) चिकित्सालयों तथा विशेष जोखिम वाले स्थानों के लिए निर्गम मार्गों के ब्यौरे जिसमें ढलानों (रेम्प) आदि की व्यवस्था शामिल है;

(ट) जनरेटर ट्रांसफार्मर तथा स्विच गियर कक्ष का स्थल;

(ठ) धुआं निकालने की प्रणाली, यदि कोई हो;

(ड) आग लगने पर स्वतः सूचना देने वाली प्रणाली (फायर अलार्म सिस्टम) तथा नेटवर्क के ब्यौरे;

(ढ) केन्द्रीयकृत नियंत्रण का स्थान, जो आग लगने पर स्वतः सूचना देने वाली प्रणाली आग से सुरक्षा के लिए किए गए प्रबंध तथा आम सूचना की व्यवस्था आदि से जुड़ा हो;

(ण) स्थिर जल संग्रह टैंक की स्थिति तथा परिमापों और पम्प कक्ष और साथ ही चल पम्प तथा जल संग्रहण टैंक के लिए अग्नि सेवा इनलेट;

(त) आग से सुरक्षा के स्थिर संस्थापनों जैसे छिड़काव करने वाला (स्प्रिंकलर) वेट राइजर, होजरिन, फव्वारा (ड्रेन्चर) कार्बन डाईआक्साइड, संस्थापनों आदि की स्थिति तथा ब्यौरे;

(थ) प्रथमोपचार (फर्स्ट एड), अग्नि शामक (फायर फाइटिंग) उपकरणों या संस्थापनों की स्थिति तथा ब्यौरे।

(3) **ऊंचे भवनों की दशा में अतिरिक्त जानकारी —** ऊंचे भवनों के संबंध में निम्नलिखित अतिरिक्त जानकारी दी जाएगी, अर्थात् :—

(क) **नगरीय आयोजना,—** विकास योजना के अनुसार भूमि का उपयोग; परिक्षेत्रिक योजना (यदि कोई हो) के अनुसार भूमि का उपयोग; अभिन्यास रेखांक (ले आउट प्लान) (यदि कोई हो) के अनुसार भूमि का उपयोग; प्रस्तावित घनत्व।

(ख) **यातायात आयोजना,—** विद्यमान सड़क की चौड़ाई;
प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई;
प्रवेश तथा निर्गम की व्यवस्था;
सेवा मार्ग की व्यवस्थाफ्र;
भूखण्ड तथा उससे संलग्न क्षेत्रों की व्यापक परिसंचारण योजना;
यानों की पार्किंग के लिए व्यवस्था।

(ग) **अग्नि रोध, अग्नि शमन सुरक्षा योजना,—**
अग्नि का पता लगाने तथा अग्नि शमन व्यवस्थाओं के ब्यौरे।

(घ) **सेवाओं की योजना,—**
आंतरिक जल, गंदी नाली (सिवरेज) जल निकास, बिजली (पावर), दूर संचार, कूड़ा व्ययन (गारबेज डिस्पोजल) तथा सामान्य स्थानों की सफाई (स्केवजिंग), परिधीय जल (पेरिफेरियल वाटर), ट्रंक वाटर।

(ङ) **स्थापत्य,—** प्रत्येक तल के रेखांक, अनुप्रस्थ काट की आवश्यक संख्या, प्रत्येक बाजू की ऊंचाई (इलेवेशन), प्रसाधन खण्डों तथा रसोई के ब्यौरे, भृदृश्यकरण (लैंडस्केपिंग) तथा वृक्षारोपण के ब्यौरे, विद्युत् खम्भों से बिजली संयोजनों (पावर कनेक्शन) की प्रणाली, टेलीफोन के खम्बे, कूड़ादानों का क्रमांकन, विभिन्न यानों की पार्किंग, नालियों, ओवर हेड टैंक, भूमिगत जल टैंक को आवृत्त करना।

(7) **सेवा संबंधी रेखांक —** जलापूर्ति तथा मल निकास व्यवस्था, यदि कोई हो के रेखांक उठान तथा काट को भी दर्शाया जाएगा। तीन या अधिक मंजिल वाले भवनों के मामले में सेवाओं की उठान तक स्कीम भी सम्मिलित की जाएगी।

(8) **विशिष्टियां, –**

[1][(एक) आवेदन पत्र के साथ सामान्य तथा विस्तृत दोनों प्रकार की विशिष्टियां, जिसमें उपयोग में लाई जाने वाली सामग्री का प्रकार तथा श्रेणी दी जाएगी तथा जो यथास्थिति, अनुज्ञप्त वास्तुविद्, संरचना इंजीनियर, इंजीनियर, पर्यवेक्षक, नगर योजनाकार, अग्निशमन इंजीनियर या लिफ्ट इंजीनियर द्वारा यथास्थिति अनुसार सम्यक रूप से हस्ताक्षरित की जाएगी।**]**

(दो) भूमि के उपविभाजन के लिए अनुज्ञा हेतु प्रत्येक आवेदन पत्र के साथ निम्नलिखित विवरण भी होंगे :–

(क) एक ऐसा विवरण जिसमें क्षेत्र के भीतर किए जाने के लिए सभी प्रस्तावित सुधारों अर्थात् सड़कों तथा गलियों का वर्गीकरण करना तथा पक्का बनाना, गंदी नाली, गड्ढा, बगल की नालियों, पर्याप्त निरापद तथा सुनिश्चित जलापूर्ति व्यवस्था, मल निराकरण की व्यवस्था, सड़क–प्रकाश तथा उद्यानों और खेल के मैदानों और सार्वजनिक उपयोग के स्थानों के निकास की सामान्य विशिष्टियां अन्तर्विष्ट होंगी;

(ख) यह प्रयोजन जिसके लिए भूमि का उपयोग किया जाना है तथा विभिन्न प्रयोजनों के अंतर्गत भूमि के प्रस्तावित वितरण की विशिष्टियां;

(ग) उपयोग में लाई जाने वाली सामग्री से संबंधित सामान्य विशिष्टियां, क्षेत्र के प्रस्तावित विकास की अनुमानित लागत; और

(घ) प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित कोई अन्य विवरण।

[2][(9) **पर्यवेक्षण –** आवेदन पत्र के साथ पर्यवेक्षण करने वाले, यथास्थिति, अनुज्ञप्त वास्तुविद्, संरचना इंजीनियर, इंजीनियर, पर्यवेक्षक, नगर योजनाकार, अग्निशमन इंजीनियर या लिफ्ट इंजीनियर का प्रमाण–पत्र परिशिष्ट (ख) में दिए गए प्ररूप में संलग्न होगा।**]**

(10) **संरचनात्मक डिजाइन का प्रमाण पत्र –** ऊंचे भवनों की दशा में संरचनात्मक स्थायित्व के संबंध में एक प्रमाण पत्र जो संरचना इंजीनियर द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित होगा। समस्त सुसंगत परिकलनों (केलकुलेशंस) सहित आवेदन पत्र के साथ संलग्न किया जायेगा।

(11) **स्वत्व आदि का सबूत –** प्रत्येक आवेदन पत्र के साथ आवेदक का, भूमि या भू–खण्ड (प्लाट) पर अधिकार, स्वत्व या हित की साक्ष्य के रूप में निम्नलिखित सबूत संलग्न होंगे :–

(क) विक्रय विलेख, पट्टा विलेख या ऐसा कोई अन्य दस्तावेज जिसके अधीन भूमि या भू–खंड (प्लाट) में अधिकार, स्वत्व या हित का दावा किया गया है, की अभिप्रमाणित प्रति;

(ख) खसरा, नक्शे (पटवारी अक्स) तथा खतौनी अभिलेख, यदि कोई हो, की अभिप्रमाणित प्रतियां;

---

[1] अधिसूचना क्र. एफ–3–49/2020/18–5, दिनांक 28 सितम्बर, 2020 द्वारा खण्ड (एक) के स्थान पर प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 28–9–2020 पृष्ठ 709–710(11) पर प्रकाशित।

[2] अधिसूचना क्र. एफ–3–49/2020/18–5, दिनांक 28 सितम्बर, 2020 द्वारा उप–नियम (9) के स्थान पर प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 28–9–2020 पृष्ठ 709–710 (11) पर प्रकाशित।

(ग) [1][यदि आवेदित भूमि राजस्व अभिलेख में आवेदक के नाम दर्ज है, तो प्राधिकारी आवेदन प्राप्त होने के सात दिवस के भीतर, नजूल अधिकारी को 30 दिवस की कालावधि में नजूल अनापत्ति प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु लिखेगा। यदि उक्त निर्धारित कालावधि में नजूल अनापत्ति प्रमाण–पत्र/आपत्ति प्राप्त नहीं होती है, तो यह मानते हुए कि नजूल अनापत्ति प्रमाण–पत्र जारी कर दी गई है, आगामी कार्रवाई की जाएगी, परन्तु उक्त कारण से अनुज्ञा जारी करने हेतु नियत कालावधि को अपवर्जित नहीं किया जायेगा :]

[2][परन्तु यदि आवेदित भूमि राजस्व अभिलेखों में आवेदक के नाम दर्ज है, तो प्राधिकारी आवेदन प्राप्त होने के 7 दिवस के भीतर नजूल अधिकारी को 30 दिवस की कालावधि के भीतर नजूल अनापत्ति प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु लिखेगा तथा ई–मेल भी भेजेगा। यदि उपरोक्त कालावधि के भीतर नजूल अनापत्ति प्रमाण–पत्र/आपत्ति प्राप्त नहीं होती है, तो नजूल अधिकारी के कार्यालय की प्राप्ति सुनिश्चित करने के पश्चात् यह मानते हुए कि नजूल अनापत्ति प्रमाण–पत्र जारी कर दिया गया है, आगामी कार्यवाही की जाएगी, परन्तु उपरोक्त कारण से, अनुज्ञा जारी करने हेतु नियत कालावधि को अपवर्जित नहीं किया जाएगा :]

परन्तु यह और कि संबद्ध नजूल प्राधिकारी के अनापत्ति प्रमाण पत्र केवल किसी भवन के परिनिर्माण, पुनः निर्माण अथवा निर्माण करने के प्रथम आवेदन पर ही अपेक्षित होगा। यदि प्राधिकारी द्वारा पूर्व में ही भू–तल का अनुमोदन कर दिया गया हो, तो किसी भी दशा में ऊपर के तलों (मंजिलों) का निर्माण करने के लिए संबद्ध नजूल प्राधिकारी के अनापत्ति प्रमाण पत्र की अपेक्षा नहीं की जायेगी।

(घ) अन्य दस्तावेज जो प्राधिकारी द्वारा आवश्यक समझे जाएं पट्टेदारी भू–खंडों के मामले में पट्टेदार को यह साबित करना होगा कि वह पट्टेदारी भूखंड पर निर्माण करने का हकदार है।

(ङ) स्वामी का प्राधिकार, यदि आवेदक स्वामी नहीं है तो।

(12) उन भवनों के लिए जिनमें नियम 35 के अधीन कला आयोग के अनुमोदन की आवश्यकता होती है, ऐसा अनुमोदन आवेदन के साथ संलग्न होगा।

टिप्पणी

भवन निर्माण की अनुज्ञा प्रदान किये जाने का आवेदन गृहनिर्माण मंडल से एन.ओ.सी. की कमी के आधार पर नामंजूर किया गया –– याचिकाकर्ता का हक विवादित नहीं –– अन्य समस्त औपचारिकताएँ पूर्ण की गईं –– प्रत्यर्थीगण को भवन निर्माण अनुज्ञा मंजूर करने को निदेशित किया गया –– याचिका मंजूर । **एन्टरटेनमेन्ट वर्ल्ड डेवलपर्स लि., इन्दौर और अन्य बनाम इन्दौर नगरपालिक निगम और अन्य, 2018 (1) MANISA 114 = 2018 (1) MPLJ 313.**

---

[1] अधिसूचना क्र. एफ 3–112–2018–अठारह–5, दिनांक 9 सितम्बर, 2019 द्वारा शब्दों ''नजूल के अनापत्ति प्रमाण पत्र की अभिप्रामणित प्रति'' के स्थान पर प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 20–9–2019 पृष्ठ 963–964 पर प्रकाशित।

[2] अधिसूचना क्र. एफ 3–112–2018–अठारह–5, दिनांक 19 अगस्त, 2020 द्वारा प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 28–8–2020 पृष्ठ 889–890 पर प्रकाशित।

17. फार्म हाउस की अनुज्ञा.– कृषि उपयोग के लिए उपदर्शित कृषि क्षेत्र में निम्नलिखित शर्तों और ऐसी अन्य शर्तों जो कि प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित की जाएं, के अध्यधीन रहते हुए, फार्म हाउस अनुज्ञेय होंगे :–

(क) भू–खण्ड का न्यूनतम आकार 0.40 हैक्टर होगा;

(ख) अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर) 0.10 होगा;

(ग) ढलुआ छत सहित संरचना की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर होगी;

(घ) प्राधिकारी को भवन निर्माण हेतु आवेदन करने के पूर्व, फार्म हाउस पर न्यूनतम 100 जीवित वृक्ष प्रति हैक्टर होंगे;

(ङ) फार्म हाउस तक पहुंच योग्य मार्ग 7.5 मीटर से अनिम्न चौड़ाई वाला होगा;

(च) फार्म हाउस में सभी ओर से न्यूनतम 10 मीटर खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) होगा।

[1][**17क. ''कृषि पर्यटन सुविधा'' कृषि उपयोग के लिये उपदर्शित कृषि क्षेत्र में,–** निम्नलिखित शर्तों और ऐसी अन्य शर्तों जो कि प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित की जाए, के अध्यधीन रहते हुए कृषि पर्यटन सुविधा अनुज्ञेय होगी :–

(क) भूखण्ड का न्यूनतम आकार 1.00 हेक्टेयर होगा।

(ख) अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) 0.10 होगा।

(ग) ढलुआ छत सहित संरचना की अधिकतम ऊंचाई 7.5 मीटर होगी।

(घ) सभी और न्यूनतम खुला (एम.ओ.एस.) 7.5 मीटर होगी।

(ङ) भू–खण्ड हेतु पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी ।

(च) कृषि पर्यटन सुविधा के अंतर्गत निम्न गतिविधियाँ अनुमत होगी :–

कृषि फार्म, फूलोद्यान, फलोद्यान, मधुमक्खी पालन, पशुपालन, मछली पालन, सेरीकल्चर, कैम्पिंग सुविधाएँ, अस्तबल, कला प्रदर्शनी के लिये हॉल, पर्यटकों के लिये कॉटेज, रेस्टोरेंट, योगा हॉल, प्राकृतिक चिकित्सा केन्द्र, खेल सुविधा, गिफ्ट शॉप (जिसका अधिकतम क्षेत्र 50 वर्गमीटर से अधिक न हो), रख–रखाव के लिये कर्मचारी आवास, स्वीमिंग पूल और केवल निवासरत पर्यटकों के मनोरंजन हेतु ओपन एरिया थिएटर।]

18. रेखांक तैयार करना तथा हस्ताक्षर करना.– यथास्थिति, वास्तुविद्, संरचना इंजीनियर, पर्यवेक्षक या नगर योजनाकार कोई रेखांक तैयार करेगा और उन पर सम्यक् रूप से हस्ताक्षर करेगा और उन पर अपना नाम, पता, अर्हता, अनुज्ञप्ति क्रमांक तथा उसकी वैधता लिखेगा। रेखांक पर अपना पता दर्शाते हुए स्वामी/आवेदक द्वारा भी सम्यक् रूप से हस्ताक्षर किए जाएंगे। अनुज्ञप्त व्यावसायियों द्वारा हाथ में लिये जा सकने वाले रेखांकों/भवन का प्रकार तथा परिमाप नियम 26 में दिये अनुसार होगा।

19. परिवर्तन के लिए सूचना.– जब आवेदन विद्यमान भवन में किसी परिवर्तन के संबंध में हो तो आवेदन के साथ केवल ऐसे रेखांक तथा विवरण संलग्न होंगे, जो आवश्यक हों।

---

[1] अधिसूचना क्र. एफ–3–47–2016–अठारह–5, दिनांक 26 नवम्बर, 2016 द्वारा अन्तःस्थापित। म.प्र. राजपत्र भाग–4(ग) दिनांक 9–12–2016 पृष्ठ 1156 पर प्रकाशित।

टिप्पणी

भवन निर्माण की अनुज्ञा प्रदान किये जाने का आवेदन गृह निर्माण मंडल से एन.ओ.सी. की कमी के आधार पर नामंजूर किया गया –– याचिकाकर्ता का हक विवादित नहीं –– अन्य समस्त औपचारिकताएँ पूर्ण की गईं –– प्रत्यर्थीगण को भवन निर्माण अनुज्ञा मंजूर करने को निर्देशित किया गया –– याचिका मंजूर। **एन्टरटेनमेन्ट वर्ल्ड डेवलपर्स लि., इन्दौर और अन्य बनाम इन्दौर नगरपालिक निगम और अन्य, 2018 (1) MANISA 114 = 2018 (1) MPLJ 313.**

20. शासकीय संपत्ति से लगी हुई भूमि पर विकास.– यदि शासकीय संस्था प्राधिकारी से यह अपेक्षा करती है कि उनके स्वामित्व की सम्पत्ति से लगी हुई भूमि पर जो विकास प्रस्तावित है, की जानकारी की प्रति प्रदाय की जावे, तो उन्हें वह प्रदाय की जावेगी ।

21. शुल्क.– (1) नियम 14 में विनिर्दिष्ट प्रत्येक आवेदन उपनियम (2) द्वारा यथाविहित आवेदन शुल्क के साथ होगा तथा ऐसे भुगतान की पावती की एक अभिप्रमाणित प्रति आवेदन के साथ संलग्न की जाएगी। ऐसी किसी पावती के बिना प्राप्त कोई आवेदन विधिमान्य नहीं समझा जाएगा और इसलिए खारिज किया जाएगा।

(2) **आवेदन शुल्क :** आवेदन, शुल्क के साथ होगा, जो कि निम्नानुसार होगा :–

(एक) विकास अनुज्ञा के लिए रु. 5000 प्रति हैक्टर या उसके अंश के लिए;
(दो) भवन अनुज्ञा के लिए, प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का 1 रु. प्रतिवर्ग मीटर;
(तीन) आवेदन शुल्क किसी भी रीति में वापस नहीं किया जाएगा।

(3) **अनुज्ञा शुल्क :** आवेदक अनुज्ञा जारी किये जाने के पूर्व निम्नलिखित अनुज्ञा शुल्क का भुगतान करेगा :–

(क) अधिनियम की धारा 29 की उपधारा (1) के अधीन आवेदन की स्थिति में [धारा 29 की उपधारा (3) के अधीन आवेदन को छोड़कर], किसी भूमि के विकास के लिए अनुज्ञा शुल्क निम्नानुसार होगा :–

मद	निम्नलिखित भू–उपयोग क्षेत्र में विकास हेतु	जहां कि योजना क्षेत्र की जनसंख्या		
		10 लाख से अधिक	5 से 10 लाख	5 लाख से कम
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
देय अनुज्ञा शुल्क (रू./हैक्टर)	आवासीय अथवा सार्वजनिक अथवा अर्द्ध सार्वजनिक अथवा औद्योगिक अथवा परिवहन	75,000	50,000	25,000
	वाणिज्यिक	1,50,000	1,25,000	1,00,000
	आमोद प्रमोद अथवा कृषि अथवा अन्य	30,000	20,000	10,000

(ख) किसी भवन अनुज्ञा की दशा में (बहुमंजिला भवन से भिन्न)

मद क्र.	निर्माण का प्रकार	निर्मित क्षेत्र		प्रभार्य शुल्क
		वर्ग मी. से	वर्ग मी. तक	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	कोई भवन जो पूर्णरूपेण निवास के रूप में उपयोग के लिए आशयित हो	0	75	750
		76	125	1,250
		126	200	2,000
		201	300	3,000
		301	400	4,000
		401	600	6,000
		601	750	7,500
		751	1,000	10,000
		1,001	1,250	12,500
		1,251	1,500	15,000
		1,501	2,000	20,000
		2,001	2,500	25,000
		2500 से अधिक		50,000
2.	कोई भवन जो दुकान, भंडार घर, कारखाना या व्यापार या कारोबार चलाने के लिए अथवा किसी अन्य वाणिज्यिक या औद्योगिक प्रयोजन के लिए उपयोग किये जाने हेतु आशयित है।	मद क्र. 1 में यथा विहित शुल्क की ऐसी रकम का 50 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार के साथ		
3.	कोई भवन जो किसी कारखाने में प्रशासनिक खंड के रूप में उपयोग किये जाने के लिए आशयित है।	मद क्र. 1 में यथाविहित शुल्क		
4.	कोई भवन जो दुकान तथा निवास प्रयोजन के लिए उपयोग किये जाने हेतु आशयित है।	मद क्र. 1 में यथाविहित शुल्क की ऐसी रकम का 50 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार के साथ		
5.	कोई भवन जो सिनेमा थियेटर के रूप में उपयोग किये जाने हेतु आशयित है।	0 से 800 तक की बैठक क्षमा के लिए रू. 15000.00, 800 से अधिक की बैठक क्षमता के लिए रू. 25000.00		
6.	कोई भवन जो किसी सामाजिक, धर्मार्थ, सांस्कृतिक, शैक्षणिक प्रयोजनों, धर्मशाला तथा इसी प्रकार के भवन तथा किसी अन्य प्रयोजन जिसके लिए विनिर्दिष्ट रूप से उपबंध न हो, हेतु उपयोग किये जाने के लिए आशयित हो	मद क्र. 1 की तरह		
7.	निर्मित क्षेत्र में परिवर्धन या परिवर्तन अथवा ऐसा बाह्य परिवर्धन या परिवर्तन जिससे कि निर्मित क्षेत्र में वृद्धि नहीं होती हो जैसे कि आंगन, चहारदीवारी, ऊंचाई, या छत में परिवर्तन जैसे कि समतल सतह की ऐसी सीट में टाईल्स लगाना, अतिरिक्त मार्ग खोलना या बन्द करना जो नियम 12 के उपनियम (1) के परंतुक अंतर्गत न आते हो	रू. 5000.00		

8.	प्रस्तावित रेखांक में परिवर्धन या परिवर्तन के मामले में	10 प्रतिशत तक	रू. 500.00
		10 प्रतिशत से अधिक	नियमों के अनुसार नया आवेदन आवश्यक होगा
9.	भवन निर्माण अनुज्ञा का पुनः विधिमान्यकरण	संबंधित भवन के संबंध में मूलतः प्रभारित अनुज्ञा शुल्क की रकम का 10 प्रतिशत	

(ग) बहुमंजिला भवन की अनुज्ञा की दशा में :–

मद क्र.	**निर्माण का प्रकार**	**प्रभार्य शुल्क रूपये में**
(1)	(2)	(3)
1.	कोई भवन जो पूर्णरूपेण निवास के लिए आशयित हो	निर्मित क्षेत्र का रू. 10 प्रति वर्गमीटर
2.	कोई भवन जो दुकान, भंडार घर, कारखाना या व्यापार या व्यवसाय चलाने के लिए अथवा किसी अन्य वाणिज्यिक या औद्योगिक प्रयोजन के लिए उपयोग किये जाने हेतु आशयित हो	मद क्र. 1 में यथाविहित शुल्क तथा शुल्क की रकम का 100 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार
3.	कोई भवन जो किसी कारखाने में प्रशासनिक खंड के रूप में उपयोग किये जाने के लिए आशयित हो	मद क्र. 1 में यथाविहित शुल्क
4.	कोई भवन जो दुकान सहनिवास के प्रयोजन के लिए आशयित हो	मद क्र. 1 में यथाविहित शुल्क तथा शुल्क की रकम का 50 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार
5.	कोई भवन जो किसी विशेष सामाजिक, धर्मार्थ, सांस्कृतिक, शैक्षणिक प्रयोजन, जिसमें चिकित्सालय, विद्यालय, क्लब, धर्मशाला तथा इसी प्रकार के भवन सम्मिलित हैं, के लिए तथा किसी अन्य प्रयोजन के लिए जिसके लिए विनिर्दिष्ट रूप से उपबंध न हो, उपयोग किये जाने के लिए आशयित हो	मद क्र. 1 में यथाविहित शुल्क

(घ) यदि आवेदक शुल्क जमा करने की सूचना की प्राप्ति के 15 दिनों के भीतर अनुज्ञा शुल्क नहीं जमा करता है तो प्राधिकारी आवेदन को खारिज कर सकेगा। आवेदक को ऐसी सूचना रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा भेजी जायेगी।

[1]**[**(4) **मानक रेखांक अनुज्ञा –** प्रत्येक प्राधिकारी/प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर, 300 वर्गमीटर तक के भूखण्ड आकार के लिए अनुमोदित मानक भवन रेखांकों का एक सेट रखेगा। यदि स्वामी/आवेदक का भूखण्ड किसी अनुमोदित अभिन्यास में स्थित है तथा यदि वह प्राधिकारी के पास उपलब्ध अनुमोदित मानक रेखांकों में से किसी के अनुसार अपने आवास का निर्माण करने की इच्छा रखता है तो वह अपनी पसंद के अनुमोदित मानक रेखांक दर्शित करते हुए आवश्यक शुल्क तथा अपने स्वामित्व के दस्तावेजों के साथ विहित प्ररूप में प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा। प्राधिकारी को शुल्क के भुगतान की रसीद ऐसे मामले में प्राधिकृत भवन अनुज्ञा के रूप में मानी जाएगी।**]**

(5) **परिवर्तन के लिए आवेदन :** अधिनियम की धारा 30 के अधीन पूर्व से ही प्रदान की गयी अनुज्ञा को परिवर्तित करने के लिए राज्य सरकार के किसी आदेश के अनुपालन में आवेदित किसी आवेदन की दशा में, जो कि ऐसे परिवर्तन की अपेक्षा करता है या उसे अनुमत करता है, केवल यहां ऊपर उपनियम (2) में विहित आवेदन शुल्क प्रभारित किया जाएगा। ऐसे मामलों में उपनियम (3) के खण्ड (क) में उल्लिखित कोई अनुज्ञा शुल्क देय नहीं होगा।

(6) **आवेदन का वापस लिया जाना :** उस दशा में जहां कि आवेदक अनुमति के पूर्व किसी समय अपने आवेदन तथा रेखांकों को वापस ले लेता है तो ऐसी वापसी ऐसे आवेदन के संबंध में समस्त कार्यवाहियों को समाप्त कर देगी। वापसी की तारीख से तीन मास की किसी कालावधि के भीतर नवीन आवेदन प्रस्तुत किये जाने की स्थिति में पूर्व में भुगतान किया गया आवेदन शुल्क नवीन आवेदन के लिए देय शुल्क के मद्दे समायोजित किया जाएगा। किसी भी दशा में एक बार भुगतान किया गया शुल्क वापस नहीं किया जाएगा।

टिप्पणी

अनुज्ञा के बिना निर्माण –– यदि याचिकाकर्ता द्वारा बिना अनुज्ञा के निर्माण कार्य किया गया था और यदि याचिकाकर्ता उसके शमन के लिये प्रार्थना करता है, तो शमन नियम, 2016 के निबंधनों अनुसार गुणागुण पर ऐसे आवेदन पर विचार किये बिना, प्राधिकारियों द्वारा विध्वंस नहीं किया जाना चाहिये। **रमेश वर्मा बनाम इन्दौर नगरपालिक निगम और अन्य, 2019 (1) MPLJ 69 = 2018 (3) JLJ 366.**

---

22. विलयन तथा विभाजन.–

(क) भूखण्ड का विलयन –

(1) किसी भूखण्ड के अन्य भूमि अथवा भूखण्ड के साथ विलयन के लिए कोई आवेदन ऐसे भूखण्ड अथवा भूमि के यथास्थिति स्वामी अथवा (स्वामियों) द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा, परिशिष्ट–ट में दिए गए प्ररूप–थ में, संचालक को किया जाएगा। आवेदन के साथ प्ररूप में उल्लिखित दस्तावेज भी प्रस्तुत किए जाएंगे। आवेदन शुल्क 5000/– रु. होगा तथा ऐसे शुल्क के भुगतान की रसीद की एक प्रति आवेदन के साथ प्रस्तुत

---

[1] अधिसूचना क्र. 3–26–2015–अठारह–5, दिनांक 27 नवम्बर, 2015 द्वारा प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 27–11–2015 पृष्ठ 959–960 (10) पर प्रकाशित।

की जाएगी। विलयन के आवेदन को अनुमत किए जाने की दशा में ऐसी अनुज्ञा के प्रदान किये जाने के समय आवेदक को 25000/— रु. के समतुल्य कोई अनुज्ञा शुल्क देना होगा।

(2) (1) उस दशा में जहां कि परिसर का भू—उपयोग आवासीय है, भूखण्डों का विलयन निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए अनुमत किया जाएगा :—

(क) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय वर्गों के भूखण्डों का विलयन नहीं किया जाएगा;

(ख) केवल समीपस्थ भूखण्डों का विलयन किया जाएगा तथा ऐसे विलयन किए गए भूखण्ड 500 वर्ग मी. से अधिक नहीं होंगे;

(ग) विलयन के पश्चात् गठित भूखण्ड में अनुज्ञेय निवास इकाईयों की संख्या, उन भूखण्डों के, जिनका कि विलियन किया गया था, अनुज्ञेय निवास इकाईयों के योग से अधिक नहीं होगी;

(2) किसी आवासीय भूखण्ड का भूमि के साथ विलयन प्रतिषिद्ध है।

(3) (1) वाणिज्यिक भू उपयोग वाले परिसर से लगे हुए भूखण्डों का विलयन किया जा सकेगा।

(2) किसी वाणिज्यिक भूखण्ड का भूमि के साथ विलयन प्रतिषिद्ध है।

(4) सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक भू उपयोग वाले परिसरों से लगे हुए भूखण्डों का विलयन किया जा सकता है।

(5) औद्योगिक भू उपयोग वाले परिसरों से लगे हुए भूखण्डों का विलयन किया जा सकता है। ऐसे भूखण्ड का सदृश भू उपयोग वाली लगी हुई भूमि के साथ भी विलयन किया जा सकता है।

(6) विलयन के लिए किसी आवेदन की प्राप्ति पर संचालक ऐसे विलयन से प्रभावित होने वाले व्यक्तियों से, यदि कोई हों, आपत्तियां तथा सुझाव आमंत्रित करते हुए परिशिष्ट—ट में दिये गये प्ररूप—ण से कम से कम 7 दिन पूर्व सूचित किया जाएगा। आपत्तियां प्राप्त करने हेतु नियत अंतिम दिन के पश्चात् संचालक प्राप्त आपत्तियों, यदि कोई हों, तो, का परीक्षण करने को अग्रसर होगा संचालक, आवेदक अथवा आपत्तिकर्ता अथवा किसी लोक प्राधिकारी से ऐसी अतिरिक्त जानकारी मंगा सकेगा जैसे कि वह आवश्यक समझे।

(7) (1) आपत्तियों तथा सुझावों पर विचार करने के पश्चात् तथा हितबद्ध व्यक्तियों, यदि कोई हों, को सुनने के पश्चात्, संचालक, या तो,—

(क) आवेदन को स्वीकार कर सकेगा; अथवा

(ख) आवेदन को खारिज कर सकेगा; अथवा

(ग) आवेदन को ऐसी शर्तों के साथ स्वीकार कर सकेगा जैसी कि उचित समझी जाएं।

(2) यद्यपि विलयन का कोई आवेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा, यदि ऐसा विलयन,—

(क) किसी व्यक्ति के पहुंच के अधिकार को किसी भी रीति में प्रतिकूलतः प्रभावित करता है;

(ख) लागू विकास रेखांक में विहित मानदण्डों अथवा अधिनियम अथवा इन नियमों के उपबंधों का उल्लंघन करता है।

(8) मिश्रित उपयोग वाले भूखण्ड अथवा भूमि की दशा में विलयन के किसी आवेदन पर विचार नहीं किया जाएगा।

(9) जहां कि भूखण्ड किसी सरकारी अभिकरण जैसे गृह निर्माण मण्डल, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा विकसित किसी योजना के किसी अभिन्यास का भाग है, विलयन केवल तभी अनुमत किया जा सकेगा। जब आवेदक संबद्ध अभिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करे।

(ख) भूखण्ड का विभाजन –

(1) किसी भूखण्ड के विभाजन के लिए कोई आवेदन परिशिष्ट–ट के प्ररूप–द में संचालक को किया जाएगा। आवेदन के साथ प्ररूप में उल्लिखित दस्तावेज भी प्रस्तुत किया जाएंगे।

(2) आवेदन शुल्क 5000/– रु. होगा तथा ऐसे शुल्क के भुगतान की रसीद आवेदन के साथ प्रस्तुत की जाएगी। उस स्थिति में जहां कि विभाजन का आवेदन अनुमत कर दिया जाता है, आवेदक को, ऐसी अनुज्ञा प्रदान किए जाने के समय 25000/– रु. के अनुज्ञा शुल्क का भुगतान करना होगा।

(3) केवल सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक अथवा औद्योगिक उपयोग के परिसरों वाले भूखण्डों का विभाजन अनुज्ञेय होगा। मिश्रित उपयोग अथवा किसी अन्य उपयोग वाले भूखण्ड की दशा में विभाजन के किसी आवेदन पर विचार नहीं किया जाएगा।

(4) विभाजन के लिए किसी आवेदन की प्राप्ति पर संचालक, आवेदित विभाजन से प्रभावित होने वाले व्यक्तियों से आपत्तियों/सुझावों को आमंत्रित करते हुए परिशिष्ट–ट में दिए गए प्ररूप–त में एक सार्वजनिक सूचना जारी करेगा। विभाजन के अधीन भूखण्ड से लगे हुए भूखण्डों के स्वामियों अथवा अधिभोगियों को भी स्पीड पोस्ट के माध्यम से सूचना पत्र तामील किया जाएगा, जिन्हें सुनवाई का एक अवसर प्रदान किया जाएगा तथा उन्हें सुनवाई के लिए नियत तारीख से कम से कम 7 दिन पूर्व सूचित किया जाएगा। आपत्तियां/सुझाव प्राप्त करने हेतु नियम अंतिम दिन के पश्चात् संचालक प्राप्त आपत्तियों का यदि कोई हों परीक्षण करने को अग्रसर होगा। संचालक, आवेदक अथवा आपत्तिकर्ता अथवा किसी लोक प्राधिकारी से, ऐसी अतिरिक्त जानकारी मंगा सकेगा, जैसी कि वह आवश्यक समझे।

(5) (1) आपत्तियों तथा सुझावों पर विचार करने के पश्चात् तथा हितबद्ध व्यक्तियों की, यदि कोई हों, सुनवाई के पश्चात्, संचालक या तो,–

(क) आवेदन को स्वीकार कर सकेगा; अथवा

(ख) आवेदन को खारिज कर सकेगा; अथवा

(ग) आवेदन को ऐसी शर्तों के साथ स्वीकार कर सकेगा जैसी कि उचित समझी जाएं।

(2) यद्यपि भूखण्ड के विभाजन का कोई आवेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा यदि ऐसा विभाजन,–

(क) किसी व्यक्ति के पहुंच के अधिकारी को किसी भी रीति में प्रतिकूलतः प्रभावित करता है;

(ख) लागू विकास रेखांक में विहित मानदण्डों अथवा अधिनियम अथवा इन नियमों के उपबंधों का उल्लंघन करता है।

(6) जहां कि भूखण्ड किसी सरकारी अभिकरण जैसे गृह निर्माण मण्डल, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी द्वारा विकसित किसी योजना के किसी अभिन्यास का भाग है, विभाजन केवल तभी अनुमत किया जा सकेगा जब आवेदक संबद्ध अभिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करे।

23. मंजूरी की अवधि.– (1) मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 30 के अधीन एक बार अनुदत्त की गई मंजूरी तीन वर्ष तक विधिमान्य बनी रहेगी।

(2) यदि अनुज्ञा का अवसान हो जाता है तो उसे पुनर्विधिमान्य कराया जाएगा। ऐसा पुनर्विधिमान्यकरण एक–एक वर्ष की दो लगातार अवधियों के लिए अनुमत किया जा सकेगा, जिसके पश्चात् प्रस्ताव नए सिरे से प्रस्तुत करना होगा। पुनर्विधिमान्यकरण के आवेदन के उक्त तीन वर्ष की अवधि की समाप्ति के पश्चात् प्रस्तुत किए जाने की दशा में प्राधिकारी, उसे पुनर्विधिमान्य करने के पूर्व नियम 21 के उपयनिम (3) के खण्ड (क) के अधीन विहित शुल्क के बराबर अनुज्ञा शुल्क प्रभारित करेगा। यद्यपि, पुनर्विधिमान्यकरण के लिए आवेदन उसकी विधिमान्यता की समाप्ति के पूर्व प्राप्त होता है तो कोई शुल्क प्रभारित नहीं किया जाएगा। पांच वर्ष की परिसीमा शिथिल नहीं की जाएगी।

(3) उस दशा में जहां कि परियोजना का निष्पादन अधिनियम की धारा 30 के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञा के विधिमान्य रहने के दौरान प्रारंभ होता है, अनुज्ञा तत्पश्चात् किसी भी समय व्यपगत हुई नहीं समझी जाएगी तथा कोई पुनर्विधिमान्यकरण अपेक्षित नहीं होगा।

24. निर्माण के दौरान विचलन.– (1) स्वीकृत रेखांक से विचलन अनुज्ञेय नहीं होगा यदि ऐसे विचलन में अंतर्ग्रस्त निर्माण :–

(क) सामने के सीमान्त खुले क्षेत्र को प्रभावित करता है;

[1][(ख) अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के 30 प्रतिशत से अधिक है;]

(ग) वाहन क्षेत्र एवं लोक उपयोगिता स्थान से संबंधित है;

(घ) सड़क की सीमा अथवा सार्वजनिक मार्ग के सरेखण को प्रभावित करने वाले क्षेत्र के भीतर आता है;

---

[1] सूचना क्रमांक एफ–3–27–2022–अठारह–5 दिनांक 22 अगस्त, 2022 द्वारा खण्ड स्थापित किया गया. मध्य प्रदेश राजपत्र भाग–4(ग) क्रमांक–34 दिनांक 26 अगस्त, 2022 के पृष्ठ क्रमांक 689–690 पर प्रकाशित.

(ङ) किसी जल निकाय, तालाब, नदी अथवा नाला या जलधारा के क्षेत्र में आता है; तथा

(च) जल निकाय के किनारे के 30 मीटर या ऐसी दूरी के भीतर आता है जैसा कि सुसंगत विकास रेखांक में विहित किया जाए।

(2) प्रत्येक निर्मित तल के लिए भवन की ऊंचाई में 0.15 मीटर तक की बढ़ोत्री को भवन की ऊँचाई की गणना में नहीं लिया जावेगा।

(3) जहां कि भवन के निर्माण में स्वीकृत रेखांक से कोई विचलन होता है, स्थानीय प्राधिकारी ऐसा प्रशमन शुल्क प्रभारित कर सकेगा जैसा कि ऐसे स्थानीय प्राधिकारी के कार्य को प्रशासित करने वाले सुसंगत अधिनियम अथवा उसके अधीन निर्मित नियमों में विहित किया जाए।

टिप्पणी

नाले पर दुकान बानने के लिए मंजूरी प्रदान किये जाने के विरुद्ध लोक हित मुकदमा –– उक्त नाला जल निकाय के रूप में प्रयुक्त नहीं है बल्कि मलनिकास के लिए है –– 200 दुकानें पहले से ही नाले पर स्थित है –– प्रत्यर्थी क्र. 3 ने नाले पर हाल ही में 35 दुकानें बनवाई थी –– उक्त निर्माण के बाद भी मल निकासी में कोई बाधा नहीं थी –– प्रत्यर्थी क्र. 3 को उक्त निर्माण के लिए मंजूरी प्रदान की है –– अर्जीदार ने उक्त दुकानें बनवाने के लिए अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया है –– नकारात्मक समानता का कोई प्रश्न नहीं –– अर्जीदार ने म.प्र. नगरपालिका अधिनियम, 1961 के किसी भी उपबंध अथवा म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 का कोई उल्लंघन नहीं किया है –– प्रत्यर्थी क्र. 4 को तंग करने के लिये याचिका दायर की गई है –– कोई लोक हित शामिल नहीं –– याचिका खारिज की जा सकती है। **मोतीलाल राठौर बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2016 (1) MPLJ 715.**

---

25. अनुज्ञा का प्रतिसंहरण.– प्राधिकारी, इन नियमों के उपबंधों के अधीन उसके द्वारा प्रदान की गई किसी अनुज्ञा को निलंबित या प्रतिसंहत कर सकेगा यदि उसके पास यह विश्वास करने का कारण ऐसी अनुज्ञा मिथ्या कथन अथवा किसी सारवान् तथ्य के दुर्व्यपदेशन के आधार पर प्राप्त की गई हो अथवा अनुज्ञा में अधिरोपित शर्तों का उल्लंघन किया गया हो अथवा अधिनियम अथवा उसके अधीन निर्मित नियमों के उपबंधों का प्रेक्षण नहीं किया गया हो :

परन्तु ऐसा कोई आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा जब तक कि ऐसे व्यक्ति को जिसने कि अनुज्ञा प्राप्त की हो, सुनवाई का एक अवसर प्रदान न कर दिया गया हो :

परन्तु यह और कि प्रतिसंहरण अथवा निलंबन का ऐसा आदेश बातिल हो जाएगा यदि आवेदक अधिनियम अथवा नियम अथवा अनुज्ञा में अधिरोपित शर्तों का पालन कर देता है। तथापि, जहां अनुज्ञा मिथ्या कथन अथवा किसी सारवान तथ्य के किसी दुर्व्यपदेशन के आधार पर प्राप्त की गयी हो तो प्रतिसंहरण का ऐसा आदेश बातिल नहीं किया जाएगा।

[1]**[25(क). अपील एवं पुनरीक्षण.–** नियम 25 के अधीन पारित आदेश के लिए, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनिमय, 1973 की धारा 31 एवं 32 के उपबंध यथा आवश्यक परिवर्तन सहित क्रमशः अपील एवं पुनरीक्षण हेतु लागू होंगे।

---

[1] अधिसूचना क्र. एफ 3–47–2020–अठारह–5, दिनांक 28 सितम्बर, 2020 द्वारा अन्तःस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 28–09–2020 पृष्ठ 707 पर प्रकाशित।

26. इंजीनियर आदि को अनुज्ञप्ति देना.–[1]**[(1)** प्राधिकारी, संरचना इंजीनियरों, इंजीनियरों, पर्यवेक्षकों, नगर योजनाकारों, अग्निशमन इंजीनियरों तथा लिफ्ट इंजीनियरों को, जिसके पास उप–नियम (2) में अधिकथित न्यूनतम अर्हताएं हो, 'परिशिष्ट–ग' में दिये गये प्ररूप में अनुज्ञप्ति दे सकेगा।**]**

(2) किसी इंजीनियर आदि को अनुज्ञप्ति देने के लिए विहित की गई न्यूनतम अर्हता कॉलम 2 में दी गई है :–

पदनाम	**न्यूनतम अर्हता**
(1)	**(2)**
1. वास्तुविद्	कोई वास्तुविद्, जो वास्तुविद् अधिनियम, 1972 के अधीन वास्तुविद् परिषद् में सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत है, ऐसे वास्तुविद् को विकास प्राधिकरण/स्थानीय प्राधिकारियों से कोई पृथक् अनुज्ञप्ति अपेक्षित नहीं होगी।
2. संरचना इंजीनियर	मान्यताप्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक तथा इंजीनियर संस्था (भारत) या समकक्ष समुद्रपारीय संस्था से सिविल इंजीनियरिंग डिवीजन में चार्टर्ड इंजीनियर या सह सदस्य और संरचना इंजीनियरिंग पद्धति के साथ डिजाईनिंग एवं फील्ड वर्क में तीन वर्ष का अनुभव : परन्तु तीन वर्ष का अनुभव कम कर दिया जाएगा,– (क) मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय की संरचना इंजीनियरिंग की शाखा में स्नातकोत्तर उपाधि की दशा में दो वर्ष का अनुभव अपेक्षित होगा; (ख) संरचना इंजीनियरिंग में डाक्टरेट की दशा में एक वर्ष का अनुभव अपेक्षित होगा।
3. इंजीनियर	इंजीनियर संस्था (भारत) की कार्पोरेट सदस्यता (सिविल) या सिविल नगर पालिक या संरचना इंजीनियरिंग में ऐसी उपाधि या पत्रोपाधि जो उसे ऐसी सदस्यता के लिए पात्र बनाती हो।
4. पर्यवेक्षक	(क) स्थापत्य सहायक के रूप में तीन वर्ष का अनुभव या वास्तुकला में इंडरमीडिएट या सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा के साथ दो वर्ष का अनुभव; या (ख) औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान से सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्ट्समेन के साथ किसी वास्तुविद् या इंजीनियर के अधीन पांच वर्ष का अनुभव।

[1] अधिसूचना क्र. एफ–3–49/2020/18–5, दिनांक 28 सितम्बर, 2020 द्वारा उप–नियम (1) के स्थान पर प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 28–9–2020 पृष्ठ 709–710(11) पर प्रकाशित।

5. नगर योजनाकार	वास्तुकला या सिविल इंजीनियरिंग या भौतिक योजना में स्नातक, के साथ नगर योजना या शहरी योजना या क्षेत्रीय योजना या हाउसिंग योजना या परिवहन योजना या शहरी रूपांकन या भूदृश्य वास्तुकला में स्नातक। **टिप्पणी :** इस संबंध में इन्स्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर्स ऑफ इण्डिया द्वारा मान्यताप्राप्त अर्हताएं भी स्वीकार की जाएंगी।
[1][6. अग्निशमन इंजीनियर	किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेश विश्वविद्यालय से अग्निशमन इंजीनियरिंग/प्रौद्योगिकी में स्नातक या समकक्ष, इंजीनियरिंग/प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में एक वर्ष के अनुभव के साथ या (एक) किसी मान्यता प्राप्त विश्वविद्यालय से विज्ञान में स्नातक उपाधि या समकक्ष तथा (दो) दो वर्ष के अनुभव के साथ अग्नि सुरक्षा में एडवांस डिप्लोमा.]
[2][7. लिफ्ट इंजीनियर	मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से इलेक्ट्रिकल/मैकेनिकल इंजीनियरिंग में स्नातक एवं लिफ्ट, एस्केलेटर और मूविंग वाक की स्थापना, निर्माण, परीक्षण अथवा ऑडिट से संबंधित पांच वर्ष का अनुभव धारण करता हो।]

(3) इस नियम के अधीन लाइसेंस प्राप्त कराने का इच्छुक कोई भी व्यक्ति निम्नलिखित की अभिप्रमाणित प्रति के साथ प्राधिकारी को आवेदन करेगा :–

(एक) प्रमाण पत्र जिन पर दावा आधारित है; और

(दो) अनुज्ञप्ति फीस के भुगतान का प्रतीक स्वरूप रसीद।

(4) अनुज्ञप्ति मंजूर करने वाला प्राधिकारी एक रजिस्टर रखेगा जिसमें उस व्यक्ति के ब्यौरे रखे जायेंगे जिसे अनुज्ञप्ति मंजूर की गई हो या जिसकी अनुज्ञप्ति नवीकृत की गई हो।

(5) अनुज्ञप्ति तीन वर्ष के लिये विधिमान्य होगी और उसी अवधि के लिये नवीकरण योग्य होगी।

(6) **शुल्क** – अनुज्ञप्ति मंजूर करने का शुल्क निम्नानुसार होगा :–

(1) संरचना इंजीनियर, इंजीनियर तथा नगर योजनाकार रुपये 1500

(2) पर्यवेक्षकों रुपये 750

(3) समूह या एजेन्सी रुपये 3600

(7) मूल अनुज्ञप्ति की अवधि समाप्त होने पर उपनियम (6) में विहित शुल्क का भुगतान करने पर उसी अवधि के लिये अनुज्ञप्ति नवीकृत की जा सकेगी।

---

[1] अधिसूचना क्र. एफ–3–113–2021–अठारह–5, दिनांक 01 मार्च 2023 द्वारा अनुक्रमांक 6 के स्थान पर स्थापित। म.प्र. राजपत्र (साधारण भाग 4(ग)) दिनांक 03 मार्च 2023 पृष्ठ 264–265 पर प्रकाशित।

[2] अधिसूचना क्र. एफ–3–49/2020/18–5, दिनांक 28 सितम्बर, 2020 द्वारा अन्तःस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 28–9–2020 पृष्ठ 709–710(11) पर प्रकाशित।

(8) अनुज्ञप्तिधारी अपनी अनुज्ञप्ति के निबंधनों के अनुसार कार्य करेगा।

(9) कोई वास्तुविद् या कोई अनुज्ञप्त संरचना इंजीनियर/इंजीनियर/पर्यवेक्षक/नगर योजनाकार इसमें नीचे दर्शाये गये कर्तव्यों का पालन करने के लिये सक्षम होगा :–

(क) वास्तुविद्–सक्षमता : कोई भी वास्तुविद् जो कि परिषद् में रजिस्ट्रीकृत है, भवन के लिये अनुज्ञा से संबंधित कार्य करने के लिये सक्षम होगा और निम्नलिखित प्रस्तुत करने का हकदार होगा :–

(क) सभी भवनों, चाहे वे किसी भी आकार तथा ऊंचाई के हों, की अनुज्ञा से संबंधित सभी रेखांक तथा सूचनाएं;
(ख) 500 वर्गमीटर तक के भू–खण्ड पर तथा तीन मंजिल या 11 मीटर ऊंचाई तक के आवासीय भवनों के लिए संरचनात्मक ब्यौरे तथा गणनाएं;
(ग) सभी भवनों के पर्यवेक्षण तथा पूर्णता का प्रमाण–पत्र;
(घ) 4 हेक्टर तक के क्षेत्र विकास के लिये अनुज्ञा से संबंधित सभी रेखांक और उनसे संबंधित सूचनाएं; तथा
(ङ) 4 हेक्टर तक के भूमि क्षेत्र के विकास के लिये पर्यवेक्षण प्रमाण–पत्र।

(ख) संरचना इंजीनियर सक्षमता : अनुज्ञप्त संरचना इंजीनियर भवन की अनुज्ञा से संबंधित कार्य कार्यान्वित करने के लिये सक्षम होगा तथा निम्नलिखित प्रस्तुत करने का हकदार होगा :–

(एक) 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर तथा तीन मंजिल या 11 मीटर की ऊंचाई तक के आवासीय भवनों के लिए अनुज्ञा से संबंधित सभी रेखांक तथा सूचनाएं;
(दो) समस्त भवनों के लिये संरचनात्मक ब्यौरे तथा गणनाएं;
(तीन) समस्त भवनों के पर्यवेक्षण तथा पूर्णता का प्रमाण–पत्र;
(चार) एक हेक्टेयर तक के क्षेत्र के विकास के लिए अनुज्ञा से संबंधित सभी रेखांक और संबंधित सूचनाएं;
(पांच) एक हेक्टेयर तक के भूमि क्षेत्र के विकास के लिये पर्यवेक्षण प्रमाणपत्र।

(ग) इंजीनियर सक्षमता : अनुज्ञप्त इंजीनियर नीचे दिये अनुसार भवन निर्माण के लिए अनुज्ञा से संबंधित कार्य करने के लिये सक्षम होगा और निम्नलिखित प्रस्तुत करने का हकदार होगा :–

(एक) 300 वर्ग मीटर तक के भू–खण्ड पर तथा दो मंजिल या 7.5 मीटर की ऊंचाई तक के आवासीय भवनों से संबंधित सभी रेखांक तथा सूचनाएं;
(दो) 500 वर्ग मीटर तथा चार मंजिल (15 मीटर) तक की ऊंचाई के समस्त भवनों के लिये संरचनात्मक ब्यौरे एवं गणनाएं;
(तीन) सभी भवनों के लिए पर्यवेक्षण तथा पूर्णता का प्रमाणपत्र;
(चार) 1 हेक्टेयर तक के क्षेत्र के विकास के लिये अनुज्ञा से संबंधित सभी रेखांक तथा संबंधित सूचनाएं; और
(पांच) 1 हेक्टेयर तक के भूमि क्षेत्र के विकास हेतु पर्यवेक्षण प्रमाणपत्र।

(घ) पर्यवेक्षक सक्षमता : अनुज्ञप्त पर्यवेक्षक निम्नलिखित प्रस्तुत करने का हकदार होगा :–

(एक) 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर और दो मंजिल या 7.5 मीटर की ऊंचाई तक के आवासीय भवनों के लिए अनुज्ञा से संबंधित सभी रेखांक तथा संबंधित जानकारी;

(दो) ऊपर (एक) में भवनों के लिए पर्यवेक्षण प्रमाणपत्र;

(ङ) नगर योजनाकार–सक्षमता : अनुज्ञप्त नगर योजनाकार निम्नलिखित प्रस्तुत करने का हकदार होगा :–

(क) भूमि के आकार को विचार में लाए बिना विकास के लिए अनुज्ञा से संबंधित सभी रेखांक तथा संबंधित जानकारी; और

(ख) ऊपर (क) में दिए गए अनुसार भूमि के विकास के लिए पर्यवेक्षण प्रमाण–पत्र;

[1]**[(च) अग्निशमन इंजीनियर की सक्षमता :** अग्निशमन इंजीनियर समस्त प्रकार के भवनों में, जो राष्ट्रीय भवन संहिता भाग–चार के अधीन आते हैं, फायर सेफ्टी और फायर ऑडिट से संबंधित कार्य करने के लिए सक्षम होगा।**]**

[2]**[(छ) लिफ्ट इंजीनियर की सक्षमता :** लिफ्ट इंजीनियर, सभी प्रकार के भवनों के लिफ्ट, एस्केलेटर और मूविंग वॉक से संबंधित सभी कार्यों को पूरा करने के लिए सक्षम होगा, जो नेशनल बिल्डिंग कोड के भाग–8 के सेक्शन–5 के अंतर्गत आते हैं।**]**

[3]**[(ज) समूह या अभिकरण,–** जब अर्हता प्राप्त वास्तुविदों, संरचना इंजीनियरों, इंजीनियरों, नगर योजनाकारों, अग्निशमन इंजीनियर, लिफ्ट इंजीनियरों का कोई अभिकरण या समूह कार्य कर रहा हो तो अर्हता और कार्य की सक्षमता, समूह या अभिकरण में व्यक्ति की उच्चतम सक्षमता के बराबर होगी। लिफ्ट, एस्केलेटर अथवा मूविंग बॉक के निर्माणकर्ता को भी इस श्रेणी में अनुज्ञप्ति जारी की जा सकती है।

टिप्पणी

सिविल इंजीनियर्स और आर्किटेक्टस् को लाईसेंस प्रदान करना –– उसको प्रदान किये जाने वाले लाइसेंस की परिधि में किया हुआ विभेद विभेदकारी है और संविधान के अनुच्छेद 14 से प्रभावित है –– म.प्र. भूमि विकास नियम 26(9)(C) का अधोरेखांकित भाग काट दिया तथा नियम 26(9)(A) का अधोरेखांकित भाग आर्किटेक्टस् के समान इंजीनियर्स को भी स्वबल से लागू होगा। **एसोसिएशन ऑफ सिविल इंजीनियर्स ऑफ एम.पी. (भोपाल यूनिट) बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2014 (3) MPLJ 193.**

---

1 अधिसूचना क्र. एफ–3–30/2020/18–5, दिनांक 4 सितम्बर, 2020 द्वारा अनुक्रमांक (च) के स्थान पर प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 18–9–2020 पृष्ठ 1001–1009 पर प्रकाशित।

2 अधिसूचना क्र. एफ–3–49/2020/18–5, दिनांक 28 सितम्बर, 2020 द्वारा अनुक्रमांक (छ) के स्थान पर प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 28–9–2020 पृष्ठ 709–710(11) पर प्रकाशित।

3 अधिसूचना क्र. एफ–3–49/2020/18–5, दिनांक 28 सितम्बर, 2020 द्वारा अन्तःस्थापित। प्र.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 28–9–2020 पृष्ठ 709–710(11) पर प्रकाशित।

[1][**26—क.** (1) प्राधिकारी द्वारा भवन अनुज्ञा प्रदान करने हेतु ऐसे वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर को, जिन्हें न्यूनतम 10 वर्ष का अनुभव हो तथा जो नियम 26 के उपनियम (2) में वर्णित सारणी के सरल क्रमांक 1 व 2 में वर्णित अर्हताएं रखते हों, परिशिष्ट—ग—1 में आवेदन प्राप्त कर प्राधिकृत किया जा सकेगा। प्राधिकारी द्वारा इनकी जानकारी परिशिष्ट—ग—2 में रखी जायेगी।

(2) प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर का कार्यकाल पांच वर्ष होगा जिसे कार्य के आधार पर प्रत्येक पांच वर्ष उपरांत नवीनीकरण किया जा सकेगा।

(3) प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर की संख्या उतनी होगी जितनी प्राधिकारी द्वारा विहित की जावे।

(4) प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर द्वारा कदाचार की स्थिति में प्राधिकारी द्वारा, पंजीकरण निरस्त किया जा सकेगा :

परन्तु यह कि ऐसा निरसन तब तक नहीं किया जा सकेगा, जब तक कि संबंधित प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान न किया जाए।

(5) प्राधिकारी, ऐसे प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर को निर्धारित पंजीयन पत्र परिशिष्ट—ग—3 में जारी करेगा।

26—ख. भवन निर्माण अनुज्ञा के संबंध में प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर के उत्तरदायित्व व शर्ते :— प्रत्येक प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर,—

(1) भवन निर्माण/पुनर्निर्माण हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के आवेदनों पर 30 दिन से अनधिक के समय में उन्हें प्रदत्त शक्तियों के अंतर्गत भवन निर्माण अनुज्ञा जारी कोगा;

(2) उन भवनों के लिए ऐसी अनुज्ञा देगा, जिनका भूखण्ड वैधानिक रूप से स्वीकृत अभिन्यास का भाग हो;

(3) भवन अनुज्ञा आवेदन का परीक्षण नगर की प्रवृत्त शील विकास योजना तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के साथ—साथ इस निमित्त समय—समय पर जारी किये गये दिशा—निर्देशों को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा;

(4) जिन भवन अनुज्ञाओं का परीक्षण कर स्वीकृति देगा, वह उन भूस्वामियों की दशा में भवन अनुज्ञा का प्रस्ताव स्वयं तैयार नहीं करेगा;

(5) आवेदनों को जारी की जाने वाली भवन अनुज्ञा में, जिस ''अनुज्ञप्तिधारी'' प्राधिकृत वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर द्वारा रेखांक तैयार किया जायेगा नक्शे पर, स्वयं का लायसेंस क्रमांक एवं नाम के साथ—साथ पंजीयन क्रमांक का स्पष्ट उल्लेख कर विधिवत मुद्रा सहित हस्ताक्षर किए जाएंगे;

---

[1] अधिसूचना क्र. 3—26—2015—अठारह—5, दिनांक 27 नवम्बर, 2015 द्वारा अन्तःस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 27—11—2015 पृष्ठ 959—960(10) पर प्रकाशित।

(6) भवन अनुज्ञा से संबंधित समस्त आवश्यक जानकारी परिशिष्ट–ग–4 में यथाउपबंधित सारणियों में संधारित की जाएगी;

(7) भवन अनुज्ञाओं की प्रति कार्यालय में रखेगा तथा आवेदक व जिस अनुज्ञप्तिधारी द्वारा रेखांक तैयार किए गए हैं, उनकी स्वीकृति की प्रति साफ्ट कॉपी के साथ दो प्रतियों में आवेदक के मूल आवेदन तथा उसके साथ प्रस्तुत दस्तावेजों को प्राधिकारी के भवन अनुज्ञा कार्यालय में जमा कराएगा;

(8) भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्राधिकारी कार्यालय में जमा की जाने वाली शुल्क की गणना करेगा तथा उक्त राशि प्राधिकारी के कार्यालय में जमा होना सुनिश्चित करने के उपरांत ही स्वीकृति जारी करेगा;

(9) भवन अनुज्ञा का विवरण प्राधिकारी को प्रत्येक माह के प्रथम सप्ताह के अंत तक प्रस्तुत करेगा; और

(10) प्राधिकारी को भुगतान किये जाने वाले शुल्क की राशि में अंतर होने पर शेष राशि का भुगतान करेगा अथवा कराएगा तथा ऐसा न होने की दशा में, जारी भवन अनुज्ञा अमान्य किए जाने के संबंध में प्राधिकारी को अवगत कराएगा।**]**

27. अनुज्ञा स्वीकृत करना या अस्वीकृत करना.– (1) प्राधिकारी, रेखांक तथा विशिष्टियां या तो स्वीकृत कर सकेगा या उन्हें अस्वीकृत कर सकेगा या उन्हें ऐसे परिवर्तनों या निर्देशों या शर्तों जैसा कि वह उचित समझे, के साथ स्वीकृत कर सकेगा और उस पर अपना निर्णय परिशिष्ट–घ में आवेदक को संसूचित करेगा। स्वीकृत रेखांक (अमोनिया प्रिंट/सफेद प्रिंट) का एक सेट कपड़ा चढ़ा हुआ/लेमीनेटेड होगा, जो कि अभिलेख के लिये प्राधिकारी के कार्यालय में रखा जाएगा।

(2) यदि प्राधिकारी की राय में भू–खण्डों का अभिन्यास या मार्ग या पहुंच मार्ग का सरेखण, यातायात के सहज आवागमन में सहायक नहीं है या उससे संलग्न भूमियों के अभिन्यास तथा विकास पर हानिकारक प्रभाव पड़ता हो, तो प्राधिकारी, आवश्यक समझे गये अनुसार अभिन्यास में परिवर्तन करने के लिए आवेदक से अपेक्षा कर सकेगा। संबंधित राज्य संकर्म विभाग द्वारा यथाविहित विकास कार्यों की विशिष्टियां जैसे सड़कें, मलवाहन, जल आपूर्ति, बिजली, विकास कार्यों में जोड़ी जाएंगी।

28. अनुज्ञा स्वीकृत करने या उसे अस्वीकृत करने का परिसीमा काल.– यदि अधिनियम की धारा 30 की उपधारा (5) में विहित कालावधि के भीतर प्राधिकारी अपनी अस्वीकृति या स्वीकृति के संबंध में आवेदक को लिखित में सूचना देने में असफल रहता है तो अनुज्ञा प्रदान की गई समझी जाएगी। तथापि किसी बात का यह अर्थ नहीं लगाया जाएगा कि वह किसी भी व्यक्ति को, इस अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के उल्लंघन में, तथा विकास योजना या परिक्षेत्र योजना के उपबंधों के विरुद्ध, या भूमि के पट्टे या स्वत्वों के निबंधनों के विरुद्ध या कार्यस्थल पर प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों के विरुद्ध कार्य करने लिये प्राधिकृत करती है :

[1][परन्तु प्राधिकृत वास्तुविद् को भवन अनुज्ञा हेतु दिये गये आवेदन की स्थिति में समय—सीमा व्यतीत हो जाने पर यह नहीं समझा जाएगा कि अनुज्ञा प्रदान कर दी गई है।]

टिप्पणी

भवन निर्माण की अनुज्ञा प्रदान किये जाने का के आधार पर नामंजूर किया गया आवेदन गृहनिर्माण मंडल से एन.ओ.सी. की कमी के आधार पर नामंजूर किया गया —— याचिकाकर्ता का हक विवादित नहीं —— अन्य समस्त औपचारिकताएँ पूर्ण की गईं —— प्रत्यर्थीगण को भवन निर्माण अनुज्ञा मंजूर करने को निर्देशित किया गया —— याचिका मंजूर। **एन्टरटेनमेन्ट वर्ल्ड डेवलपर्स लि., इन्दौर और अन्य बनाम इन्दौर नगरपालिक निगम और अन्य, 2018 (1) MANISA 114 = 2018 (1) MPLJ 313.**

29. अनुज्ञा देने से इंकार करने की स्थिति में कारण बताये जाएंगे.— अनुमति देने से इंकार करने की दशा में प्राधिकारी ऐसा करने का कारण बतायेगा। प्राधिकारी यथासंभव, पहली बार में स्वतः प्रस्तुत आवेदन, रेखांकों, विशिष्टियों और दस्तावेजों पर सभी आपत्तियों को बतायेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि पूर्व की आपत्तियों के निराकरण के पश्चात् पुनः प्रस्तुतिकरण के समय कोई नई आपत्तियां नहीं उठाई जाएं।

30. आपत्तियों का निराकरण करते हुए स्वामी द्वारा रेखांकों का पुनः प्रस्तुत किया जाना.— एक बार रेखांक की सूक्ष्म जांच हो जाने तथा कमियों/आपत्तियां इंगित कर दिये जाने के पश्चात्, आवेदक कमियों/उठाई गई आपत्तियों का निराकरण करने के लिये रेखांक को परिवर्तित करेगा और उसे पुनः प्रस्तुत करेगा। प्राधिकारी पुनः प्रस्तुत दस्तावेजों/रेखांक की सूक्ष्म जांच करेगा और यदि उसमें और भी आपत्तियां हों तो आवेदन अस्वीकृत किया जा सकेगा।

31. आवेदक/स्वामी के उत्तरदायित्व तथा कर्तव्य.— (1) न तो अनुज्ञा की स्वीकृति और न ही रेखाचित्रों तथा विशिष्टियों के अनुमोदन से और न ही भवन के परिनिर्माण के दौरान प्राधिकारी द्वारा किए गए निरीक्षणों से आवेदक/ऐसे भवन का स्वामी, इन नियमों और लागू विकास रेखांकों की अपेक्षाओं के अनुसार कार्य करने के पूर्ण उत्तरदायित्व से किसी भी रूप से मुक्त नहीं होगा।

(2) प्रत्येक आवेदक या स्वामी,—

(क) प्राधिकारी या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति या भवन अधिकारी या उसके द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत किसी व्यक्ति को, उस भवन या परिसरों में जिसके लिए परमिट दिया गया हो, इन नियमों के पालन को सुनिश्चित करने के प्रयोजन के लिए किसी भी युक्तियुक्त समय में प्रवेश करने देगा;

(ख) स्थल के स्वामित्व या अधिकारी या हित से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत करेगा;

(ग) जहां प्रयोज्य हो वहां भवन जोनिंग ग्रेड, मल प्रवाह नालियों, जल प्रनल (वाट मेंस), नलकारी (प्लम्बिंग), संकेतों, सुरंग लगाने, सड़क, अधिभोग, विद्युत, राजमार्गों से संबंधित अनुज्ञा तथा प्रस्तावित कार्य के संबंध में संबंधित संस्थाओं से अपेक्षित अन्य सभी अनुज्ञाएं प्राप्त करेगा;

---

[1] अधिसूचना क्र. 3—26—2015—अठारह—5, दिनांक 27 नवम्बर, 2015 द्वारा जोड़ा गया। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 27—11—2015 पृष्ठ 959—960(10) पर प्रकाशित।

(घ) परिशिष्ट ङ—1 में भवन स्थल पर कार्य प्रारंभ करने के आशय के संबंध में प्राधिकारी को सूचना देगा;

(ङ) परिशिष्ट ङ—2 में कुर्सी स्तर तक निर्माण कार्य हो जाने पर निरीक्षण हेतु भवन अधिकारी को लिखित में सूचना देगा;

(च) परिशिष्ट ङ—3 में प्राधिकारी को अनुज्ञा में वर्णित कार्य की पूर्णता के संबंध में लिखित सूचना देगा;

(छ) प्राधिकारी से परिशिष्ट ङ—4 में निम्नलिखित के पूर्व अधिभोग के लिए अनुज्ञा प्राप्त करेगा :—

(एक) किसी भी भवन या उसके किसी भाग के निर्माण या परिवर्धन के पश्चात् उस भवन या उसके किसी भाग के अधिभोग; या

(दो) किसी भी भवन या उसके किसी भाग के अधिभोग की श्रेणी में परिवर्तन;

(ज) भूमि स्वामी के आवेदन पर, प्राधिकारी आवेदन प्राप्त होने के 30 दिन में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा। यदि प्राधिकारी द्वारा ऐसी अनुज्ञा, आवेदन प्राप्त होने के 30 दिन में जारी नहीं की जाती है अथवा उक्त अवधि के भीतर परिवर्तन हेतु आवश्यक निर्देश जारी नहीं किए जाते हैं तो यह मान लिया जाएगा कि अधिभोग प्रमाण—पत्र जारी कर दिया गया है।

(3) आवेदक या भूमि स्वामी द्वारा अपने उत्तरदायित्वों अथवा कर्तव्यों का पालन न किए जाने की अवस्था में भवन अधिकारी, मध्यप्रदेश नगर पालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956), मध्यप्रदेश नगर पालिका परिषद् अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) और मध्यप्रदेश पंचायत राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 (क्रमांक 1 सन् 1994) जैसी भी स्थिति हो, के संबंधित प्रावधानों के अंतर्गत कार्यवाही करेगा।

32. स्थल पर रखे गए दस्तावेज.— (1) जहां किन्हीं सामग्रियों का परीक्षण इन नियमों की अपेक्षाओं की अनुरूपता को सुनिश्चित करने की दृष्टि से किया जाता हो वहां परीक्षण के आंकड़ों के अभिलेख भवन निर्माण के दौरान और तत्पश्चात् ऐसी कालावधि के लिए, जैसी कि प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित की जाए, निरीक्षण के लिए रखे जाएंगे।

(2) ऐसा व्यक्ति जिसे अनुज्ञा जारी की जाए, निर्माण के दौरान :—

(क) उस संपत्ति के, जिसके कि संबंध में अनुज्ञा जारी की गई हो किसी सहजदृश्य स्थान पर भवन निर्माण या विकास, जैसी भी स्थिति हो, के लिए अनुज्ञा की प्रति लगायेगा; और

(ख) उस संपत्ति के, जिसके कि संबंध में अनुज्ञा जारी की गई हो, बारे में, नियम 20 में विनिर्दिष्ट अनुमोदित रेखाचित्रों (ड्राइंग) तथा विशिष्टियों की एक प्रति रखेगा।

33. प्राधिकारी द्वारा निरीक्षण.— (1) सामान्यतया ऐसे प्रत्येक निर्माण या निर्माण कार्यों का, जिनके लिए अनुज्ञा आवश्यक हो अथवा जारी की गई हो प्राधिकारी द्वारा निरीक्षण किया जाएगा। यदि निर्माण में परिसंकट अंतर्वलित हो या जिनका निरंतर निरीक्षण किया जाना आवश्यक हो, वहां प्राधिकारी विशेष निरीक्षकों को नियुक्त कर सकेगा।

(2) जहां आवश्यक हो, वहां सूचना प्राप्त होने के बाद 7 दिन के भीतर निरीक्षण किया जाएगा। ऐसी अवधि के पश्चात् आवेदक या स्वामी स्वीकृत रेखांक के अनुसार निर्माण कार्य जारी रखने के लिए स्वतंत्र होगा। प्रथम निरीक्षण के समय प्राधिकारी अपनी सर्वोत्तम योग्यता के अनुसार यह अवधारित करेगा कि क्या भवन की अवस्थिति, अनुमोदित स्थल रेखांक के अनुसार है। निर्माण कार्य पूरा होने का अंतिम निरीक्षण, सूचना प्राप्त होने के 21 दिन के भीतर किया जाएगा।

(3) जब किसी निर्माण कार्य के निरीक्षण से यह पता चले कि सुरक्षा उपायों में कोई कमी है तो प्राधिकारी को, आवेदक या स्वामी को तत्काल तब तक कार्य बंद करने का निर्देश देने का अधिकार होगा जब तक कि आवश्यक उपचारी उपाय नहीं कर लिए जाते हैं।

34. भवन गिराना.– भवन के गिराने से पूर्व आवेदक या स्वामी, भवन के भीतर के समस्त सेवा कनेक्शनों, विभिन्न सेवाओं जैसे जल, विद्युत, गैस, मल नाली तथा अन्य सेवा कनेक्शनों के संबंधित सेवा प्रदाताओं को सूचना देगा। भवन को गिराने की अनुज्ञा तब तक नहीं दी जाएगी जब तक कि उपयोगी वस्तुओं को हटाने से संबंधित ऐसी सूचना न मिल गई हो जिसमें यह बताया गया हो कि भवन से संबंधित सेवा कनेक्शन तथा आनुषंगिक उपकरण जैसे मीटर और रेग्यूलेटर हटा लिए गए हैं या सीलबंद कर दिए गए हैं और उनमें सुरक्षित तरीके से प्लग लगा दिए गए हैं।

35. स्थापत्य नियंत्रण.– (1) इन नियमों के उपबंधों का पालन सामान्य भवनों के लिए पर्याप्त है। तथापि ऐसे बड़े सार्वजनिक भवन या काम्पलेक्स जो पर्यावरणीय रूप से संवेदनशील क्षेत्रों में हों या पुरातात्विक महत्व के स्मारकों या भवनों के निकट हों जो विद्यमान संरचनाओं के सम्मुख स्थित हैं, की संपूर्ण योजना के सौंदर्य बोध का भी परीक्षण करना होगा। इसके अतिरिक्त, ऐसे विकास जिनमें ऐतिहासिक, स्थापत्य संबंधी या अन्य स्मारकों की सामान्य विशिष्टताएं और पर्यावरण प्रभावित हो, की भी जांच की जाएगी और बनाए गए रेखांक में आवश्यक उपांतरण भी किए जाएंगे।

टिप्पणी : इस खण्ड का उपयोग केवल दुर्लभ परिस्थितियों में किया जाना आशयित है और जांच केवल विद्यमान संरचनाओं के साथ ही नई संरचनाओं के सौंदर्य को सुनिश्चित करने के प्रयोजन से बाहरी स्थापत्य संबंधी विशेषताओं तक सीमित होगी।

(2) प्राधिकारी, सरकार के पूर्व अनुमोदन से ऐसे भवनों की योजनाओं का परीक्षण करने के लिए एक कला आयोज नियुक्त कर सकेगा। इस आयोग में ऐसे व्यक्ति होंगे जो संबंधित विषय के विशेषज्ञ हों।

(3) आयोग, उपनियम (1) में वर्णित किए गए अनुसार केवल महत्वपूर्ण भवनों का चयन करेगा और उनका परीक्षण करेगा। यथास्थिति, स्वामी और/या वास्तुविद्, संरचना इंजीनियर, इंजीनियर या नगर योजनाकार जिसने रेखांक पर हस्ताक्षर किए हैं, का परीक्षण किया जा सकेगा। रेखांकों, उठानों (एलिवेशन), खण्डों, माडलों आदि का अध्ययन किया जाएगा।

यथास्थिति, वास्तुविद्, संरचना इंजीनियर, इंजीनियर या नगर योजनाकार सामान्य रूप से उन प्रयोजनों को, जिनके लिए भवन का उपयोग किया जाना है, और मुख्य रूप से उन शर्तों को, जिनसे प्रेरित होकर डिजाइन तैयार की गई है, स्पष्ट करेगा। आयोग प्राधिकारी को संपूर्ण योजना में परिवर्तन करने की सिफारिश कर सकेगा या योजना में उपांतरण करने का सुझाव दे सकेगा। प्राधिकारी, इसके पश्चात् भवन अनुज्ञा देने पर अंतिम निर्णय करेगा।

अधिनियम की धारा 30 की उपधारा (5) के अधीन 60 दिनों की कालावधि की या उस कालावधि की, जिसके भीतर प्राधिकारी को नगर पालिक अधिनियम के अधीन भवन अनुज्ञा देनी चाहिए, संगणना करते समय, आयोग द्वारा अपनी सिफारिशें प्रस्तुत करने में लिया गया समय विचार में नहीं लिया जाएगा।

(4) कला आयोग, उन योजनाओं पर भी, जो क्षेत्र को सुंदर बनाएंगी और सांस्कृतिक महत्व में वृद्धि करेंगी, प्राधिकारी को सलाह दे सकेगा।

भाग 4 : विकास नियंत्रण

36. भू–उपयोग वर्गीकरण.– विभिन्न भू–उपयोग वर्गीकरण नीचे दिए अनुसार होंगे :–

अनुक्रमांक (1)	भू–उपयोग परिक्षेत्र (2)	भू–उपयोग उपपरिक्षेत्र (3)	नाम पद्धति (4)
1.	आवासीय	आवासीय	(आर 1)
		भू–तल पर दुकानों की कतारों सहित आवासीय	(आर 2)
		मध्यम घनत्व	(आर 3)
		निम्न घनत्व	(आर 4)
2.	वाणिज्यिक परिक्षेत्र	शहर केन्द्र	(सी 1)
		उपनगर केन्द्र	(सी 2)
		सामुदायिक केन्द्र	(सी 3)
		स्थानीय व्यावसायिक केन्द्र	(सी 4)
		सुविधा व्यावसायिक केन्द्र	(सी 5)
		मण्डी	(सी 6)
		वर्गीकृत बाजार	(सी 7)
3.	औद्योगिक परिक्षेत्र	सेवा उद्योग	(आई 1)
		सामान्य उद्योग	(आई 2)
		विशेष उद्योग	(आई 3)

4.	मनोरंजन	उद्यान	(जी 1)
		हरित क्षेत्र या उपरोक्त वर्णित क्षेत्र	(जी 2)
		क्षेत्रीय उद्यान (प्राणिशास्त्रीय या वनस्पतिशास्त्रीय उद्यान)	(जी 3)
		प्राकृतिक क्षेत्रों या भू–दृश्य क्षेत्रों का संरक्षण	(जी 4)
		खेल मैदान	(जी 5)
		स्टेडियम	(जी 6)
		झील के सामने का विकास	(जी 7)
		प्रदर्शनी मैदान	(जी 8)
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक संस्थान और प्रशासनिक क्षेत्रों / शिक्षा और अनुसंधान / स्वास्थ्य / सामाजिक / सांस्कृतिक संस्थागत गतिविधियां	(पी)
6.	विशेष प्रयोजन	पर्यटन प्रवर्धन परिक्षेत्र	(एस पी 1)
		संरक्षित परिक्षेत्र	(एस पी 2)
		शुष्क पत्तन या कंटेनर डिपो	(एस पी 3)
		तेल डिपो या ज्वलनशील पदार्थ डिपो	(एस पी 4)
		भवन निर्माण सामग्री यार्ड	(एस पी 5)
		प्रदूषणकारी उद्योग	(एस पी 6)
		सेज (एस.ई.जेड)	(एस पी 7)
		खनन क्षेत्र	(एस पी 8)
		आरक्षित वन या राष्ट्रीय उद्यान या वन्यजीव अभ्यारण्य	(एस पी 9)
		अन्य	(एस पी 10)

7.	परिवहन	बस स्टेंड या टर्मिनर्स	(टी 1)
		बस पिक अप स्टेशन	(टी 2)
		सड़कें	(टी 3)
		रेल्वे स्टेशन	(टी 4)
		रेल्वे लाइन	(टी 5)
		बस डिपो	(टी 6)
		ट्रांसपोर्ट नगर	(टी 7)
		हैलीपेड / हवाई अड्डा	(टी 8)
		मेट्रो रेल स्टेशन	(टी 9)
8.	सार्वजनिक उपयोगिताएं और सुविधाएं	जल शोधन संयंत्र	(पीयूएफ 1)
		मल शोधन संयंत्र/आक्सीकरण ताल	(पीयूएफ 2)
		विद्युत सब स्टेशन	(पीयूएफ 3)
		ट्रेंचिंग ग्राउंड्स	(पीयूएफ 4)
		ट्रंकलाइन कॉरीडोर जल/मल/अतिरिक्त वोल्टेज विद्युत लाइनें/गैस या तेल पाइप लाइनें और संबंधित संरचनाएं	(पीयूएफ 5)
		रेडियो/टी.वी. स्टेशन	(पीयूएफ 6)
		दूरसंचार केन्द्र	(पीयूएफ 7)
		अग्नि नियंत्रण स्टेशन	(पीयूएफ 8)
		ठोस अपशिष्ट निपटान संयंत्र/अपघटन संयंत्र	(पीयूएफ 9)
9.	जल निकाय	नदियां	(डब्ल्यू 1)
		झील/तालाब/जलाशय	(डब्ल्यू 2)
		नाला / नहर	(डब्ल्यू 3)
		बाढ़ प्रभावित क्षेत्र	(डब्ल्यू 4)
10.	कृषि	कृषि भूमि	(ए 1)
		ग्राम आबादी विस्तार	(ए 2)

37. (1) **भू–उपयोग वर्गीकरण में परिसरों का अनुज्ञात उपयोग.–** इन नियम के अन्य उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए निम्नलिखित उद्योग आवासीय आर 1, आर 2, परिक्षेत्र और वाणिज्यिक परिक्षेत्रों में अनुज्ञात हैं,–

(एक) परिशिष्ट–च के भाग–एक में सूचीबद्ध उद्योगों को परिक्षेत्र आर 1, में अनुज्ञात किया जा सकता है :

परंतु ऐसे उद्योगों में एक समय में 5 से अधिक कामगार नियोजित न हों और जिसमें कोई भाप, विद्युत, तेल, जल या कोई अन्य यांत्रिक शक्ति काम में न लाई जाती हो या उनका उपयोग न किया जाता हो :

परन्तु यह और भी कि परिशिष्ट च के क्रमांक 1 से 38 तक पर सूचीबद्ध उद्योगों को अधिकतम 1 कि.वा. के विद्युत शक्ति भार का उपयोग करने के लिए अनुज्ञात किया जा सकेगा।

(दो) परिशिष्ट–च के भाग–एक तथा भाग–दो में सूचीबद्ध उद्योगों को परिक्षेत्र आर 2 में अनुज्ञात किया जा सकेगा :

परंतु भाग–दो के उद्योग जो प्रत्येक के सामने निर्दिष्ट अधिकतम विद्युत भार की और उसमें अधिकथित शर्तों के अनुसार केवल विद्युत का उपयोग करते हों;

(तीन) परिशिष्ट–च के भाग–तीन में सूचीबद्ध उद्योगों को, जिनका अधिकतम विद्युत भार 5 कि.वा. होगा, भाग–एक तथा भाग–दो में सूचीबद्ध उद्योगों के अतिरिक्त वाणिज्यिक परिक्षेत्र में अनुज्ञात किया जा सकेगा।

(2) **भवन का उपयोग तथा अधिभोग का विकास, योजना के अनुसार होना.–** विभिन्न क्षेत्रों में अनुज्ञात भवनों के विभिन्न उपयोग तथा अधिभोग विकास योजना में दिए गए अनुसार होंगे।

(3) **उपयोग परिक्षेत्र के अनुरूप होगा.–** जहां भवनों या परिसरों का उपयोग विकास योजना में विशिष्ट रूप से न बताया गया हो, वहां उपयोग, उस क्षेत्र के अनुरूप किया जाएगा, जिसके अंतर्गत वह आता हो।

(4) **विकास योजना में विशिष्ट रूप से निर्दिष्ट किए अनुसार उपयोग.–** जहां स्थल का उपयोग विकास योजना में विशिष्ट रूप से निर्दिष्ट किया गया हो, वहां उसका उपयोग इस प्रकार निर्दिष्ट प्रयोजन के लिए ही किया जाएगा।

(5) **अननुरूप उपयोग.–** किसी भू–खण्ड का उपयोग किसी ऐसे उपयोग, अधिभोग या परिसर के लिए नहीं किया जाएगा जो कि इन नियमों या विकास योजना के अधीन अनुज्ञात से भिन्न हों।

38. पहुंच मार्ग.– (1) **कोई भी भवन किसी अन्य भवन तक पहुंचने के मार्ग से वंचित नहीं करेगा.–** कोई भी भवन इस प्रकार नहीं बनाया जाएगा जिसके कारण किसी अन्य भवन तक पहुंचने का मार्ग न रहे।

(2) **भवन/भूखण्ड/सार्वजनिक/निजी पहुंच मार्ग से लगा होगा.–** प्रत्येक भवन/भूखण्ड यथाशक्य किसी भी सार्वजनिक/निजी पहुंच मार्ग जैसे मार्ग/सड़क से लगा होगा।

(3) **भवन के निर्माण द्वारा किसी पहुंच मार्ग के लिए अलग रखे गए क्षेत्र का अधिक्रमण न होना.–** प्रत्येक ऐसा व्यक्ति, जो भवन का परिनिर्माण करता है, किसी भी समय ऐसे किसी भवन का परिनिर्माण नहीं करेगा या करवाएगा या परिनिर्माण करने के लिए अनुज्ञा नहीं देगा, जिससे किसी भी रूप में इन नियमों के अधीन अपेक्षित पहुंच मार्ग के लिए पृथक् रखे गए क्षेत्र का अधिक्रमण करता हो या उसे समाप्त करता हो।

(4) **पहुंच मार्ग की चौड़ाई :**

(क) निवास स्थान संबंधी भू–खण्ड सार्वजनिक पहुंच मार्गों, जैसे मार्ग या सड़क से लगे होंगे, ऐसे भू–खण्ड पर जो मार्ग या सड़क से जुड़े न हों, मार्ग या सड़क से सीधे जुड़े हुए स्थानों से पहुंचा जा सकेगा। विभिन्न लंबाई के पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई सारणी 3 में दिए गए अनुसार होगी। किसी भू–खण्ड या भूमि के विकास की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक वहां सार्वजनिक मार्ग से पहुंचने का साधन न हो, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी। आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिए सार्वजनिक पहुंच के साधन परिशिष्ट–अ में उल्लिखित किए गए अनुसार होंगे।

सारणी–3

पहुंच मार्ग की चौड़ाई तथा लम्बाई

[नियम 38(4)(क) देखिए]

अनुक्रमांक (1)	**पहुंच मार्ग की चौड़ाई मीटर में (2)**	**पहुंच मार्ग की लम्बाई मीटर में (3)**
1.	7.5	150
2.	9.0	250
3.	12.0	400
4.	18.0	1000
5.	24.0	1000 से अधिक

टिप्पणी : (1) पहुंच मार्ग, सीमान्त खुले स्थान से मुक्त होगा।

(2) यदि विकास कार्य पहुंच मार्ग के केवल एक ओर ही किया जाता हो तो प्रत्येक मामले में विहित पहुंच मार्ग की चौड़ाई 0.5 मीटर तक कम की जा सकेगी।

(ख) **अन्य भवन :** सभी औद्योगिक भवनों, थिएटर, सिनेमाघरों, सभा भवनों, स्टूडियो, शैक्षणिक भवनों, बाजारों तथा अन्य भवनों के लिए जहां भारी भीड़ होती हो, पहुंच मार्ग का माप निम्नलिखित से कम नहीं होगा :–

पहुंच मार्ग की चौड़ाई मीटर में (1)	**पहुंच मार्ग की लम्बाई मीटर में (2)**
12.0	200
15.0	400
18.0	600
24.0	600 से अधिक

(5) **रास्ता :** सड़क मार्ग या आंतरिक पहुंच मार्ग से भवनों में प्रवेश, जहां तक हो सके ऐसे चौड़े पक्के रास्ते से जो 1.5 मीटर से कम नहीं होगा जहां कि ऐसे रास्ते की लम्बाई 30 मीटर से अधिक न हो।

(6) **पहुंच मार्ग की लम्बाई :** मुख्य पहुंच मार्ग की लम्बाई दूरस्थ भू—खण्ड (भवन) से सार्वजनिक मार्ग तक की दूरी द्वारा अवधारित की जाएगी। गौण पहुंच मार्ग की लम्बाई उसके प्रारंभ होने के स्थान से अन्य चौड़ी सड़क जिस पर वह मिलता है, तक मापी जाएगी।

(7) प्राधिकारी, सामान्य हित में पहुंच मार्ग को और चौड़ा करने की अपेक्षा कर सकेगा। क्षेत्र के सामान्य विकास के हित में प्राधिकारी उपनियम (4) में अपेक्षित बातों की तुलना में पहुंच मार्ग को अधिक चौड़ा करने की अपेक्षा कर सकेगा।

(8) विद्यमान निर्मित क्षेत्र में भूखण्डों की सीमा का मार्ग की ऐसे क्षेत्रों में, जो पूर्व से ही निर्मित हैं और जहां भूखण्ड 4.5 मीटर से कम चौड़ाई वाली सड़कों/पहुंच मार्गों की ओर उन्मुख हैं वहां यह सुनिश्चित करने के लिए कि सड़क/पहुंच मार्ग की चौड़ाई 4.5 मीटर हो जाए, भूखण्ड की सीमा सड़क/पहुंच मार्ग की मध्य रेखा से खिसका दी जाएगी।

39. पहुंच मार्गों का समतलीकरण आदि.— (1) पहुंच मार्गों को समतल तथा पक्का किया जाएगा, पत्थर की सिल्लियाँ तथा फर्शी लगाई जाएंगी, मल निकास नाली, जल निकास नाली, मोरी बनाई जाएगी, प्रकाश व्यवस्था की जाएगी और जलापूर्ति लाइन डाली जाएगी और प्राधिकारी के समाधान पर्यन्त छाया के लिए वृक्ष लगाए जाएंगे। इन्हें किसी संरचना या जुड़नार (फिक्सचर) द्वारा अतिक्रमण से मुक्त होना चाहिए ताकि इसके कारण उसकी चौड़ाई नियम 38 के उपनियम (4) के अधीन अपेक्षित न्यूनतम चौड़ाई से कम न हो और प्राधिकारी के समाधान पर्यन्त स्थिति में उसे रखा जाएगा।

(2) यदि भवन के किसी निजी मार्ग या अन्य पहुंच मार्ग को समतल पक्का नहीं किया जाता है, उसमें सिल्लियां या फर्शियां नहीं लगाई जाती हैं, मल निकास नाली, जल निकास नाली, मोरी नहीं बनाई जाती हैं, प्रकाश व्यवस्था नहीं की जाती है या जलापूर्ति लाइन नहीं डाली जाती है या प्राधिकारी के समाधान पर्यन्त छाया के लिए वृक्ष नहीं लगाए जाते हैं तो वह लिखित सूचना देकर परिसरों के स्वामी या आवेदक या अधिभोगी को ऐसी रीति में, जैसा कि वह निदेश दे, उपरोक्त अपेक्षाओं को पूरा करने के लिए कह सकेगा, जो उक्त मार्ग या अन्य पहुंच मार्ग के सामने स्थित हों, उनसे लगे हों या उस पर जाकर जुड़े हों या जहां ऐसे मार्ग या अन्य पहुंच मार्ग के माध्यम से पहुंचा जा सके।

(3) यदि कोई संरचना या जुड़नार (फिक्सचर) किसी पहुंच पर बनाई जाती है और परिणामस्वरूप उसकी चौड़ाई कम हो जाती है तो प्राधिकारी उसे पीछे हटा सकेगा या पीछे हटवा सकेगा और उस पर हुआ व्यय स्वामी या आवेदक या अधिभोगी से वसूल कर सकेगा।

40. राजमार्गों/महत्वपूर्ण सड़कों से पहुंच मार्ग.— पेट्रोल पम्प, मोटेल जैसी राजमार्गीय सुविधाओं को छोड़कर किसी परिसर तक ऐसे राजमार्गों तथा ऐसी अन्य सड़कों से, जिन्हें कि प्राधिकारी द्वारा समय—समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए, सीधे कोई पहुंच मार्ग नहीं होगा। ऐसी सड़कों का वह भाग जिस पर सीधे मार्ग की अनुमति दी गई हो, विकास योजना में अभिज्ञापित किए अनुसार होगा। तथापि, ऊपर विनिर्दिष्ट राजमार्गों/अन्य सड़कों पर विद्यमान विकास कार्यों

की दशा में यह खण्ड लागू नहीं होगा तथापि, ये उपबंध मध्यप्रदेश हाईवे एक्ट, 1936 (क्रमांक 34 सन् 1936) तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (1956 का 48) के उपबंधों के अध्यधीन होंगे।

41. आवासीय भवनों से भिन्न भवनों के लिए अतिरिक्त व्यवस्थाएं.— आवासीय भवनों से भिन्न भवनों के लिए पहुंचने के साधनों की निम्नानुसार अतिरिक्त व्यवस्थाएं सुनिश्चित की जाएंगीः—

(क) मुख्य मार्ग, जिस पर भवन मिलता है, की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी तथा इस मार्ग का एक छोर, जिसकी चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी, दूसरे मार्ग से मिलेगा;

(ख) भवन तथा उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग दमकल के भार को सहन करने योग्य ठोस सतह वाला होगा। खुली जगह बाधा रहित रखी जाएगी और मोटरों के आ—जा सकने योग्य होगी;

(ग) भू—खण्ड के मुख्य प्रवेश द्वार की चौड़ाई इतनी होगी ताकि दमकल आसानी से प्रवेश कर सके तथा किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम नहीं होगी। प्रवेश द्वार के फाटक भीतर की ओर परिसरों की अहाता दीवार से सटकर इस प्रकार खुलने चाहिए कि दमकल बाहर से भू—खण्ड के भीतर निर्बाध रूप से आ—जा सके। यदि मुख्य प्रवेश द्वार अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी।

42. 12.5 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवनों के लिए अतिरिक्त व्यवस्था.— (1) उन भवनों के लिए जो 12.5 मीटर से अधिक एवं 30 मीटर तक की ऊंचाई के हैं, 12.5 मीटर से अधिक तथा 30 मीटर तक की ऊंचाई वाले भवनों के लिए योजना के मानदण्ड सारणी क्रमांक—4 में दिए अनुसार होंगे।

सारणी—4

[नियम 42(1) देखिए]

भू—खण्ड/भूमियां जिन पर 12.5 मीटर तथा 30 मीटर तक की ऊंचाई वाले प्रस्तावित हैं भवनों के लिए विकास मानदण्ड :

अनु. क्र.	मीटर में मार्ग की चौड़ाई	न्यूनतम भू—खण्ड/भूमि (वर्गमीटर में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)	[1][भूतल आच्छादित क्षेत्र प्रतिशतता	भवन की ऊंचाई मीटर में	सामने का खुला स्थान मीटर में	बगल का/पृष्ठभाग का एम.ओ.एस. मीटर में
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.	12.0 मीटर तथा अधिक	1000 वर्ग मीटर	18 मीटर	1:1.50	.....	18 मीटर	7.5	6.0
2.	18 मीटर तथा अधिक	1500 वर्ग मीटर	21 मीटर	1:1.75	......	24 मीटर तक	9.0	6.0
3.	24 मीटर तथा अधिक	2000 वर्ग मीटर	30 मीटर	1:2.0	......]	30 मीटर तक	12.00 मीटर	7.5 मीटर

टिप्पणी : [*लोप किया गया।*]

[1] मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्रमांक—74 दिनांक 6 मार्च, 2025 द्वारा कॉलम 6 एवं टिप्पणी (1) का लोप किया गया पृष्ठ 147—148(5) पर प्रकाशित ।

(2) नियम 2(38) में यथा परिभाषित ऊँचे भवनों के लिए योजना मानदण्ड सारणी क्रमांक 5 में दिए गए अनुसार होंगे।

सारणी–5

[नियम 42(2) देखिए]

नियम 2(30) में यथापरिभाषित ऊंचे भवनों के लिए भू–खण्ड/भूमियां जिन पर ऊंचे भवन प्रस्तावित हैं, के लिए विकास मानदण्ड

अनु. क्र.	मीटर की चौड़ाई	न्यूनतम भू–खण्ड/भूमि (वर्गमीटर में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)	भूतल आच्छादित क्षेत्र प्रतिशतता	भवन की ऊंचाई मीटर में	एम.ओ. एस. अग्रभाग मीटर में	बगल का/पृष्ठभाग का एम.ओ.एस. मीटर में
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.	30 मीटर तथा अधिक	2500	30 मीटर	1:2.25	30	45 मीटर तक	15.00 मीटर	7.5 मीटर
2.	36 मीटर तथा अधिक	3000	40 मीटर	1:2.50	30	60 मीटर तक	18.00 मीटर	9.0 मीटर
3.	45 मीटर तथा अधिक	3500	45 मीटर	1:2.75	30	75 मीटर तक	21.00 मीटर	9 मीटर
4.	60 मीटर तथा अधिक	4000	50 मीटर	1:3.0	30	90 मीटर तक	24.00 मीटर	10 मीटर
5.	75 मीटर तथा अधिक	4500	60 मीटर	1:3.0	30	90 मीटर से अधिक	30.00 मीटर	12 मीटर

[1][टिप्पणी : –

1. निवेश क्षेत्रों में व्यवसायिक उपयोग वाले परिसर में, प्राधिकारी उपरोक्त दी गई सारणी में उल्लेखित अनुक्रमांक 4 एवं 5 के लिए हस्तांतरणीय विकास अधिकार तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर) व प्रीमियम एफ.ए.आर. के माध्यम से अधिकतम 1:5.0 तल क्षेत्र अनुपात अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

2. केन्द्रीय व्यवसायिक क्षेत्र व पारगमन उन्मुख विकास कॉरिडोर के अंतर्गत व्यवसायिक उपयोग वाले परिसर मे प्राधिकारी उपरोक्त दी गई तालिका में उल्लेखित अनुक्रमांक 05 के लिए हस्तांतरणीय विकास अधिकार तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) व प्रीमियम एफ.ए.आर. के माध्यम से अधिकतम 1:7.0 तल क्षेत्र अनुपात (एफ. ए.आर.) अनुज्ञेय किया जा सकेगा। केन्द्रीय व्यवसायिक क्षेत्र एवं पारगमन उन्मुख विकास कॉरिडोर संबंधित विकास योजना में उल्लेखित अनुसार होगा ।

3. प्रीमियन एफ.ए.आर. की दर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की जा सकेगी।]

[1] सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 72 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 143–144(1) पर प्रकाशित।

(3) उन भवनों के लिए जिनकी ऊंचाई 12.5 मीटर है, समस्त आवश्यक मानचित्र एवं विवरण प्राधिकारी को नेशनल बिल्डिंग कोड भाग 4 में दी गई अनुशंसाओं के अनुरूप अग्निशमन संबंधी व्यवस्था का समावेश करते हुए प्रस्तुत किए जाएंगे। अधिभोग अनुज्ञापत्र तभी जारी किया जायेगा जब यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था कर दी गई है।

(4) सभी ऊंचे भवनों के लिए स्थल अनापत्ति समिति से नियम 12 के उपनियम (2) के अधीन स्थल अनापत्ति आवश्यक होगी। समिति द्वारा स्थल अनापत्ति के पश्चात् नगर तथा ग्राम निवेश से निवेश (प्लानिंग) अनुज्ञा तथा प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा आवश्यक होगी।

(5) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा और उसका अभिन्यास, सरकार द्वारा अनुमोदित किए गए अनुसार शहर के अग्निशमन प्राधिकारी के परामर्श से प्रस्तावित किया जाएगा और उसकी सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो उक्त खुली जगह बाधाओं से मुक्त रखी जाएगी और वह मोटर के आने–जाने योग्य होगी।

(6) दमकल (फायर इंजिन) तक सुगम पहुंच अनुज्ञात करने के लिए भू–खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम न हो। प्रवेश द्वार के फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशमन सेवा यारों के संचालन के लिए भू–खण्ड में बाहरी पहुंच मार्ग निर्बाध हो। यदि मुख्य प्रवेश द्वार अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी।

[1][**42क. सूचना प्रौद्योगिकी हेतु मापदंड.–** सूचना प्रौद्योगिकी, सूचना प्रौद्योगिकी समर्थित सेवायें तथा सुविधाजनक एवं इलेक्ट्रानिक सिस्टम डिजाईन एवं मैन्युफेक्चिरिंग को सूचना प्रौद्योगिकी कहा जाएगा।

1. **भूखंड हेतु भूमि की आवश्यकता :–** भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर होगा।
2. **सूचना प्रौद्योगिकी (इन्वेस्टमेंट) निवेश क्षेत्र :–** ऐसा क्षेत्र सूचना प्रौद्योगिकी निवेश क्षेत्र माना जाएगा जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर (5 एकड़) हो और जो ऐसे क्षेत्र के रूप में विज्ञान एवं प्रौद्योगिकी विभाग, म.प्र. शासन द्वारा अधिसूचित किया गया हो।
3. **फर्शीक्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) :–** सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां हेतु भूखण्ड तथा सूचना प्रौद्योगिकी निवेश (इन्वेस्टमेंट) क्षेत्र में अधिकतम फर्शीक्षेत्र अनुपात 1:2.50 या उस क्षेत्र में विकास योजना में अधिकतम स्वीकार्य उपयोग फर्शीक्षेत्र अनुपात, जो भी अधिक है, स्वीकार्य होगा :

   परन्तु यह भी कि सूचना प्रौद्योगिकी निवेश क्षेत्र में यदि भूखण्ड/भवन का गैर सूचना प्रौद्योगिकी प्रयोजन हेतु उपयोग निम्न सारणी–5 क में निर्धारित प्रतिशत से

---

[1] अधिसूचना क्र एफ–3–48/2017/18–5, दिनांक 13 दिसम्बर, 2017 द्वारा अन्तःस्थापित। म.प्र. राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 22 दिसम्बर, 2017 पृष्ठ 663–665 पर प्रकाशित।

अधिक होता है तो सम्पूर्ण भूखण्ड/भवन का एफ.ए.आर. एवं भूमि उपयोग संबंधित नगर विकास योजना अनुसार ही मान्य किया जावेगा।

सारणी—5—क

[नियम 42 (क) देखिये]

एम.पी.आई.टी., आई.टी.ई.एस. एवं ई.एस.डी.एम. हेतु भूखंड/भवन का प्रतिशत

क्र.	आवेदन का प्रकार	विकास का प्रकार	भूखंड/फर्शी क्षेत्र का प्रतिशत	
			आई.टी., आई.टी.ई.एस. एवं ई.एस.डी.एम. भूखंडों हेतु न्यूनतम	आनुषंगिक, वाणिज्यिक/अन्य औद्योगिक/आवासीय भूखंडों हेतु अधिकतम
1.	आई.टी. इकाई / आई.टी.ई.एस. / ई.एस.डी.एम. इकाई	भूखंडीय विकास	85%	15%
	आई.टी./आई.टी.ई.एस.	भवन निर्माण	60%	40%
2.	ई.एस.डी.एम. इकाईयां	भूखंडीय विकास	85%	15%
3.	सूचना प्रौद्योगिकी (इन्वेस्टमेंट) क्षेत्र का विकासकर्ता	भूखंडीय विकास	85%	15%
	सूचना प्रौद्योगिकी (इन्वेस्टमेंट) क्षेत्र का विकासकर्ता	भवन निर्माण	60%	40%]

43. बंद गली (कल डी सेक).— भू—खण्डों तक पहुंचने वाली बंद गली की अनुमति दी जाएगी परंतु बंद गली की अनुज्ञा केवल सीधी सड़कों पर दी जाएगी, और मुड़ने के स्थान का क्षेत्रफल 121 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा, वहीं उसका डायमेंशन 11 मीटर से कम नहीं होगा।

44. गली.— जहां आवश्यक हो, गली की व्यवस्था की जा सकेगी। जहां गली की व्यवस्था की गई हो, वहां गली की चौड़ाई 3 मीटर से कम नहीं होगी तथा तब तक बंद गली की अनुमति नहीं दी जाएगी जब तक पर्याप्त मोड़ की सुविधाओं की व्यवस्था नहीं की गई हो।

45. सड़कों का परस्पर मिलना.— (1) इस तरीके से अभिन्यास की व्यवस्था सड़कों के सन्धिस्थलों पर की जाएगी कि जहां तक संभव हो सके सभी सड़कें समकोण पर मिलें। 30 डिग्री से कम अंश पर मिलने वाली सड़कें नहीं होनी चाहिए।

(2) समकोणों पर मिलने वाली या अन्यथा सड़कों के संधिस्थलों के लिए प्राधिकारी के समाधान पर्यन्त गोल या पृथक् या तिरछी या उसी प्रकार की सड़कों की चौड़ाई, होने वाले यातायात तथा साईटिंग एंगल आदि पर निर्भर करते हुए अन्य व्यवस्था करनी होगी।

46. भवन पंक्ति (बिल्डिंग लाइन).– नियम 56 के अध्यधीन रहते हुए पहुंच मार्ग के साधनों से कम से कम 3 मीटर पीछे भवन पंक्ति की व्यवस्था की जाएगी ।

47. सामुदायिक खुले स्थान तथा सुविधाएं.– (1) खुले सामुदायिक स्थान निम्नानुसार होंगे:–

(क) **वाणिज्यिक प्रक्षेत्र :** वाणिज्यिक प्रक्षेत्रों में स्थित और 0.2 हैक्टर या अधिक भूमि के किसी अभिन्यास या उप विभाजन में सामुदायिक स्थल मनोरंजन प्रयोजनों के लिए रक्षित रखे जाएंगे। ऐसे स्थान जहां तक संभव हो सके एक ही स्थान पर उपलब्ध कराए जाएंगे अथवा समुदाय के उपयोग के लिए समूहों या पाकेटों में नियोजित किए जा सकेंगे।

(ख) **आवासीय परिक्षेत्रों में सामुदायिक खुले स्थान :** भू–खण्ड के रूप विकास के किसी आवासिक अभिन्यास में या भूमि के उप विभाजन में, समूह गृह निर्माण या प्रकोष्ठ गृह निर्माण में, सामुदायिक खुले स्थान, मनोरंजन प्रयोजन के लिए आरक्षित रखे जाएंगे। जहां तक संभव हो इन सामुदायिक खुले स्थानों की सामुदायिक उपयोग के लिए एक ही स्थान पर व्यवस्था की जाएगी या समूह में योजना बनाई जा सकेगी :

परंतु यह कि अपेक्षित न्यूनतम खुला स्थान राज्य सरकार द्वारा राजपत्र में अधिसूचित किया जा सकेगा और वह नीचे उपनियम (2) में यथाउल्लेखित से कम नहीं होगा।

(2) **न्यूनतम खुला क्षेत्र :** न्यूनतम सामुदायिक खुला स्थान निम्नानुसार होगा,–

(एक) अभिन्यास क्षेत्र का 10 प्रतिशत; या

(दो) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूहों की दशा में जैसा कि परिशिष्ट–अ में विहित है।

(3) **मनोरंजन के स्थल का न्यूनतम औसत परिमाप :** ऐसे क्षेत्र की लम्बाई सामान्यतया औसत चौड़ाई के ढाई गुने से अधिक नहीं होगी। तथापि स्थलाकृति के आधार पर सामान्यतया विभिन्न आकारों के खुले स्थानों के लिए अनुज्ञा प्राधिकारी द्वारा दी जा सकती है, जहां तक कि दिए गए खुले स्थान, खुले स्थानों से लगे हुए निकटवर्ती सामुदायिक स्थानों की आवश्यकताओं की पूर्ति करते हों।

(4) **पवेलियन जिमनेशिया :** ऐसे मनोरंजन स्थानों में, 25 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र वाली, एक मंजिली संरचना, जिसका पवेलियन अथवा जिमनेशिया के रूप में उपयोग किया जा सकता हो, अनुज्ञात की जा सकेगी। जहां एक स्थान पर, खुले स्थान का क्षेत्र 2000 वर्ग मीटर से अधिक है, वहां ऐसे पवेलियन जिमनेशिया के निर्मित क्षेत्र का 75 वर्ग मीटर तक विस्तार किया जा सकेगा।

(5) **स्वतंत्र पहुंच मार्ग :** प्रत्येक मनोरंजन के क्षेत्र तथा उसमें स्थित संरचना तक पहुंचने के लिए एक स्वतंत्र पहुंच मार्ग होगा। स्वतंत्र पहुंच मार्गों पर तब तक जोर नहीं दिया जाना चाहिए जब तक कि प्रयोरंजन के स्थल तक अभिन्यास में स्थित प्रत्येक भवन से सीधे पहुंचा जा सकता हो। साथ ही भवन पंक्ति मनोरंजन के खुले स्थल की सीमा से कम से कम 3 मीटर दूर हो।

48. औद्योगिक परिक्षेत्र.– (1) **सुविधाजनक खुली जगह का औद्योगिक उपयोग :** प्रत्येक औद्योगिक परिक्षेत्र में, कुल क्षेत्र का 5 प्रतिशत, खुले स्थान के रूप में आरक्षित किया जाएगा। ऐसे खुले स्थान का पार्किंग, बैकिंग, केन्टीन, कल्याण केन्द्र और ऐसे अन्य सामान्य प्रयोजनों के लिए, जिन्हें कि प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाए, उपयोग किया जा सकेगा।

(2) **औद्योगिक भूखण्ड में खुला स्थान :** 1000 वर्ग मीटर या अधिक के औद्योगिक भूखण्डों में, कुल क्षेत्र का 10 प्रतिशत सुविधाजनक खुली जगह के रूप में उपलब्ध कराया जाएगा। ऐसी सुविधाजनक खुली जगह तक पहुंच मार्ग हो और इस प्रकार इसे स्थित होना चाहिए जिससे कि उद्योग में काम करने वाले व्यक्तियों द्वारा सहज रूप से उसका उपयोग किया जा सके।

(3) औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :–

औद्योगिक भूखण्डों के लिए विकास के मानदण्ड

अनु. क्र.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)
			आगे	अगल / बगल	पिछला	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	0.045 हैक्टर तक	60	3.20	2.10 / 2.10	2.10	1.25
2	0.045 हैक्टर से अधिक और 0.10 हैक्टर तक	60	4.50	3.00 / 3.00	3.00	1.25
3	0.10 हैक्टर से अधिक और 0.20 हैक्टर तक	60	7.50	3.75 / 3.75	4.50	1.00
4	0.20 हैक्टर से अधिक और 0.50 हैक्टर तक	60	9.00	4.50 / 4.50	4.50	1.00
5	0.50 हैक्टर से अधिक और 0.75 हैक्टर तक	60	12.00	6.00 / 6.00	6.00	1.00
6	0.75 हैक्टर से अधिक और 1.00 हैक्टर तक	60	15	7.50 / 7.50	7.50	1.00
7	1.00 हैक्टर से अधिक और 1.25 हैक्टर तक	60	18	9.00 / 9.00	9.00	1.00
8	1.25 हैक्टर से अधिक और 2.00 हैक्टर तक	60	21	10.50 / 10.50	10.50	1.00
9	2.00 हैक्टर से अधिक	60	24	12.00 / 12.00	12.00	1.00
	फ्लैटेड – उद्योगों के लिए					
[1][10	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1500 वर्ग मीटर (0.15 हैक्टर)	50	12	6.0 / 6.0	6.0	2.0]

[1] सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा प्रतिस्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 72 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 144–144(1) पर प्रकाशित।

टिप्पणी :

(1) कॉलम क्रमांक (4), (5) और (6) में वर्णित एम.ओ.एस. न्यूनतम है। औद्योगिक भवन के एक से अधिक तल होने की दशा में, सामने का एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊंचाई के आधे के बराबर होगा, इसी प्रकार बाजू के एम.ओ.एस. भवन की प्रस्तावित ऊंचाई के एक तिहाई के बराबर होंगे।

(2) राज्य सरकार, मामले के गुणागुण पर विचार करने के पश्चात् उद्योग विभाग की अनुशंसा के आधार पर उपरोक्त मानदण्डों में छूट दे सकेगी।

(3) खतरनाक उद्योग/प्रदूषण फैलाने वाले उद्योग/ऐसे उद्योगों को जिनके लिए कारखाना अधिनियम के अधीन अनुमति प्राप्त करना अपेक्षित है, यथास्थिति औद्योगिक स्वास्थ्य और सुरक्षा के अधीन और/या पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अधीन अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

[1][(4) **स्टैंडअलोन औद्योगिक भवनों के लिए विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :–**

स्टैंडअलोन औद्योगिक भूखण्डों के लिए मानदण्ड

अनु. क्र.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	न्यूनतम खुला स्थान एम.ओ.एस. मीटर में			अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)
			आगे	अगल/बगल	पिछला	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	0.50 हेक्टेयर से 0.75 हेक्टेयर तक	75	10.00	4.50/4.50	4.50	1.00
2	0.75 हेक्टेयर से अधिक तथा 1.00 हेक्टेयर तक	75	12.00	5.00/5.00	6.00	1.00
3	1.00 हेक्टेयर से अधिक तथा 1.25 हेक्टेयर तक	75	15.00	6.00/6.00	7.50	1.00
4	1.25 हेक्टेयर से अधिक तथा 2.00 हेक्टेयर तक	75	15.00	7.50/7.50	7.50	1.00
5	2099 हेक्टेयर से अधिक	75	21.00	9.00/9.00	9.00	1.00
	फ्लैटेड – उद्योगों के लिए					
6	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र 1500 वर्ग मीटर (0.15 हेक्टेयर)	50	12.00	6.0/6.0	6.00	2.0

[1] सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 72 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 144–144(2) पर प्रकाशित।

टिप्पणीः–

1. नियम 48 के उपनियम 3 में उल्लेखित टिप्पणी यहाॅ लागू होगी।]

49. अन्य सुविधाएं.– (1) सामान्यतः खुली जगहों के अतिरिक्त, अभिन्यासों की व्यवस्था सारणी–6 में दिए गए मान पर सामुदायिक सुविधाओं के लिए की जाएगी :–

सारणी (6)

[नियम 49 (1) देखिए]

सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताएं

क्रमांक	**आवश्यक सुविधाएं**		**प्रावधानों का न्यूनतम माप**	**आवश्यक क्षेत्र तथा अभ्युक्ति**
	प्रधान	**गौण**		
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**
1.	शैक्षणिक सुविधाएं	नर्सरी शाला (3 से 5 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए एक	0.1 हैक्टर
		प्राथमिक शाला (5 से 11 वर्ष तक का आयु समूह)	4,000 जनसंख्या के लिए 1	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 0.6 हैक्टर
				प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 0.5 हैक्टर
				प्रति हैक्टर 501 और उससे अधिक व्यक्तियों के घनत्व के लिए 0.4 हैक्टर
		हाई स्कूल (11 से 16 वर्ष तक का आयु समूह)	16,000 जनसंख्या के लिए 1	प्रति हैक्टर 250 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 2.0 हैक्टर प्रति हैक्टर 251 से 500 व्यक्तियों तक के घनत्व के लिए 1.8 हैक्टर
		उपाधि महाविद्यालय	80,000 की जनसंख्या के लिए 1	4 से 6 हैक्टर

2.	स्वास्थ्य सुविधाएं	स्वास्थ्य केन्द्र	प्रत्येक 16,000 की जनसंख्या के लिए 1	1.0 हैक्टर आवासीय कर्मचारी आवास गृहों सहित
		सामान्य चिकित्सालय	प्रत्येक 80,000 की जनसंख्या के लिए 1	4.0 हैक्टर सहायक सामग्री तथा कर्मचारी आवासिक गृहों सहित 200 बिस्तरों के लिए
3.	वाणिज्यिक सुविधाएं जिनमें दुकानों की सुविधा सम्मिलित है	सुविधाजनक शापिंग केन्द्र	प्रत्येक 100 की जनसंख्या के लिए 1	0.05 से 0.1 हैक्टर
		स्थानीय शापिंग केन्द्र	प्रत्येक 16,000 की जनसंख्या के लिए 1	0.4 हैक्टर
		क्षेत्रीय शापिंग केन्द्र	प्रत्येक 80,000 की जनसंख्या के लिए 1	2.5 हैक्टर
4.	संचार सुविधाएं तथा अत्यावश्यक सेवाएं	उप डाकघर	प्रत्येक 10,000 जनसंख्या पर 1	100 वर्ग मीटर
		डाक और तार कार्यालय सह डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनों का टेलीफोन एक्सचेंज सम्मिलित है	प्रत्येक 10,000 जनसंख्या पर 1	1.0 हैक्टर
		विद्युत उप केन्द्र	समस्त विक्रय केन्द्रों में एक	12 मीटर गुणा 12 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 50,000 जनसंख्या पर एक	0.8 हैक्टर
		पुलिस चौकी कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 20,000 जनसंख्या पर एक	0.4 हैक्टर
		अग्निशमन केन्द्र, कर्मचारी आवास गृहों सहित	प्रति 5 किलोमीटर रेडियल दूरी पर 1	0.8 हैक्टर

5.	सामाजिक तथा सांस्कृतिक सुविधाएं	धार्मिक भवन	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.8 हैक्टर सड़कों के प्रतिच्छेदन पर न हो तथा चौराहों से 60 मीटर दूर अवस्थित हो
		कम्युनिटी हाल तथा पुस्तकालय	प्रति 15,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हैक्टर
		सिनेमा घर	प्रति 25,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हैक्टर क्षेत्रीय शापिंग केन्द्र, कारोबार तथा वाणिज्यिक क्षेत्र जो आवासीय क्षेत्र में न हो, अथवा प्रति स्थान तीन वर्ग मीटर की दर से जो भी अधिक हो, वाहन स्थान सहित।
6.	औद्योगिक क्षेत्रों के लिए सुविधाएं	श्रमिक कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हैक्टर पर 1	0.2 हैक्टर
		सुविधाजनक दुकानें	10 वर्ग मीटर प्रत्येक की 5 दुकानें	0.2 हैक्टर
		स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हैक्टर पर 1	0.6 हैक्टर
		डाकघर	—	0.04 हैक्टर
		टेलीफोन एक्सचेंज	—	0.06 हैक्टर
		बैंक	—	200 वर्ग मीटर
		पेट्रोल पम्प सह सर्विस स्टेशन	—	30 मीटर गुणा 35 मीटर
		पुलिस थाना कर्मचारी आवास गृहों सहित	—	0.4 हैक्टर
		अग्निशमन केन्द्र कर्मचारी आवास गृहों सहित	—	0.8 हैक्टर

टिप्पणी : (1) उपरोक्त कॉलम (5) में वर्णित विभिन्न सुख–सुविधाओं के लिए अपेक्षित न्यूनतम भूमि केवल निदर्शित है। भूखण्ड का आकार, प्रशासकीय विभाग या किसी नियामक प्राधिकारी या भूखण्ड का न्यूनतम आकार विहित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा विहित किए गए अनुसार होगा। सारणी तदनुसार परिवर्तित हो जाएगी।

(2) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह गृह निर्माण के लिए, अत्यावश्यक सुख–सुविधाओं की आवश्यकताएं परिशिष्ट–ञ में दिए गए अनुसार होंगी।

(3) सारणी 6 उपविभाजन या अभिन्यास रेखांक की विभिन्न आवश्यकताओं का पता लगाने का मार्गदर्शी आधार होगी। विकास रेखांक में प्रस्तावित घनत्व किसी क्षेत्र की वास्तविक जनसंख्या को अवधारित करेगा। ऐसे क्षेत्रों में जिनमें कोई विकास रेखांक या परिक्षेत्रिक रेखांक तैयार नहीं किया गया हो, ऐसे क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व तरीका संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अवधारित किया जाएगा।

(4) उस भूमि के लिए जिसमें कि कोई आवेदक हितबद्ध हो सकता हो विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक के प्रस्ताव प्राप्त करने के लिए प्राधिकारी को परिशिष्ट–छ में दिए अनुसार विहित प्ररूप में कोई आवेदन किया जा सकता है। प्राधिकारी, ऐसे आवेदन की प्राप्ति के तीस दिनों के भीतर आवेदक को ऐसी जानकारी प्रदान करेगा जैसी कि उसके लिए यथास्थिति विकास रेखांक अथवा परिक्षेत्रीय रेखांक अथवा किसी प्रस्तावित भू उपयोग अथवा घनत्व पद्धति के अनुसार उपविभाजन अथवा अभिन्यास रेखांक तैयार करने के लिए आवश्यक हो।

50. स्थल की आवश्यकताएं.– भूमि के किसी हिस्से का उपयोग भवन निर्माण के लिए स्थल के रूप में नहीं किया जाएगा,–

(क) यदि प्राधिकारी का यह विचार हो कि स्थल अस्वास्थ्यकर है या उस पर भवन बनाना खतरनाक है।

(ख) यदि स्थल जल निकाय/जल स्त्रोत के उच्चतम जल स्तर से 9 मीटर और नदी के मामले में 15 मीटर की दूरी के भीतर हो या जैसा कि विकास रेखांक में विहित हो।

(ग) यदि भवन के स्वामी/आवेदक ने प्राधिकारी के समाधानप्रद रूप में, निर्माण को लगातार सीलन से बचाने के लिए अपेक्षित समस्त उपाय न दर्शा दिए हों।

(घ) यदि भवन का जलसमूह के एकत्र होने जैसे सिनेमा/थियेटर/सार्वजनिक पूजन के लिए हो तथा आवेदक ने सम्बद्ध प्राधिकरण के समक्ष अधिकारी से आवश्यक अनुज्ञप्ति अथवा अनापत्ति नहीं प्राप्त कर ली हो।

(ङ) यदि कोई भवन किसी ऐसे क्षेत्र में प्रस्तावित हो जो कि पिंजरों, मलमूत्र, गंदी तथा घृणास्पद वस्तुओं से भरा हुआ हो, जब तक कि स्थानीय प्राधिकरण का इस आशय का प्रमाण पत्र न प्रस्तुत कर दिया जाए कि वह स्वास्थ्य एवं स्वच्छता की दृष्टि से सुरक्षित है तथा उस पर निर्माण किया जा सकता है।

(च) यदि स्थल पर नालियों की समुचित व्यवस्था नहीं है और उसमें ऐसी व्यवस्था की भी नहीं जा सकती हो।

(छ) यदि स्थल का प्रयोग ऐसे प्रयोजन के लिए हो जो प्राधिकारी की राय में, आसपास के निवासियों के स्वास्थ्य और सुविधा के लिए कष्टप्रद साबित होगा।

(ज) भू–खण्ड को भवन स्थल के रूप में अनुमोदित नहीं किया गया हो।

(झ) स्थल पर भवन का प्रस्तावित अधिभोग विकास योजनाओं या परिक्षेत्रिक विनियमों में भवन उपयोग प्रस्तावों के अनुरूप न हो।

(ञ) भवन लोकोपयोगी सेवाओं जैसे नगरपालिका नाली/मल निकास नाली या मुख्य जल लाइन या परेषण (ट्रांसमिशन) लाईन को विपरीत रूप से प्रभावित करती हो।

[1][(ट) यदि स्थल रेलवे परिसर से 30 मीटर की दूरी के भीतर हो तो. प्रतिबंधित दूरी केवल रेलवे स्टेशन या रेलवे लाईन के समानान्तर रेलवे की सीमा के संदर्भ में लागू होगी। रेलवे विभाग की पूर्व सहमति से इस संबंध में शिथिलता प्रदान की जा सकेगी।]

51. सतही जल नालियां.– (1) भवन की सीमा के भीतर स्थिति भूमि के किसी भाग या अन्य क्षेत्र से यदि प्राधिकारी आवश्यक समझे, सतही जल नालियों या अन्य उपायों से कारगर रूप से निकाला जाएगा।

(2) किसी अधोभूमि या सतही मल निकास नाली से जोड़ने के लिए प्राधिकारी की अनुमति प्राप्त की जाएगी।

52. विद्युत लाईनों से दूरी.– (1) किसी भवन और किसी ऊपरी विद्युत प्रदाय लाईन के बीच न्यूनतम दूरी इसमें नीचे वर्णित या लागू विद्युत नियमों में वर्णित, जो भी अधिक हो, के अनुसार होगी, कोई बरामदा, बालकनी या इसी तरह का भवन में किसी प्रकार का परिनिर्माण करने या पुनर्निर्माण या परिवर्धन या कोई अतिरिक्त परिवर्तन करने के लिए अनुज्ञात नहीं किया जाएगा जो इन नियमों का उल्लंघन करता हो :–

अनुक्रमांक	विशिष्टियां	खड़े रूप में मीटर	आड़े रूप में मीटर
(1)	(2)	(3)	(4)
(क)	निम्न तथा मध्य बोल्टेज लाइनें तथा सेवा लाइनें	2.5	1.2
(ख)	33000 वोल्ट सम्मिलित करते हुए तथा उच्च वोल्टेज लाइनें	3.7	1.2
(ग)	33000 वोल्ट से परे अतिरिक्त उच्च वोल्टेज लाइनें	(टीप देखिए)	

टीप : 33000 वोल्ट से अधिक अतिरिक्त वोल्टेज लाइनों के पास स्थित भवनों के लिए 15 मीटर (मध्य रेखा के दोनों तरफ 7.5 मीटर खुला) या लागू विद्युत नियमों में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार, जो भी अधिक हो, क्षितिज के समानांतर एक बरामदा (कोरीडोर) बनाया जाएगा।

(2) ऊपर उपनियम (1) में विनिर्दिष्ट न्यूनतम छोड़ी गई जगह, खड़े रूप में छोड़ी गई जगह के लिए अधिकतम से और आड़ी जगह के लिए हवा के दबाव के कारण हुए अधिकतम झुकाव से मापी जाएगी।

[1] सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा स्थापित
मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 73 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 145–146(1) पर प्रकाशित।

53. भू–खण्डों के आकार तथा अन्य मानक.– (1) **आवासीय :–**

(एक) प्रत्येक भू–खण्ड न्यूनतम आकार का होगा और सामने का भाग, नीचे दिये अनुसार विकास के प्रकार के अनुरूप होगा :–

विकास का प्रकार	भू–खण्ड का आकार (वर्गमीटर)	सामने का भाग (फ्रन्टेज) मीटर में
(1)	(2)	(3)
असम्बद्ध भवन	225 से अधिक	12 से अधिक
अर्द्ध असम्बद्ध भवन	125 से 225	8 से 12
पंक्तिबद्ध भवन	50 से 225	4.5 से 8

(दो) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/अल्प आय समूह के लिए भूखण्ड के आकार का मानदण्ड परिशिष्ट–ञ में उपबंधित किए गए अनुसार होगा।

(2) **औद्योगिक :** भू–खण्ड का आकार ऐसा होगा जैसा प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाए।

(3) **भूमि के अन्य उपयोग :** व्यवसाय, शैक्षणिक, वाणिज्यिक, सभा भवन, सिनेमा थियेटर, मंगल कार्यालय, पेट्रोल पम्प आदि अन्य उपयोगों के लिए भवनों के भूखण्डों के लिए न्यूनतम आकार ऐसा होगा जैसा कि नीचे दिये गये खण्ड (एक) से (चार) के अध्यधीन प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित किया जाए :–

(एक) **सभा भवन/थियेटर :** जनता के मनोरंजन के लिए उपयोग में लाये जाने वाले स्थिर कुर्सियों वाले सभा भवन/थियेटर के लिए भू–खण्ड का न्यूनतम आकार 3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी (सीट) के दर से भवन की बैठक क्षमता के आधार पर किया जाएगा।

(दो) **एक स्क्रीन के साथ सिनेमा हाल :** मानक निम्नानुसार होंगे :–

1. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्र	2000 वर्गमीटर या 4 वर्गमीटर प्रति सीट जो भी अधिक हो	
2. आच्छादित क्षेत्र	कुल भूखण्ड क्षेत्र का 33 प्रतिशत (भूतल पर)	
3. तल क्षेत्र अनुपात	1.25	
4. न्यूनतम खुला क्षेत्र	सामने न्यूनतम दोनों ओर पीछे	15 मीटर 6 मीटर 6 मीटर
5. उस सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जिस पर सिनेमा प्लाट है	18 मीटर	

टिप्पण : वाणिज्यिक गतिविधियाँ जो कि सिनेमा से आनुषंगिक है, हेतु एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत क्षेत्र अनुज्ञेय होगा।

(तीन) **विवाह पार्क (मेरिज गार्डन) :**

विवाह पार्क के लिए विकास मानक निम्नानुसार होंगे :–

अनुक्रमांक	घटक (कंपोनेन्ट्स)	2 से 5 लाख तक की जनसंख्या वाले निवेश क्षेत्र	5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले निवेश क्षेत्र
(1)	(2)	(3)	(4)
1	न्यूनतम भूखंड/भूमि क्षेत्र	4000 वर्गमीटर	10000 वर्गमीटर
2	सामने की ओर सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर	18 मीटर
3	न्यूनतम अग्रभाग	25 मीटर	40 मीटर
4	अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात	0.10	0.10
5	अधिकतम आच्छदित क्षेत्र	10 प्रतिशत	10 प्रतिशत
6	सामने न्यूनतम पार्किंग क्षेत्रफल	भूखण्ड/भूमिक्षेत्र का 30 प्रतिशत	भूखण्ड/भूमिक्षेत्र का 40 प्रतिशत
7	न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) सामने	पार्किंग जगह के पश्चात् 6.0 मीटर	पार्किंग जगह के पश्चात् 6.0 मीटर
	आजू बाजू तथा पीछे	4.5 मीटर	6.0 मीटर
8	भू–उपयोग में अनुज्ञेयता	आवासीय/वाणिज्यिक/कृषि/पी.एस.पी.	आवासीय/वाणिज्यिक/कृषि

(चार) **ईंधन भराव केन्द्र :**

(क) **राष्ट्रीय राजमार्ग :** राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित ईंधन भराव केन्द्र हेतु भारत सरकार के सड़क परिवहन तथा राजमार्ग मंत्रालय या पेट्रोलियम मंत्रालय द्वारा विनिश्चित मानदण्ड लागू होंगे।

[1][(ख) **नियम राष्ट्रीय राजमार्ग से भिन्न सड़क :** राष्ट्रीय राजमार्ग से भिन्न मार्गों पर स्थित ईंधन भराव केन्द्र के स्थल हेतु मापदण्ड निम्नानुसार होंगे :–

अनुक्रमांक	निवेश क्षेत्र की जनसंख्या	भूखण्ड का न्यूनतम आकार (मीटर में)		भूखण्ड का अग्र भाग (मीटर में)	भूखण्ड के अग्र भाग के सम्मुख सड़क की न्यूनतम चौड़ाइ (मीटर में)	विकास योजना के भूमि उपयोग में अनुज्ञेयता
		केवल ईंधन भराव स्टेशन (एफएफएस)	सेवाओं तथा सुविधाओं सहित ईंधन भराव स्टेशन (एफएफएसएस)			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	0.50 लाख से कम	20 × 20	35 × 35	20/ (एफएफएस) /35 (एफएफएसएस)	15	आवासीय, मिश्रित, वाणिज्यिक,

[1] सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित ध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 73 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 145–146(2) पर प्रकाशित।

2.	0.50 लाख से 5 लाख तक	20 × 20	35 × 35	20/ (एफएफएस) /35 (एफएफएसएस)	18	औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक, यातायात, कृषि तथा आमोद–प्रमोद
3	5 लाख से ऊपर	20 × 20	35 × 35	20/ (एफएफएस) /35 (एफएफएसएस)	24	

टिप्पणी

(1) नियम 50 (ख) में उल्लेखित जल स्त्रोत के उच्चतम जल स्तर से न्यूनतम बफर के क्षेत्र में ईंधन भराव केन्द्र मान्य नहीं होंगे।

(2) ग्रामीण क्षेत्रों में किसान सेवा केन्द्र एवं ईंधन भराव हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 20×20 मीटर होगा तथा पहुंच मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 15.00 मीटर होगी।

(3) कॉलम (3) में उल्लेखित एफ एफ एस में वर्कशाप की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी।

(4) कॉलम (4) में उल्लेखित भूखण्डों हेतु अधिकतम निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा जिसमे वर्कशाप और अन्य सेवाएं तथा सुविधाएं जैसे स्नेक्स स्टॉल.ए.टी.एम. इत्यादि सम्मिलित किए जा सकेंगे ।

(5) कॉलम (4) में उल्लेखित भूखण्ड से अधिक माप होने पर सेवाओं तथा सुविधाओं सहित ईंधन भराव स्टेशन (एफएफएसएस) के अतिरिक्त मल्टी लेवल पार्किंग इलेक्ट्रिक व्हीकल चार्जिंग स्टेशन एवं/अथवा बैटरी स्वेपिग स्टेशन भी मान्य किये जा सकेंगे। इस हेतु प्रशासकीय विभाग अथवा नियामक प्राधिकारी द्वारा जारी मापदण्डों का पालन किया जाना आवश्यक होगा।

(6) समस्त ईंधन भरने के केन्द्र में महिला तथा पुरुष शौचालय, पीने का पानी, आग बुझाने का उपस्कर इत्यादि की व्यवस्था अनिवार्य होगी।

[1][(ग) इलेक्ट्रिक व्हीकल (EV) चार्जिंग एवं सर्विस सेंटर हेतु विकास मानदंड

(1) इलेक्ट्रिक व्हीकल (EV) चार्जिंग एवं सर्विस सेंटर हेतु विकास मानदंड निम्नानुसार होंगे :–

[1] सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 74 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 147–148(9) पर प्रकाशित।

<table>
<tr><th rowspan="2">क्र.</th><th rowspan="2">श्रेणी</th><th rowspan="2">स्वीकार्य</th><th colspan="2">आवश्यक भूमि</th><th rowspan="2">अन्य शर्तें</th></tr>
<tr><th>सुविधा का प्रकार</th><th>आवश्यक आकार</th></tr>
<tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr>
<tr><td rowspan="3">1</td><td rowspan="3">इलेक्ट्रिक व्हीकल (EV) चार्जिंग एवं सर्विस सेंटर</td><td rowspan="3">स्वीकार्यः
1. मध्य क्षेत्र
2. उप मध्य क्षेत्र
3, जिला केन्द्र
4. सामुदायिक केन्द्र (केवल भराव केन्द्र)
5. नगरीय क्षेत्रों में आवासीय व औद्योगिक भूमि उपयोग क्षेत्र
6. राष्ट्रीय व राज्य मार्गों के किनारे
7. विकास केन्द्रों के रूप में चिन्हित ग्राम
8, माल परिवहन काम्पलेक्स
9. प्रस्तावित प्रमुख सड़कें
10. पुलिस सुरक्षा बल सेवाएं (केवल स्वयं के उपयोग हेतु)</td><td>• सार्वजनिक चा्जिंग केन्द्र (PCS) (न्यूनतम आवश्यकताएं विद्युत मंत्रालय के मार्गनिर्देशों के अनुरूप)</td><td>न्यूनतम 13.5 मीटर x 5.50 मीटर</td><td rowspan="3">1. ऐसी सड़क पर स्थापित नहीं किया जाएगा जिसपर राईट आफ वे 30 मीटर से कम हो।
2. पुराने नगरीय क्षेत्रों मे साविधिक प्राधिकारियों की स्वीकृति के आधार पर पुराने शहर के इलाकों में विशेष प्रकरणों पर विचार किया जा सकेगा
3. विस्फोटक/अग्निशमन विभाग द्वारा अनुमोदित हों
4. चार्जिंग स्टेशन एवं निकटतम वितरण इकाई (DU)/ईंधन टंकी संबंधी समस्त उपकरणों का विन्यास (PECO) नियमों के अनुसार होगा।
5. सार्वजनिक चार्जिंग (PCs) केन्द्र के अतिरिक्त आवश्यकतानुसार जलवायु नियंत्रण उपकरण (CCE) एवं लिक्विड कूल्ड केबिल्स (LCC) से सुसज्जित
6. सेवा प्रदाता (SP) द्वारा सार्वजनिक चार्जिंग (PCs) केन्द्र में ऐच्छिक अनुवृद्धि</td></tr>
<tr><td>• फ्लूइड कल्ड बैटरी चार्जिंग स्टेशन (FCBCS)
• 1 संयुक्त चार्जिंग सिस्टम (CCS)
• 1 CHAdeMO (A DC फास्ट चार्जिंग मानक)</td><td>न्यूनतम 15 मीटर x 7 मीटर</td></tr>
<tr><td>• बैटरी स्वैपिंग स्टेशन (वैकल्पिक)</td><td>बैटरी फिटिंग के लिए चिन्हित क्षेत्र</td></tr>
</table>

2	संपीडित प्राकृतिक गैस (CNG) भराव केन्द्र	1. समस्त उपयोग क्षेत्रों (क्षेत्रीय पार्क विकसित जिला पार्कों को छोड़कर) में अनुमत्य। 2 राष्ट्रीय व अन्य राजमार्गों के किनारे 3 विकास केन्द्रों के रूप में चिन्हित ग्राम 4 माल परिवहन काम्पलेक्स 5 प्रस्तावित मुख्य सड़कें	CNG मदर भवन घटक– नियंत्रण कक्ष / कार्यालय / वितरण कक्ष / गोदाम, रसोई कक्ष एवं शौचालय सहित	1080 वर्गमीटर (36 मी x 30 मी)	1. 30 मीटर से कम ऑफ वे वाली सड़कों पर स्थित नहीं होंगे 2. विस्फोटक / अग्नि शमन विभाग द्वारा अनुमोदित हो

(2) स्टैंड अलोन सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र (PCS) हेतु विकास मानदंड निम्नानुसार होंगे

क्रमांक	श्रेणी	जनसंख्या प्रति इकाई	भूमि की आवश्यकता		अन्य शर्ते
			सुविधा का प्रकार	आवश्यक क्षेत्रफल	
1	2	3	4	5	6
क	सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र	राजमार्गों / सड़कों के किनारे दोनों ओर प्रत्येक 25 किलोमीटर पर	सार्वजनिक चार्जिंग केन्द्र (PCS) जिसका चार्जर अनुपात विद्युत मंत्रालय की PCS हेतु न्यूनतम आवश्यकताओं के अनुसार • प्रत्येक 10 EV s के लिए एक फास्ट चार्जर (FC) • प्रत्येक 3 EV s के लिए एक स्लो चार्जर (SC)	रेस्टोरेंट / जलपान गृह में पार्किंग क्षमता के अनुसार अतिरिक्त क्षेत्रफल	फास्ट चार्जिंग के लिए आवश्यक जलवायु नियंत्रण उपकरण (CCE) एवं लिक्विड कूल्ड केबिल्स (LCC) से सुसज्जित

ख	फास्ट चार्जिंग सुविधा/ फ्लूएड कूल्ड बैटरी चार्जिंग स्टेशन (FCB CS) (लंबी दूरी के एवं भारी EV के लिए)	राजमार्गों/सड़कों के किनारे दोनों ओर हर 100 किलोकरी पर	न्यूनतम दो चार्जर • एक CCC प्रकार का • एक CHAdeMo प्रकार का (प्रत्येक न्यूनतम 100 किलोवाट का)	न्यूनतम 15 मी × 7 मी	ऊपर 'क' में उल्लिखित CCE व LCC सहित PCS के साथ युग्मित किया जा सकेगा
ग	बैटरी अदला–बदली केन्द्र	विद्युत मंत्रालय के मार्ग निर्देशों के अनुरूप ऐच्छिक सुविधा	स्टेंड अलोन FCB चार्जिंग स्टेशन के साथ उपलब्ध करवाया जाएगा ।	न्यूनतम 5.5 मी × 2..75 मी	ऊपर 'क' में उल्लिखित PCS अथवा ऊपर 'ख' में उल्लखित FCB CS के साथ युग्मित किया जा सकेगा ।

टिप्पणी:

(1) औद्योगिक उपयोग हेतु सुपर केरोसीन आईल/हलके डीजल का भंडारण पृथक से होगा।

(2) सेवा प्रदाता द्वारा कनेक्शन एवं मीटरिंग की सुविधा उपलब्ध करवाई जाएगी जो सभी उपयोगकर्ताओं हेतु 24x7 उपलब्ध रहेगी।

(3) FCB CS व BS की उपलब्धता आवश्यक नहीं होगी व यह सेवा प्रदाता की इच्छा पर निर्भर करेगी।

(4) FCB CS का अनुशंसित आकार SP के तकनीकी विनिर्देशों के अनुसार परिवर्तनीय होगा।

(5) ईंधन भराव केन्द्र (COCO आउटलेट्स सहित) के विनिर्देश व सुरक्षा मानक पेट्रोलियम नियमों या PESO अधिनियम में संशोधनों के अनुरूप होंगे और सेवा प्रदाता को खुदरा आउट्लेटस/ईधन भराव स्टेशन के साथ PCS की सुविधा उपलब्ध करवाने हेतु सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक स्वीकृतियां प्राप्त करनी होंगीं।

स्टेंडअलोन PCS हेतु:

(6) चार्जिंग पाईंट (FC/SC) व कुल पार्किंग क्षमता के अनुपात का निर्धारण करने के लिए कुल पार्किंग क्षमता के केवल 20 प्रतिशत पर विचार किया जाएगा (अर्थात कुल पार्किंग क्षमता के केवल 20 प्रतिशत को EVs माना जाएगा और इसी के आधार पर अनुपात का निर्धारण होगा)।

(7) अच्छा होगा स्टेंड अलोन PCS की भूमि/स्थान मिडवे रेस्टोरेंट की व्यावसायिक भूमि से संलग्न/समीपस्थ हो।

(8) स्टेंड अलोन PCS के स्थल चयन संबंधी सामान्य शर्ते आईआरसी—12 (नवीनतम संशोधन) के खंड 4.1—4.4 के अनुरूप होंगीं। सिवाए दो केन्द्रों के बीच दूरी के जोकि विद्युत मंत्रालय द्वारा दिसंबर 2018 में जारी मार्गनिर्देशों के अनुसार होगी।

संक्षेप:

BS	Battery Swap
CCce	Climate Control Equipment
ccs	Combined Charging System
CHAdeMo	A DC fast charging standard
CNG	Compressed Natural Gas
coco	Company Owned Company Operated
EV	Electric Vehicle
FC	Fast Charger/ Fast Charging (DC and a few AC ones)
FCB CS	Fluid Cooled battery Charging Station
LCC	Liquid Cooled Cables
MoP	Ministry of Power
PCS	Public Charging Stations
PESO	Petroleum & Explosives Safety Organization
SC	Slow Charger / Slow Charging (AC)
SP	Service Provider]

भाग—5 : सामान्य भवन आवश्यकताएं

(एक) वर्गीकरण

54. भवनों का वर्गीकरण.— भवनों को अधिभोग के आधार पर निम्नानुसार वर्गीकृत किया जाएगा :—

(क) आवासीय
(ख) शैक्षणिक
(ग) संस्थागत
(घ) सभा भवन
(ङ) व्यापारिक
(च) वाणिज्यिक (इसमें फुटकर तथा थोक भण्डार सम्मिलित हैं)
(छ) औद्योगिक (इसमें निम्न, सामान्य तथा उच्च अग्नि जोखिम सम्मिलित हैं)
(ज) भण्डारण
(झ) खतरनाक।

(दो) खुला स्थान (भू—खण्ड के भीतर)

55. सामान्य.— (1) मानव निवास के लिए प्रत्येक कमरे से लगा हुआ भीतर या बाहरी खुला स्थान आशयित होगा या ऐसे कमरे से भीतर या बाहरी खुले स्थान की ओर खुलने वाला खुला बरामदा होगा।

(2) **प्रकाश तथा वायु संचार आवश्यकताओं की पूर्ति करने के लिए खुला स्थान :** भवनों के भीतर के तथा उनके आसपास के खुले स्थानों के द्वारा ऐसे खुले स्थानों के साथ लगे हुए कमरों के लिए आवश्यक प्रकाश तथा वायु संचार व्यवस्था विशेष रूप से की जाएगी और सड़क के साथ सामने, पीछे अथवा किनारे से लगे भवन होने की स्थिति में उपलब्ध किए गये खुले स्थान भविष्य में ऐसी सड़कों को चौड़ा करने के लिए काफी होंगे।

(3) **प्रत्येक भवन अथवा खण्ड के लिए पृथक खुला स्थान :** प्रत्येक भवन के लिए पृथक या सुभिन्न रूप से खुले स्थान होंगे और जहां भवन में एक या अधिक खण्ड हो वहां प्रत्येक खण्ड के लिए प्रकाश तथा वायु संचार के प्रयोजनों के लिए पृथक या सुभिन्न खुले स्थान होंगे।

(4) आनुषंगिक और 7 मीटर से अधिक ऊंचे मुख्य भवन के बीच पृथक्करण 1.5 मीटर से कम का नहीं होगा। 7 मीटर तक की ऊंचाई वाले भवनों के लिए ऐसे पृथक्करण की आवश्यकता नहीं होगी।

टिप्पणी

वाणिज्यिक प्रक्षेत्र का संनिर्माण —— सड़क से दूर 4.5 मीटर पार्किंग का स्थान और 4.5 मीटर खुला क्षेत्र छोड़ना, ये दो भिन्न–भिन्न आवश्यकताएँ हैं जिनकी पूर्ति की जानी है और इन्हें आपस में संयोजित नहीं किया जा सकता। **सतीश नायक बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2018 (2) RN 1 (HC) 2018 Supreme 292 (MP).**

---

56. आवासीय भवन.— खुला स्थान.— 12.5 मीटर तक ऊँचाई वाले भवनों के लिए बाहरी खुला स्थान :—

(1) **सामने का खुला स्थान, —**

(क) 12.5 मीटर तक ऊँचाई वाले आवासीय भवन, जिसके सामने मार्ग हो, नीचे दिए गए अनुसार सामने खुला स्थान होगा और ऐसा खुला स्थान ऐसे स्थल का अभिन्न भाग होगा।

अनुक्रमांक	भू–खण्ड के सामने मार्ग की चौड़ाई	न्यूनतम सामने का खुला स्थान
(1)	(2)	(3)
1	9.0 मीटर तक	3.0 मीटर
2	9.0 मीटर से अधिक और 12.0 मीटर तक	3.6 मीटर
3	12 मीटर से अधिक और 18 मीटर तक	4.5 मीटर
4	18 मीटर से अधिक	6.0 मीटर

(ख) 6.0 मीटर से कम चौड़ी मार्ग से लगे विद्यमान विकसित क्षेत्रों में भवन की दूरी (भवन लाईन) मार्ग के मध्य लाईन (सेंटर लाईन) से 6.0 मीटर होगी।

(2) **पीछे का खुला स्थान,–**

(क) प्रत्येक आवासीय भवन के पीछे का खुला स्थान जिसकी ऊँचाई 12.5 मीटर तक है निम्नानुसार होगा :–

अनुक्रमांक	भूखण्ड क्षेत्र (वर्गमीटर में)	पीछे न्यूनतम खुला स्थान (मीटर में)
(1)	(2)	(3)
1	40.00 तक	निरंक
2	40.00 से अधिक और 150.00 मीटर तक	1.50
3	150.00 से अधिक और 225.00 मीटर तक	2.50
4	225.00 मीटर से अधिक	3.00

(ख) **पीछे की दीवारों के किनारे तक पीछे का खुला स्थान :** पीछे खुला स्थान पीछे की दीवार के साथ–साथ विस्तृत होगा। यदि कोई भवन दो या दो से अधिक सड़कों से लगा हुआ हो तो ऐसा पीछे का खुला स्थान के पीछे की दीवार के सम्पूर्ण किनारों तक रखा जाएगा। जब तक प्राधिकारी अन्यथा निर्देश न दे, ऐसी पीछे की दीवार भवन के मुख के विपरीत वाली दीवार होगी।

(3) **बगल का खुला स्थान :–**

प्रत्येक अर्द्ध संबद्ध और असंबद्ध भवन में स्थायी रूप से खुला स्थान रहेगा जो निम्नानुसार स्थल का पूर्ण भाग होगा :–

(एक) असंबद्ध भवनों के लिए दोनों और कम से कम 3 मीटर खुला स्थान होगा :

परन्तु 12 मीटर से कम अगवाड़े वाले भूखण्डों पर 7 मीटर तक की ऊंचाई के असंबद्ध आवासीय भवन के लिए, एक तरफ का खुला स्थान 1.5 मीटर तक कम रखा जा सकेगा।

(दो) अर्द्ध संबद्ध भवनों के लिए एक ओर न्यूनतम 3 मीटर खुला स्थान होगा।

(तीन) पंक्तिबद्ध भवनों के लिए बगल का कोई भी खुला स्थान रखना आवश्यक नहीं होगा।

(4) उपनियम (2) एवं (3) में अंतर्विष्ट किसी बात को होते हुए भी, गाड़ी रखने के लिए पीछे की ओर का खुला स्थान अनुज्ञात किया जा सकेगा।

(5) **12.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवन के लिए खुले स्थान –** 12.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवन के लिए खुले स्थान (बगल तथा पीछे के) नियम 42 की सारणी 4 तथा सारणी 5 में दिए गये अनुसार होंगे।

(6) **समस्त भवनों के लिए भीतर के खुले स्थान,–**

(क) **भीतरी आंगन,–**

(एक) प्रत्येक कमरा (स्नानगृह, फ्लश वाले सण्डास और भण्डार कक्ष को छोड़कर) जो सामने, पीछे या पार्श्व (बगल) में खुले स्थान से सटा न हो, भीतरी आंगन से सटा हुआ होगा, जिसकी चौड़ाई कम से कम 3 मीटर होगी।

(दो) आगे यह कि भीतरी आंगन का न्यूनतम क्षेत्रफल उसकी पूरी ऊंचाई में आंगन से लगी हुई सबसे ऊंची दीवार की ऊंचाई के पांचवे हिस्से के वर्गफल से कम नहीं होगा :

परन्तु यदि किसी कमरे (सीढ़ी के लिए छूटे स्थान तथा स्नानगृह और फ्लश वाले सण्डास को छोड़कर) में प्रकाश तथा संवातन की व्यवस्था के लिए भीतरी आंगन पर निर्भर हो तो उसका क्षेत्रफल उतना होगा जितना भवन के प्रत्येक खण्ड की दृष्टि से अपेक्षित हो।

(तीन) जहां केवल फ्लश वाले सण्डास और स्नानगृह भीतरी आंगन से जुड़े हुए हों, तो भीतरी आंगन का क्षेत्रफल, खण्ड (ख) में दिये संवातन (वेन्टीलेशन शेफ्ट) से संबंधित उपबंध के अनुरूप होगा।

(ख) **संवातन शेफ्ट –** फ्लश वाले सण्डास और स्नानगृह के संवातन स्थान के लिए यदि सामने, बगल में पीछे की ओर या भीतर की तरफ खुले स्थान न हो, तो संवातन शेफ्ट की ओर खुले होंगे जिनका आकार नीचे दिये गये मान से कम नहीं होगा :–

भवन की ऊंचाई मीटर में	संवातन शेफ्ट का आकार वर्ग मीटर में	पार्श्व शेफ्ट का न्यूनतम आकार मीटर में
(1)	(2)	(3)
10 तक	1.2	0.9 तक
12.5	2.8	1.2
18	4.0	1.5
24	5.4	1.8
30	8.0	2.4
30 से अधिक	9.0	3.0

टीप : (1) 30 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों के लिए न्यूनतम संवातन शेफ्ट के अतिरिक्त यांत्रिकी पद्धति संस्थापित की जाएगी।

(2) पूर्णतः वातानुकूलित आवासीय भवनों के लिए संवातन शेफ्ट की व्यवस्था करना आवश्यक नहीं है :

परन्तु वातानुकूलन की व्यवस्था निरंतर कार्य करती हो, जिसका अर्थ है कि विद्युतपूर्ति के वैकल्पिक स्त्रोत की व्यवस्था हो।

(ग) **बाहरी आंगन –** बाहरी आंगन की न्यूनतम चौड़ाई (उसकी गहराई के भिन्न) 2.4 मीटर से कम होगी। यदि बाहरी आंगन की चौड़ाई 2.4 मीटर से कम हो, तो उसे नांच (NOTCH) माना जाएगा और बाहरी आंगन संबंधी उपबंध लागू नहीं होंगे।

(7) **भवन के लिए संयुक्त खुला वायु स्थान–**

(क) ऐसा प्रत्येक भीतरी या बाहरी खुला स्थान, जब तक कि खुला स्थान कोई सड़क न हो, पूरी तरह ऐसे भवन के लिए रखा जाएगा और सम्पूर्णतः स्वामी के स्वयं के परिसर में होगा।

(ख) यदि ऐसा भीतर या बाहरी खुला स्थान एक ही स्वामी के एक से अधिक भवन के लाभ के लिए प्रयुक्त किए जाने के लिए आशायित हो, तो ऐसे खुले स्थान की चौड़ाई वह होगी, जो यथा विनिर्दिष्ट सबसे ऊँचे भवन के लिये जो ऐसे खुले स्थान से संलग्न हो विनिर्दिष्ट की गयी हो।

(ग) यदि ऐसे भीतरी या बाहरी खुले स्थान पर एक से अधिक व्यक्तियों का संयुक्त रूप से स्वामित्व हो तो उसकी चौड़ाई उपरोक्त (ख) अनुसार होगी :

परन्तु ऐसा प्रत्येक व्यक्ति ऐसे संयुक्त खुले स्थान के अपने भाग का उपयोग ऐसे संयुक्त खुले स्थान से जुड़े हुए प्रत्येक भवन के लाभ के लिए करने की अनुमति देने के लिए लिखित में सहमत हो तथा वह अपनी लिखित सहमति प्राधिकारी को अभिलेख के लिए प्रस्तुत करे। ऐसा सामान्य खुला स्थान इन नियमों के प्रयोजनों के लिए अपेक्षित स्थायी रूप से खुला स्थान माना जाएगा। ऐसे संयुक्त खुले स्थान के बीच 2.0 मीटर से अधिक ऊंचाई तक कोई चहारदीवारी निर्मित नहीं की जाएगी या उठाई नहीं जाएगी।

57. अन्य अधिभोगियों के लिए खुले स्थान.– अन्य अधिभोगियों के लिए खुले स्थान निम्नानुसार होंगे :–

(क) **शैक्षणिक भवन –** नर्सरी स्कूलों को छोड़कर भवन के आसपास के खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे।

(ख) **संस्थागत भवन –** भवन के आसपास के खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे।

(ग) **सभा भवन –** भवन के सामने का खुला स्थान 12 मीटर से कम नहीं होगा तथा आसपास के अन्य खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे।

(घ) **व्यापारिक, वाणिज्यिक तथा भण्डार भवन –** भवनों के सामने का खुला स्थान 6 मीटर तथा तीनों तरफ 4.5 मीटर से कम नहीं होंगे। जहां ये पूर्ण रूप से आवासीय क्षेत्र में स्थित हों या दुकान तथा आवासीय क्षेत्र में हों, वहां खुले स्थानों के संबंध में छूट दी जा सकेगी।

(ङ) **औद्योगिक भवन –** भवन के आसपास का खुला स्थान 16 मीटर तक की ऊंचाई के लिए 4.5 मीटर से कम नहीं होगा तथा 16 मीटर से अधिक की ऊंचाई में प्रत्येक एक मीटर या उसके भाग की वृद्धि के लिए खुले स्थान में 0.25 मीटर की वृद्धि की जाएगी।

(च) **खतरनाक अधिभोग –** भवन के आसपास के खुले स्थान उपरोक्त खण्ड (ङ) में उल्लिखित औद्योगिक भवनों के लिए यथा विनिर्दिष्ट होंगे।

टिप्पणी

वाणिज्यिक प्रक्षेत्र का संनिर्माण –– सड़क से दूर 4.5 मीटर पार्किंग का स्थान और 4.5 मीटर खुला क्षेत्र छोड़ना, ये दो भिन्न–भिन्न आवश्यकताएँ हैं जिनकी पूर्ति की जानी है और इन्हें आपस में संयोजित नहीं किया जा सकता। **सतीश नायक बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2018 (2) RN 1 (HC) = 2018 Supreme 292 (MP).**

---

58. बाहर निकले हुए भाग (प्रोजेक्शन).– (1) **खुले स्थानों में बाहर निकला हुआ भाग –** भीतर या बाहर की ओर उपबंधित प्रत्येक खुले स्थान को, उस पर किसी भी निर्माण से मुक्त रखा जाएगा तथा निम्नलिखित को छोड़कर आसमान की ओर खुला रखा जाएगा :–

(क) कंगूरा (कार्निस) छत या झांप (वेदर शेड) की चौड़ाई 0.75 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(ख) खिड़कियों के ऊपर शेड/संवातकों या अन्य खुले स्थानों पर सायबान (सनशेड) की चौड़ाई 0.75 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(ग) प्रथम अथवा उससे ऊपर के तलों पर बाहर निकली हुई बालकनी 1.20 मीटर तक बड़ी हुई जिसमें भूखण्ड की सीमा से 1.5 मीटर का खुला स्थान अवश्य रखा जाएगा। बशर्ते कि ऐसी बाहर निकली हुई बालकनी भवन के किसी भी पार्श्व पर निरंतर निर्मित नहीं की जा सकेगी।

(2) उपनियम (1)(ग) में उपरोक्त उल्लिखित बाहरी भाग (प्रक्षेपण) भीतरी आंगन में अनुज्ञात किया जाएगा यदि ऐसे आंगन का आकार 9.0 मीटर गुणा 9.0 मीटर से अधिक हो।

(3) एकांतर (अलटरनेट) मंजिलों (तलों) पर बाहर निकाले कमरे अनुज्ञात किए जा सकेंगेः–

परन्तु ऐसे बाहर निकले (प्रक्षेपण) स्थान :–

(क) नीचे के दो तलों में हवा एवं प्रकाश को बाधित न करते हों;

(ख) सीमांत खुला क्षेत्र के ऊपर प्रक्षेप (प्रोजेक्शन) न हो; और

(ग) ठीक नीचे की मंजिल की ऊँचाई से अधिक नहीं होगा।

(4) **समनुषंगिक (एक्सेसरी) भवन –** खुले स्थानों में निम्नलिखित समनुषंगिक भवनों का निर्माण अनुज्ञात किया जा सकेगा :–

(क) विद्यमान भवनों में पीछे की दीवार से 1.5 मी. की दूरी पर पिछले खुले स्थान में अधिकतम 4.0 वर्गमीटर के अध्यधीन रहते हुए 2.4 मीटर ऊंचाई के शौच तथा स्नान संबंधी खण्ड अनुज्ञात किया जा सकेगा।

(ख) एक निजी गैरेज जिसका क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर से अधिक न हो, पीछे एवं बगल के खुले स्थान में अनुज्ञात किया जाएगा।

(ग) पम्प रूम (कमरा) तथा चौकीदार के ठहरने हेतु (कमरा) प्रत्येक का क्षेत्रफल 6.0 वर्गमीटर तक होगा।

(5) **खिड़कियों तथा संवातनों पर सनशेड (सायबान) –** विद्यमान निर्मित या संकुचित (भीड़भाड़ वाले) क्षेत्रों में खिड़कियों या संवातनों पर सनशेड (सायबान) को बनाने की जबकि प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञात किया जाए, तो निम्नलिखित शर्तें पूरी की जाएगी, अर्थात् :–

(क) सड़क पर या किसी नाली पर या सड़क की सतह से 2.8 मीटर से कम ऊंचाई वाले स्थल की सीमाओं से बाहर किसी भाग पर किसी सनशेड (सायबान) का बनाना अनुज्ञात नहीं किया जाएगा;

(ख) भू—तल से 2.8 मीटर से अधिक ऊंचाई पर सनशेड (सायबान) 60 सेन्टीमीटर की अधिकतम चौड़ाई तक बाहर निकालने हेतु अनुज्ञात किया जाएगा, यदि उस सड़क की चौड़ाई जिस पर वे बनाए गए हों, 9 मीटर से अधिक हो; और

(ग) ऐसी सड़कों पर जिनकी चौड़ाई 9 मीटर से कम हो या ऐसी सड़कों पर जिन पर कोई फुटपाथ न हो, सनशेड (सायबान) निकालना अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।

59. खुले स्थानों की सीमाएं.— (1) **खुला स्थान में कमी करने के विरुद्ध रक्षोपाय —** किसी भी भवन पर उस स्थिति में कोई निर्माण कार्य अनुज्ञात नहीं किया जाएगा यदि उससे समीपवर्ती किसी अन्य भवन के जो कि उसी स्वामी का हो, खुले स्थानों में प्रस्तावित कार्य के समय उस विहित सीमा से अधिक कमी हो जाए या यदि वह पहले से ही उस सीमा से कम हो तो और अधिक कमी हो जाए।

(2) **भवन में परिवर्धन या विस्तार —** भवन में परिवर्धन या विस्तार अनुज्ञात किया जाएगा : बशर्ते कि परिवर्धन या विस्तार के लिए खुला स्थान से ऐसा परिवर्धन/विस्तार के पश्चात इन नियमों का समाधान हो जाता है।

60. समूह गृह निर्माण.— समूह गृह निर्माण के लिए मानक योजना निम्नानुसार होगी :—

(1) न्यूनतम भूमि अथवा भूखण्ड का क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र, न्यूनतम शिथिल क्षेत्र एवं समूह आवास हेतु अन्य नियोजन मानक ऐसे होंगे जो राज्य सरकार द्वारा राजपत्र में प्रकाशित किए जाएं।

(2) विभिन्न घनत्व के लिये अच्छादित तथा फर्शी क्षेत्र का अनुपात सारणी 7 में उपबंधित किए गए अनुसार, तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि विकास योजना में अन्यथा उपबंधित न किया गया हो।

सारणी 7

समूह गृह निर्माण के लिए तल क्षेत्र अनुपात तथा आच्छादित क्षेत्र

[नियम 60 (2) देखिए]

अनुक्रमांक (1)	सकल आवासीय घनत्व व्यक्ति/हेक्टर (2)	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में (3)	तल क्षेत्र अनुपात (4)
1.	125	25	0.75
2.	250	30	1.25
3.	425	33	1.50
4.	500	35	1.75
5.	625	35	2.00

टिप्पण : आच्छादित क्षेत्र की गणना, समूह गृह निर्माण के लिये आरक्षित संपूर्ण क्षेत्र पर निम्नलिखित घटाने के पश्चात् की जाएगी :–

(एक) किसी राजमार्ग का क्षेत्र 18 मीटर या अधिक की चौड़ी सड़क जो कि, समूह गृह निर्माण क्षेत्र में आती हो;

(दो) शालेय क्षेत्र (नर्सरी स्कूलों के स्थलों को छोड़कर) तथा समूह गृह निर्माण क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली अन्य सामुदायिक सुविधाएं; और

(तीन) विहित खुले स्थान (खेल के मैदानों और सामान्य स्वरूप के प्लाटों को छोड़कर इन खुले स्थानों में अनुज्ञात किए जाएंगे)।

टिप्पणी

ऊँचे भवनों की अनुज्ञा को चुनौती दी गई –– केवल एक कोरे अभिकथन कि घनत्व के मानदंड का पालन नहीं किया गया, के सिवाय किसी वैधानिक उपबंध का अननुपालन दर्शित नहीं किया गया –– मामले में लोक हित का सारवान् प्रश्न अन्तर्वलित नहीं –– लोक हित वाद खारिज। **प्रदीप हिन्दुजा बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2019 (2) MPLJ 668 = 2018 Supreme 942 (MP).**

(तीन) तल क्षेत्र अनुपात तथा उच्चतम सीमा

61. तल क्षेत्र अनुपात.– विभिन्न उपयोग समूहों के लिए तल क्षेत्र अनुपात सारणी 8 में यथा उल्लिखित होगा :–

सारणी 8

(नियम 61 देखिए)

विभिन्न उपयोग समूह के लिए तल क्षेत्र अनुपात

अनुक्रमांक	उपयोग समूह	तल क्षेत्र अनुपात*	प्रवर्ग
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	आवासीय	1.25	
2.	वाणिज्यिक	2.50 2.00 1.75 1.50 1.25	नगर केन्द्र उप–नगर केन्द्र सामुदायिक केन्द्र स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र सुविधानजक शापिंग सेन्टर
3.	सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक	1.00	प्रशासनिक/शैक्षणिक एवं अनुसंधान/स्वास्थ्य/सामाजिक/सांस्कृतिक/संस्थागत क्षेत्र
4.	औद्योगिक	नियम 48 के अनुसार	नियम 48 के अनुसार

* तल क्षेत्र अनुपात एवं घनत्व क्रमशः नगर की विकास योजना में यथा उपबंधित अनुसार लागू होंगे।

टिप्पण : (1) उस दशा में जहां, भू–खण्ड/भूमि का स्वामी अपने भू–खण्ड के किसी भाग का स्वामित्व सार्वजनिक प्रयोजन के लिए, शासन/प्राधिकारी को सौंपता है और उसमें निहित करता है, वहां, उसके द्वारा सौंपे भू–खण्ड/भूमि के क्षेत्र के दोगुने के गणना कर अतिरिक्त तल क्षेत्र उसके आर्थिक प्रतिकर के स्थान में भू–खण्डों/भूमि के शेष भाग में अनुज्ञात किया जाएगा।

(2) झुग्गी–झोपड़ी के पुनर्विकास की दशा में, उस क्षेत्र में अनुज्ञप्त तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) के अतिरिक्त 0.50 तक, अतिरिक्त तेल क्षेत्र अनुपात अनुज्ञेय किया जाएगा। तथापि, विकास एवं भवन अनुज्ञा से संबंधी समस्त अन्य मानदण्ड का अनुपालन किया जाएगा।

(3) 200 से 500 वर्गमीटर माप वाले भू–खण्ड पर एक सर्वेन्ट क्वाटर्स तथा 500 वर्गमीटर से अधिक वाले भू–खण्ड पर दो सर्वेन्ट क्वाटर्स, अनुज्ञात किए जा सकेंगे। सर्वेन्ट क्वाटर्स का आकार 25 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा और सेवक (सर्वेन्ट) आवास का क्षेत्रफल, निर्मित क्षेत्र या आच्छादित क्षेत्र में संगणित नहीं किया जाएगा।

(4) [1]**[200 वर्गमीटर]** या अधिक के भूखण्डों पर 2.4 मीटर की स्पष्ट ऊंचाई के साथ आच्छादित पार्किंग क्षेत्र उपलब्ध कराया जाएगा। पार्किंग के ऐसे क्षेत्र की गणना, तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) तथा अनुज्ञेय ऊंचाई गणना में नहीं ली जाएगी।

(5) किसी शहर/नगर के पुराने भाग के क्षेत्रों के पुनर्विकास की दशा में, पुरानी तथा क्षतिग्रस्त संरचनाओं का पुनर्निर्माण किया जाएगा और यदि आवश्यक हो, तो क्षेत्र के अनुज्ञेय फर्श तल अनुपात (एफ.ए.आर.) से अधिक 0.25 तक अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात, मंजूर किया जा सकेगा। तथापि विकास तथा भवन अनुज्ञा संबंधी अन्य मानदण्ड शिथिल नहीं किए जाएंगे।

(6) मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956, मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 और मध्यप्रदेश पंचायती राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अधीन विहित की गई सीमा तक, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय समूह के सन्निर्मित आवासों के कुल निर्मित क्षेत्र (बिल्ट–अप एरिया) का तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) की गणना में नहीं गिना जाएगा। तथापि, ऐसी छूट, ऐसे आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (इ.डब्ल्यू.एस.) और निम्न आय समूह की रहवासी इकाइयों तक सीमित रहेगी जो अन्य आय समूह के लिए उसी कॉलोनी में विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित रहवासी इकाईयों की संख्या का 15 प्रतिशत तक होगी।

[2]["(7) उपर्युक्त सारणी में उल्लेखित करें तल क्षेत्र अनुपात के अलावा, प्रीमियम तल क्षेत्र अनुपात के रूप में अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात प्रदान किया जा सकता है जो आधार तल क्षेत्र अनुपात के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। ऐसे प्रीमियम तल क्षेत्र अनुपात की दर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की जाएगी।"]

---

1 सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा प्रतिस्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 73 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 146–146(2) पर प्रकाशित।

2 सूचना क्र. यूडीएच–3–0002–अठारह–5–2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 74 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 148(3)–148(10) पर प्रकाशित।

टिप्पणी

निगम में अर्जीदारों की भूमियों का अर्जन किए बिना और उनको मुआवजा भी दिए बगैर कब्जा लिया और उनकी इमारतें तोड़ दी –– अर्जीदार उनकी भूमि/संपत्ति का निगम को अभ्यर्पण करने को तैयार और रजामंद नहीं थे –– नियम 61 का एकपक्षीय अवलंब लेकर अर्जीदारों की संपत्ति का कब्जा लेने हेतु निगम अनुज्ञा प्राप्त नहीं जो संविधान के अनुच्छेद 300–क का उल्लंघन होगा –– प्रश्नगत भूमियों का उनका अर्जन किए बिना और मुआवजा के संदाय के बिना नगर को कब्जा नहीं लेने दिया जा सकता। **प्रेम नारायण पाटीदार और अन्य बनाम नगरपालिक निगम, भोपाल और अन्य, 2014 (4) MPLJ 649.**

62. पोडियम के लिए मानदण्ड.– (1) पोडियम का निर्माण किया जा सकेगा :–

(क) कम से कम 1000 वर्गमीटर माप के भूखंड पर;

(ख) ऐसी रीति में जो कि प्रत्येक तल की स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मीटर से अधिक नहीं होगी; और

(ग) भूमि स्तर से ऊपर अधिकतम तीन ऐसे तलों के साथ,

निर्मित किया जा सकेगा।

(2) पोडियम की गणना तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) तथा भवन की ऊंचाई में नहीं की जाएगी। पोडियम की छत के बिना ढके हिस्से की गणना, नियम 47 एवं 60 के अधीन विहित खुले स्थान की आवश्यकताओं में की जा सकेगी।

(3) उपनियम (1) (ख) में उल्लिखित 2.4 मीटर स्पष्ट ऊंचाई का प्रतिबंध, मशीनीकृत पार्किंग की आवश्यकताओं के अनुसार शिथिल किया जा सकेगा। ऐसी दशा में, पोडियम की अधिकतम अनुज्ञेय ऊंचाई 2.4 मीटर गुणा तीन तल + बीम तथा स्लेब की रूपांकित मोटाई से अधिक नहीं होगी।

(4) पोडियम की बिना ढकी छत का उपयोग बिना ढके पार्क, पानी विकास/तरणताल, पार्किंग के लिये किया जा सकेगा।

63. पार्किंग तल.– जहां भू–खण्ड का आकार 1000 वर्ग मीटर से कम नहीं है आच्छादित पार्किंग तल जिसकी स्पष्ट ऊंचाई 2.4 मीटर से अधिक न हो, परियोजना की आवश्यकता के अनुसार भवन के किसी भी तल पर अनुज्ञात किया जा सकेगा। ऐसी पार्किंग की गणना तल क्षेत्र अनुपात में सम्मिलित नहीं की जाएगी। यदि ऐसी पार्किंग संपूर्ण तल क्षेत्र पर दी गई है तो ऐसे पार्किंग तल को भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं किया जाना चाहिए।

64. सेवा तल.– 1000 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर भवनों में सेवा तल उपलब्ध कराया जा सकेगा। ऐसे सेवा तल की स्पष्ट ऊंचाई 2 मीटर से अधिक नहीं होगी तथा इसकी गणना तल क्षेत्र अनुपात तथा भवन की ऊंचाई की गणना करने के प्रयोजन के लिए संगणित नहीं की जाएगी।

65. ऊंचाई की सीमा.– (1) भवन की अधिकतम ऊंचाई, यथास्थिति, नियम 42 की सारणी क्रमांक 4 तथा 5 में दिये गये प्रावधान (जहां जैसी स्थिति हो) अनुसार निर्धारित होगी।

(2) यदि कोई भवन विभिन्न चौड़ाई की 2 या अधिक सड़कों से लगा हुआ हो, तो भवन उसे सड़क के सामने समझा जाएगा जिसकी चौड़ाई अधिक हो और भवन की ऊंचाई उस सड़क की चौड़ाई से विनियमित की जाएगी। इस ऊंचाई को संकीर्ण गली की ओर 24 मीटर गहराई तक बनाए रखा जा सकेगा।

(3) भवन के हवाई अड्डे के पास स्थित होने की दशा में, ऐसे भवनों की अधिकतम ऊंचाई ऐसी होगी जैसी कि विमान प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए।

66. आकाशीय मार्गों एवं भूमिगत मार्गों के निर्माण की अनुज्ञा.– (1) प्राधिकारी दो या अधिक भवनों को जोड़ने वाले विभिन्न स्तरों पर आकाशी मार्ग से निर्माण की अनुज्ञा दे सकेगा :

परन्तु ऐसा कोई भी आकाशी मार्ग,–

(क) आकाश मार्ग के ठीक नीचे, भूमि के उच्चतम स्तर से परिमाप किए गए अनुसार 6.5 मीटर की ऊंचाई से कम होगी। तथापि, इसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा शिथिल किया जा सकेगा यदि आकाश मार्ग की दी गई ऐसी अनुज्ञा संचालन की प्रकृति की है।

(ख) इसके निर्माण तथा संधारण के लिए उत्तरदायी अभिकरण की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त किए बिना किसी सार्वजनिक सड़क के आर–पार;

(ग) अग्निशमन प्राधिकारी से पूर्व अनुज्ञा और अनुज्ञप्त संरचना इंजीनियर से संरचना सुरक्षा प्रमाण–पत्र प्राप्त किए बिना;

(घ) ऐसी रीति में, जिससे इसके अधीन किसी वाहन का संचालन बाधित हो;

(ङ) 4 मीटर से अधिक चौड़ाई होने पर; और

(च) यदि ऐसे आकाश मार्ग के समर्थक कालमों में आसपास स्थापत्य फीचर्स के साथ सामंजस्य स्थापित नहीं करता,

निर्मित नहीं किया जाएगा ।

(2) प्राधिकारी, दो या अधिक बिन्दुओं को जोड़ने के उद्देश्य से (पैदल चलने के लिए रास्ता/या वाहन के उपयोग के लिए भूमिगत मार्ग) के साथ एक अधोमार्ग के निर्माण की अनुज्ञा दे सकेगा :

परंतु पैदल चलने के उपयोग हेतु अधोमार्ग का निर्माण किया जाएगा,–

(क) भूमि से पर्याप्त रूप से नीचे वाहनों या उसके ऊपर पैदल चलने के लिए यातायात का सुरक्षित रास्ता उपलब्ध कराना;

(ख) उसके निर्माण एवं संधारण हेतु उत्तरदायी एजेंसी की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त करने के पश्चात् सार्वजनिक सड़क के आर–पार;

(ग) अग्निशमन प्राधिकारी की पूर्व अनुज्ञा तथा अनुज्ञप्त संरचना इंजीनियर से संरचना सुरक्षा प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात्;

(घ) ऐसी रीति में जिससे यह सुनिश्चित हो कि प्रकाश व्यवस्था, जल निकासी, संवातन, साईनेज, उपयोगिता एवं सेवाएं व्यक्तियों के उपयोग के लिए सुविनधाजनक तथा सुरक्षित हैं; और

(ङ) भीतर की चौड़ाई तथा ऊंचाई क्रमशः 3.0 मीटर एवं 4.5 मीटर से कम न हो।

टिप्पण : यदि अधोमार्ग से वाहन यातायात का अनुज्ञात किया जाना अपेक्षित हो, तो रूपांकन मापदण्ड उपभोक्ताओं की सुरक्षा तथा सुविधा को ध्यान में रखते हुए प्रकरण के आधार पर प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किए जाएंगे।

67. वृक्षारोपण. — 100 वर्ग मीटर या अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर, भवन के निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् वृक्ष रोपित किये जाएंगे। रोपित पौधों की संख्या व्यक्तिगत भूखण्ड के प्रत्येक 100 वर्ग मीटर के लिए एक वृक्ष होगा, भवन के लिए आधिपत्य प्रमाण पत्र सिर्फ तभी जारी किया जाएगा जब प्राधिकारी का यह समाधान हो जाए कि इस नियम के उपबंधों का पालन किया गया है। भूखण्ड पर विद्यमान वृक्षों के संरक्षण के समस्त प्रयास किए जाएंगे।

(चार) भवन के हिस्सों की आवश्यकताएं

68. कुर्सी.— (1) **मुख्य भवन :** किसी भवन की कुर्सी या कोई भाग या उपभवन (आउट हाउस), आसपास की भूमि की सतह से इस प्रकार स्थित होगा कि स्थल से पर्याप्त जल निकास सुनिश्चित हो सके। कुर्सी की ऊंचाई, आसपास की भूमि की सतह से 45 से.मी. से कम नहीं होगी।

(2) **भीतरी आंगन :** प्रत्येक आंगन उठा हुआ होगा जिससे संतोषजनक जल निकासी सुनिश्चित हो सके।

69. निवास योग्य कक्ष.— (1) **ऊंचाई :** मानव निवास के समस्त कक्षों की ऊंचाई छत (पाटिके के तल) के निम्नतम बिन्दु से फर्श की सतह माप के 2.6 मीटर से कम नहीं होगीं ढलवा छत के मामलों में कक्षों की औसत ऊंचाई 2.6 मीटर से कम नहीं होगी, घरन, वलित प्लेटों या औलतियों के नीचे न्यूनतम निर्बाध ऊंचाई 2.4 मीटर होगी, वातानुकूलित कक्षों के मामले में फर्श की सतह से वातानुकूलित वाहिनी (डक्ट) निम्नतम बिन्दु तक के अथवा दिखावटी अन्तर छत (सीलिंग) का नाप ऊंचाई में 2.4 मीटर से कम नहीं रखी जाएगी।

(2) उपनियम (1) की अपेक्षाएं, आवासीय, व्यापारिक तथा वाणिज्य भवनों पर लागू होंगी शैक्षणिक तथा औद्योगिक भवनों के लिये निम्नलिखित न्यूनतम अपेक्षाएं लागू होंगी :—

(क) **शैक्षणिक भवन** — सभी क्षेत्रों के लिये छत की ऊंचाई 3.6 मीटर।

(ख) **औद्योगिक भवन** — छत की ऊंचाई 3.6 मीटर होगी किन्तु यदि किन्तु वातानुकूलित हो वहां 3 मीटर होगी। (ऐसी ऊंचाई, कारखाना अधिनियम, 1948 और उसके अधीन बनाए गए नियम, जहाँ लागू होंगे, के अनुसार शासित होगी)

(3) **आकार :**

(क) जहां केवल एक ही कक्ष हो, वहां वास योग्य कक्ष का क्षेत्रफल 9.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा, और न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी। जहां दो कक्ष हों वहां उनमें से एक कक्ष 9.5 वर्गमीटर से कम का नहीं होगा तथा दूसरा 7.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा, जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 2.1 मीटर होगी, शैक्षणिक संस्थाओं के छात्रावासों की दशा में, अकेले व्यक्ति के लिये वास योग्य कक्ष का न्यूनतम आकार 7.5 वर्गमीटर होगा।

(ख) तथापि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, निम्न आय समूह भवन निर्माण के मामलों में विशेष गृह निर्माण योजनाओं के कक्षों के आकार उपाबंध परिशिष्ट ञ में विहित किए गए अनुसार होगी।

70. रसोईघर.— (1) **ऊंचाई :** फर्श की सतह से छत (अधोपटिया) के निम्नतम बिन्दु तक नापी जाने पर रसोई घर की ऊंचाई, ऊपरी फर्श के फर्शी ट्रिप के भाग के सिवाय 2.6 मीटर से कम नहीं होगी।

(2) **आकार :** रसोईघर का क्षेत्रफल जहां भोजन के लिये पृथक स्थान की व्यवस्था हो, 5.0 वर्गमीटर से कम नहीं होगा, और जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 1.8 मीटर होगी, जहाँ पृथक भण्डारगृह हो, वहां रसोईघर का क्षेत्रफल कम करके 4.5 वर्गमीटर तक रखा जा सकेगा, उस रसोईघर के जिसका खाने के लिये भी उपयोग किया जाना आशयित हो, फर्श का क्षेत्रफल 7.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा और उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.1 मीटर होगी।

(3) **अन्य आवश्यकताएं :** ऐसा प्रत्येक कमरा जिसका रसोईघर के रूप में उपयोग किया जाना हो,—

(क) जब तक कि पृथक रूप से खानपान कक्ष (पैंट्री) की व्यवस्था न हो, रसोई के बर्तन धोने के लिये साधन होंगे, जो सीधे या सिंक के जरिये गन्दे पानी के पाईप से जुड़े होंगे जिसमें जाली तथा खटके लगे होंगे;

(ख) रिसन रहित फर्श;

(ग) धुएं की चिमनी यदि आवश्यक हो; और

(घ) नियम 82 के उपनियम (3) की टिप्पणी 3 में यथाविहित न्यूनतम आकार की खिड़की या संवातन या खुला हुआ (द्वार) होगा।

71. स्नानगृह एवं फ्लश सण्डास.— (1) **ऊंचाई :** स्नानगृह या फ्लश सण्डास की ऊंचाई फर्श की सतह से अन्तरछत (अधोपटिया) के सबसे निचले बिन्दु तक मापित में कम से कम 2.2 मीटर होगी।

(2) **आकार :** (क) स्नानगृह का आकार 1.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा, फ्लश सण्डास के फर्श का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.1 वर्गमीटर होगा, एवं न्यूनतम चौड़ाई 0.9 मीटर होगी, यदि स्नानगृह और सण्डास संयुक्त हों, तो उसके फर्श का क्षेत्रफल 2.4 वर्गमीटर से कम नहीं होगा एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी, वाशबेसिन वाले फ्लश सण्डास का क्षेत्रफल कम से कम 1.3 वर्गमीटर होगा;

(ख) स्नानगृह / फ्लश सण्डासों के आकार निम्नानुसार होंगे :—

(एक) स्वतन्त्र फ्लश सण्डास	— 1.1 मी. x 0.9 मी.
(दो) स्वतन्त्र स्नानगृह	— 1.3 मी. x 1.1 मी
(तीन) संयुक्त सण्डास तथा स्नान गृह	— 1.1 मीटर की न्यूनतम चौड़ाई सहित 2.0 वर्गमीटर
(चार) वाश बेसिन सहित फ्लश सण्डास	— 1.3 वर्गमीटर

(3) **अन्य आवश्यकताएं :** प्रत्येक स्नानगृह या फ्लश सण्डास इस प्रकार स्थित होंगे कि :—

(क) उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी या भीतरी खुले स्थान की तरफ खुली हो;

(ख) अन्य फ्लश सण्डास धुलाई घर, स्नानगृह या चबूतरों को छोड़कर किसी कमरे के तब तक ऊपर या नीचे नहीं होगी जब तक कि उसका फर्श रिसन रहित न हो;

(ग) उसका चबूतरा या सीट, रिसन रहित अपोषक सामग्री से निर्मित हो;

(घ) वह दीवार या विभाजक से घिरा होगा तथा ऐसी प्रत्येक दीवार या विभाजक की सतह ऐसे कमरे के फर्श के ऊपर कम से कम 1 मीटर से कम ऊंचाई तक चिमनी और रिसन सामग्री से परिसज्जित होगी;

(ङ) उसमें रिसन रहित फर्शी आच्छादन की व्यवस्था हो और उसका ढाल उपयुक्त प्रवीणता लिये हुए नालियों की ओर हो, न कि बरामदे या (किसी) अन्य कमरे की ओर;

(च) उसमें खिडकी या संवातन हो जो शेफ्ट तथा खुले स्थान की ओर खुलता हो और जिसका क्षेत्रफल कम से कम 3 वर्गमीटर और बगली क्षेत्र 0.3 मीटर से कम न हो।

(4) ऐसे किसी भी कमरे का, जिसमें फ्लश सण्डास हो, उपयोग शौचालय के अलावा किसी अन्य प्रयोजन के लिये नहीं किया जोगा, और ऐसे किसी भी कमरे का दरवाजा, खिड़की या अन्य द्वार किसी रसोईघर या पाकशाला की ओर नहीं खुलेगा, ऐसे प्रत्येक कमरे का जिसमें फ्लश सण्डास हो, प्रवेश द्वार पूरी तरह बन्द होने वाला होना चाहिए।

72. लेज या टाण्ड/लाफ्ट.– (1) **ऊंचाई :** इसकी न्यूनतम निर्बाध ऊंचाई 1.5 मीटर होगी।

(2) **आकार :** किसी भी रहने योग्य कमरे में लेज या टाण्ड का क्षेत्रफल उस फर्श जिस पर वह निर्मित किया गया हो, के क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा किसी भी परिस्थिति में कमरे के संवातन में रुकावट पैदा नहीं करेगा।

(3) **लाफ्ट :** यदि रसोईघर में लाफ्ट की व्यवस्था की गई हो तो उसका क्षेत्रफल रसोईघर के क्षेत्रफल से 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा और उसमें लाफ्ट के नीचे कम से कम 2.2 मीटर निर्बाधि ऊंचाई रखी जाएगी स्नानगृह, फ्लश सण्डास तथा गलियारा में लाफ्ट का क्षेत्रफल उतना हो सकेगा जिसमें किसी व्यक्ति को, वस्तुएं उस पर रखना सम्भव हो तथा शरीर चलन के लिये युक्तियुक्त स्थान रहे।

73. मेजनाइन तल (विचौतल).– (1) **ऊंचाई :** इसकी न्यूनतम ऊंचाई 2.2 मीटर होगी।

(2) **आकार :** मेजनाइन तल का आकार यदि उसका उपयोग बैठक काने (लिविंग रूम) के रूप में किया जाता है, तो 9.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा, भवन में ऐसा मेजेनाईन तल का कुल क्षेत्रफल किसी भी स्थिति में, उस कमरे की कुर्सी क्षेत्र के एक तिहाई से अधिक नहीं होगा जिसमें कि यह व्यवस्था की गई है।

(3) **अन्य आवश्यकताएं :** किसी कमरे या प्रकोष्ठ पर मेजनाईन तल की अनुमति दी जा सकेगी :

बशर्ते कि,–

(क) मेजनाइन तल का क्षेत्रफल 9.5 वर्गमीटर या इससे अधिक होने की स्थिति में वह प्रकाश तथा संवातन व्यवस्था के संबंध में रहने के कमरे के मानकों के अनुरूप हो;

(ख) इसका निर्माण इस प्रकार किया गया हो कि उससे किसी भी परिस्थिति में उसके ऊपर और नीचे के स्थान के संवातन में कोई रुकावट पैदा न हो;

(ग) ऐसे मेजनाइन तल छोटे–छोटे प्रकोष्ठों में उपविभाजित न किया गया हो;

(घ) ऐसे मेजनाइन तल या उसके किसी भी भाग का उपयोग रसोई घर के रूप में नहीं किया जाएगा; और

(ङ) मेजनाइन तल कम से कम एक तरफ खुला रखा जाएगा।

74. भण्डार कक्ष.— (1) **ऊंचाई :** भण्डार कक्ष की ऊंचाई 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।

(2) **आकार :** यदि किसी आवासीय भवन में भण्डार कक्ष की व्यवस्था की गई हो तो उसका आकार 3 वर्गमीटर से कम नहीं होगा।

75. गैरेज.— (1) **ऊंचाई :** गैरेज की ऊंचाई 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।

(2) **आकार :** गैरेज का आकार निम्न से कम नहीं होगा :—

(क) प्राइवेट गैरेज 2.5 मीटर x 5.0 मीटर

(ख) सार्वजनिक गैरेज वहाँ खड़ी की जाने वाली गाड़ियों आदि की संख्या पर आधारित होगा (गाड़ी खड़ी करने के स्थान के संबंध में नियम 84 देखिए)।

76. तलघर.— (1) तलघर का उपयोग इस उपनियम 2(ग) में उल्लिखित से भिन्न आवासीय प्रयोजनों के लिए नहीं किया जाएगा।

(2) समस्त भूमि के उपयोग किए जाने हेतु निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए तलघर के निर्माण की अनुमति दी जा सकेगी :—

(क) तलघर विहित न्यूनतम खुला स्थान (एमओएस) में विस्तृत नहीं किया जाएगा :

परन्तु जब न्यूनतम खुला स्थान सामने 12 मीटर से अधिक है या अन्य सभी तरफ 7.5 मीटर से अधिक हो, उस स्थिति में तलघर, सामने 12 मीटर और अन्य सभी तरफ 7.5 मीटर छोड़कर, अनुज्ञात किया जा सकेगा;

(ख) उस भवन का कुर्सी तल की ऊंचाई जिसमें तलघर का निर्माण किया गया है, भूमि या संदर्भ तल से 0.45 मीटर से अधिक नहीं होगा; और

(ग) कतिपय मामलों में, स्थल की अनुकृति पर आधारित भूमि के नीचे भवन का भाग या संदर्भित स्तर भी तलघर कहा जाएगा और यदि ऐसा भाग रहवासी है तब इसका प्रयोग तदनुसार किया जा सकेगा और तलक्षेत्र अनुपात की गणना में जोड़ा जाएगा;

(3) तलघर का प्रयोग केवल निम्नलिखित प्रयोजन के लिए किया जा सकेगा :—

(क) अज्वलनशील सामग्री का भण्डारण;

(ख) स्ट्रांगरूम, बैंक सेलर, रेडिएशन कक्ष (केवल, चिकित्सीय उपचार और अनुसंधान के लिए);

(ग) वातानुकूल व अन्य उपकरण तथा भवनों के निर्वाह या उपयोग किए जाने के लिए अन्य मशीन;

(घ) गाड़ी खड़ी करने के स्थान;

(ङ) प्रथम आधार तल पर केवल वाणिज्यिक गतिविधियां ही की जा सकेंगी :

परंतु —

(एक) परिसर/भूखण्ड का भूमि उपयोग वाणिज्यिक हो;

(दो) भूखण्ड का क्षेत्र 1.0 हेक्टेयर से कम नहीं हो; और

(तीन) भवन अलग हो।

टिप्पण : उपनियम (3)(ङ) तक वाणिज्यिक उपयोग के लिए अनुज्ञात तल क्षेत्र, तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) की गणना करने के लिए हिसाब में लिया जाएगा।

(4) तलघर में निम्नलिखित आवश्यक होगा, अर्थात् :–

(क) तलघर के प्रत्येक भाग में तलघर बीम के भीतरी भाग की ऊंचाई, फर्श से सीलिंग तक 2.40 मीटर होगी। ऊपर उपनियम 3(ङ) की दशा में, न्यूनतम स्पष्ट ऊंचाई जैसी ऊपर गणना की गई है के अनुसार 3.6 मीटर होगी।

(ख) तलघर में पर्याप्त संवातन व्यवस्था होगी संवातन आवश्यकताएं वहीं होंगी जो इन नियमों के अनुसार विशेष दखलकार द्वारा अपेक्षित होगी। ब्लोअर एग्जास्टफेन, वातानुकूल प्रणाली या वैसी ही प्रणाली से पर्याप्त यांत्रिकी संवातन व्यवस्था करके इस कमी को पूरा किया जाएगा।

(ग) किसी तलघर की छत (सीलिंग) की अधिकतम ऊंचाई घिरे हुए आधार तल से 0.45 मीटर तक होगी जिससे खुले हुए क्षेत्र (एम.ओ.एस.) में भवन के चारों ओर बाहनों के आवागमन में रुकावट न हो;

(घ) ऐसी पर्याप्त व्यवस्थायें की जाएंगी जिससे कि तलघर में सतही जल निकास का प्रवेश न हो सके;

(ङ) तलघर की दीवारें तथा फर्श जल रोधी होंगे और उनकी डिजाइन इस प्रकार बनाई जाएगी कि आसपास की मिट्टी और नमी का, डिजाइन करते समय विचार कर लिया जाए और पर्याप्त नमी रोधी उपचार किए जाएं; और

(च) तलघर में प्रवेश मार्ग, मुख्य प्रवेश मार्ग से पृथक होगा और इसके अतिरिक्त, तलघर के विभिन्न तलों से प्रवेश तथा निकासी के लिए अन्य सीढ़ियां/रेम्प की व्यवस्था की जाएंगी। जहां सीढ़ियां/रेम्प लगातार हैं, वहां घेरे के रूप में होंगी जो तलघर के तल और उच्च तलों से सेपरेशन के रूप में काम करेगी; और

(छ) तलघर में प्रवेश के साधन के रूप में खुली रेम्प ऐसी रीति में अनुज्ञात की जा सकेगी जिससे वे किसी भी रीति में न्यूनतम खुली जगह (एमओएस) का अवरोध उत्पन्न न करें।

(5) बहुतलीय तलघर (बेसमेन्ट) के निर्माण में अधिकतम तीन तल अनुज्ञात किए जाएंगे। ऐसे बहुमंजिला तलघर केवल तभी अनुज्ञात किए जाएंगे यदि –

(क) भूखण्ड का अग्र भाग 21 मीटर है और न्यूनतम औसत गहराई 30 मीटर तथा ऐसे भूखण्ड से 18 मीटर या अधिक चौड़ी संलग्न सड़क होगी; और

(ख) भवन, पृथक्कृत है।

(6) यदि भूमि या संदर्भ स्तर से नीचे की किसी निर्मित आकृति का विद्यमान अनुकृति (टोपोग्राफी) के कारण रहवासी निवास के रूप में उपयोग किया है तो ऐसा क्षेत्र रहवासी क्षेत्र अनुज्ञात किया जाएगा और उसकी गणना तल क्षेत्र अनुपात के रूप में की जाएगी।

77. मुंडेर (पैरापेट).– छत, चबूतरे, छज्जे, कारीडार/लाबी/बरामदे के किनारों पर बनाई गई मुंडेर तथा हाथ पट्टी (हेण्डरेल) तैयार फर्श स्तर से, ऊंचाई में 1.05 मीटर से कम नहीं होगी।

78. सीमा दीवार (बाउण्ड्री वाल).— सीमा दीवार की आवश्कयताएं नीचे दी गई हैं,—

(क) प्राधिकारी की विशेष अनुमति से ही चहारदीवारी की अधिकतम ऊंचाई सामने की सड़क की मध्यरेखा से 1.5 मीटर अधिक होगी।

(ख) पिछली तथा बगल की चहारदीवारी की ऊंचाई सेवा सड़क (सर्विस रोड़) यदि विद्यमान हो कि मध्यरेखा से 3 मीटर से अधिक नहीं होगी, अन्यथा यह 2 मीटर से अधिक नहीं होगी यह सामने की सड़क की मध्यरेखा के ऊपर नापी जाएगी। कोने के भूखण्ड की दशा में, बगल की सड़क से लगी हुई सीमा दीवार की ऊंचाई भी 1.5 मीटर से अधिक नहीं होगी।

(ग) (क) और (ख) के उपबंध जेलों की सीमा दीवार, विद्युत उपकेन्द्रों, ट्रान्सफार्मर स्टेशनों, संस्थागत भवनों जैसे सेनेटोरिया, अस्पताल औद्योगिक भवन जैसे वर्कशॉप, कारखाना और शैक्षणिक भवन जैसे स्कूल, महाविद्यालय जिसमें छात्रावास और सार्वजनिक उपयोग के उपक्रम सम्मिलित वहां यथा अपेक्षित ऊंचाई, प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञात की जा सकेगी।

79. सैप्टिक टैंक.— जहां सैप्टिक टैंक का उपयोग मल निवर्तन के लिये किया जाता हो वहाँ मेप्टिक टैंक की स्थिति, डिजाइन तथा निर्माण निम्नलिखित आवश्यकताओं के अनुरूप होगाः—

(1) **सैप्टिक टैंक की स्थिति तथा अधस्थल अवशोषण पद्धतियां —** कोई भी भूमिगत विक्षेपण पद्धति, पेयजल के किसी स्त्रोत से 18 मी. के भीतर नहीं होगी, यह निकटतम निवास योग्य भवन से उतनी दूर हटाया जाएगा, जितना कि आर्थिक रूप से सम्भव हो किन्तु उसके 2 मीटर के भीतर नहीं होगा, ताकि किसी संरचना को क्षति न पहुंचे।

(2) **अन्य आवश्यकताएं,—**

(क) **सैप्टिक टैंक का आकार प्रकार :** सैप्टिक टैंक की न्यूनतम चौड़ाई 75 सेंटीमीटर होगी, और धरातल के नीचे न्यूनतम गहराई एक मीटर तथा न्यूनतम द्रव्य क्षमता एक घन मीटर होगी, टैंक की लम्बाई, चौड़ाई से 2 से 4 गुनी होगी;

(ख) सैप्टिक टैंकों का निर्माण, ईंट चिनाई, पत्थर की चिनाई, कांक्रीट या प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित अन्य उपयुक्त सामग्री से किया जा सकेगा;

(ग) किसी भी स्थिति में सैप्टक टैंक से मल निकास, पर्याप्त समुपचार के बिना, खुली नालियों या जल निकास में अनुज्ञात नहीं किया जाएगा;

(घ) प्रयोग किए गए पाइन का न्यूनतम सामान्य व्यास 100 मि.मी. होगा मैनहोलों के पाइप के जोड़ों पर, शाखा संयोजन से प्रवाह की दिशा मुख्य पाइप के प्रवाह की दिशा से 45 डिग्री से अधिक का कोण नहीं बनाएगी;

(ङ) भूमि नालियों, अधोजल निकास, साथ ही विक्षेपण खाइयों तथा सोखगर्त के तल का ढाल 1:300 तथा 1:400 के बीच होना चाहिए;

(च) प्रत्येक सैप्टिक टैंक में कम से कम 50 मि.मी. व्यास का संवातन पाइप होगा, पाइप के ऊपरी मुंह पर मच्छर रोधी तार की जाली का एक उपयुक्त कच्छय होगा, संवातन पाइप की ऊंचाई इतनी रखी जाएगी, जिससे उस क्षेत्र के किसी भवन को दुर्गन्ध संबंधी कोई परेशानी न हो, साधारणतः यदि सैप्टिक टैंक निकटतम

भवन से कम से कम 15 मीटर दूर हो तो सामान्यतः संवातन पाइप लगभग 2 मीटर ऊंचाई तक रखी जा सकेगी और यदि भवन 15 मीटर से कम दूरी पर स्थित हो तो भवन के ऊपरी सिरे से 2 मीटर ऊंचाई तक रखी जा सकेगी;

(छ) जब सैप्टिक टैंक प्रवाह, किसी रिसन गर्त (सीवेज पिट) से जाता हो तो रिसन गर्त किसी भी उपयुक्त आकार का हो सकेगा, जिसका वृहद् परिमाप कम से कम 90 से.मी. का होगा और प्रवेश द्वार, नाली के विपरीत स्तर के नीचे गहराई कम से कम 100 से.मी. होगी। गर्त में पत्थर, ईंट या कंकरीली ब्लाक लगे होंगे जिनके खुले शुष्क जोड़ होंगे, जिसके पीछे कम से कम 7.5 से.मी. साफ मोटी मिट्टी लगी होनी चाहिए। प्रवेश द्वार स्तर से ऊपर लाइमिग मसाले से बनी होनी चाहिए, बड़े परिमाप के गर्तों के मामले में, आर.सी.सी. के ढक्कन पटियों का आकार कम करने के लिए ऊपर भाग को संकरा किया जा सकेगा। जहां, विशेषकर वृक्षों के समीप, लाइनिंग न रखी गई हो, वहां सम्पूर्ण गर्त को पत्थरों से भर दिया जाना चाहिए, गर्त में सतही अपहाव द्वारा पानी के बहाव से हानि को रोकने के लिये गर्त के ऊपरी भाग में, चिनाई रिंग निर्मित की जा सकेगी। मच्छर रोधी उपाय के रूप में, प्रवेश द्वार नल ऊपरी सिरे में 90 से.मी. की गहराई तक नीचे की ओर रखा जा सकेगा; और

(ज) जब सैप्टिक टैंक प्रवाह का निवर्तन किसी अविलयम खाई में हो तो अविलयम खाई 50 से 100 से.मी. तक गहरी और 30 से 100 से.मी. विस्तृत होगी तथा उसका तल ढालू होगा उसमें 10 से.मी. से 25 से.मी. धुली हुई बजरी या टूटे हुए पत्थर होंगे, खाई में लगे खुले जुड़े पाइप बिना चमकीली चीनी मिट्टी या कांक्रीट के बने होंगे और उनका न्यूनतम भीतरी व्यास 75 से 100 मि.मीटर होगा। प्रत्येक अविलयम खाई 30 मीटर से अधिक लम्बी नहीं होना चाहिए और ऐसी खाईयां 1. 8 मीटर से अधिक निकट नहीं बनाई जानी चाहिए।

80. जीना (स्टेयरकेस).– (1) भवनों के लिये सीढ़ियों की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई तथा अधिकतम ऊंचाई उपनियम (2) से (4) में दिये गए अनुसार होगी।

(2) **न्यूनतम चौड़ाई :** सीढ़ियों की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगी :–

(एक) आवासीय भवन (रिहायशी)	– 0.85 मीटर
(दो) होटल भवन	– 1.5 मीटर
(तीन) सभा भवन जैसे आडिटोरियम थियेटर तथा सिनेमा	– 1.5 मीटर
(चार) शिक्षण भवन–	
(अ) 24 मी. ऊंचाई तक	– 1.5 मी.
(ब) 24 मी. से अधिक ऊंचाई तक	– 2.0 मी.
(पाँच) संस्थागत भवन–	
(अ) 10 बिस्तरों तक	– 1.5 मी.
(ब) 10 बिस्तरों से अधिक	– 2.0 मी.
(छह) अन्य सभी भवन	– 1.5 मीटर

(3) सोपान चौकी (लेडिंग) की चौड़ाई पट (ट्रेड) के चौड़ाई, से कम से कम दुगनी धन 25 से.मी. होगी।

(4) **न्यूनतम पट :** सीढ़ी का ऊपरी धरातल आवासीय भवनों के लिये बिना गोलाई वाले पट की न्यूनतम चौड़ाई 25 से.मी. होगी अन्य भवनों के लिये पट की न्यूनतम चौड़ाई 30 से.मी. होगी।

(5) **अधिकतम खड़ा पट्टा (राइजर) :** आवासीय भवनों के लिये खड़े पट्टे (राइजर) की अधिकतम ऊंचाई 17 से.मी. होगी और अन्य भवनों के लिये 15 से.मी. होगी तथा ये प्रति सोपान पंक्ति 15 से अधिक नहीं होंगे।

(6) **निर्वाध ऊंचाई :** सोपान चौकी एवं जीने के नीचे गुजरने के रास्ते की न्यूनतम निर्बाध ऊंचाई 2.2 मी. होगी।

81. छत.— (1) किसी भी भवन की छत इस प्रकार निर्मित या तैयार की जाएगी कि जिससे बरसाती पानी का कार्यक्षम निकास, यथोचित आकार के बरसाती पानी के पाईप द्वारा निकाला जा सके और वे इस प्रकार जमाए, जोड़े और लगाए गये हों कि जिससे यह निश्चित किया जा सके कि भवनों या उससे लगे हुए भवन की दीवार या नीचे के किसी भी भाग में सीलन आए बिना, भवन से वर्षा का पानी आवश्यक होने पर निकाला जा सके।

(2) प्राधिकारी यह अपेक्षा कर सकेगा कि बरसाती पानी का पाइप किसी सार्वजनिक पैदल मार्ग के नीचे बने किसी गली, मलनाली या बंद नाली से संयोजित किया जाए जिससे बरसाती पानी का पाईप सड़क की नाली से जोड़ा जा सके या किसी अन्य अनुमोदित रीति से जोड़ा जा सके।

(3) बरसाती पानी के पाइप भवन की बाहरी दीवार में बाहर की तरफ अथवा ऐसी बाहरी दीवारों में काटे गये या बनाये गये कटाव या खांचे में अथवा ऐसी अन्य रीति में, जो प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित की जाए, लगाये जाएंगे।

(4) वर्षा/छत के पानी की हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था उन समस्त भवनों में की जाएगी जिनके भू—खण्ड का आकार 140 वर्गमीटर से अधिक हो, जो परिशिष्ट ज—1, ज—2, ज—3 में दिये गये विकल्पों के अनुरूप हो।

टिप्पणी

वाणिज्यिक प्रक्षेत्र का संनिर्माण —— सड़क से दूर 4.5 मीटर पार्किंग का स्थान और 4.5 मीटर खुला क्षेत्र छोड़ना, ये दो भिन्न—भिन्न आवश्यकताएँ हैं जिनकी पूर्ति की जानी है और इन्हें आपस में संयोजित नहीं किया जा सकता। **सतीश नायक बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2018 (2) RN 1 (HC) = 2018 Supreme 292 (MP).**

(पांच) प्रकाश तथा संवातन

82. कमरों में प्रकाश व्यवस्था तथा संवातन.— (1) प्रत्येक कमरों में प्रकाश तथा हवा के प्रवेश के लिए एक से अधिक खुले स्थान जैसे खिड़कियां या संवातन, जो बाहरी हवा की ओर या किसी ऐसे खुले बरामदे में सीधे खुलते हों।

(2) जहां प्रकाश तथा संवातन की अपेक्षाओं की पूर्ति, दिन के प्रकाश तथा प्राकृतिक संवातन के माध्यम से नहीं हो पाती, वहां उसे समय–समय पर यथा पुनरीक्षित संहिता के भाग आठ, भवन सेवा प्रभाग 1, प्रकाश तथा संवातन के अनुसार कृत्रिम प्रकाश तथा यांत्रिकी संवातन के माध्यम से सुनिश्चित किया जाएगा।

(3) उपनियम (2) के अधीन उल्लिखित खुले स्थानों के क्षेत्र के होते हुए, ऐसे खुलने वाले स्थानों के न्यूनतम सकल क्षेत्र (देखिए टिप्पणी 1 से 3), जिसमें से दरवाजों का क्षेत्र अपवर्जित होगा किन्तु जिसमें चौखट क्षेत्र समाविष्ट होगा। फर्श के क्षेत्र के दशमांश से कम नहीं होगा।

टीप 1 :– यदि कोई खिड़की अंशतः स्थिर हो तो खुलने योग्य क्षेत्र की गणना की जाएगी।

टीप 2 : कमरे का कोई भी भाग प्रकाशित नहीं माना जाएगा, यदि वह उस भाग की प्रकाश व्यवस्था के लिए बनाए गये खुले स्थान से 7.5 मी. से अधिक दूर हो।

टीप 3 : इस उपनियम में दिये अनुसार रसोईघर के मामले में खुले स्थानों का क्षेत्र 25 प्रतिशत तक बढ़ा दिया जाएगा।

(छह) लिफ्ट

[1][**83. लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग वॉक का प्रावधान.–** 12.5 मी. से अधिक ऊँचे भवनों के लिए लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी। किसी भवन में स्थपित किये जाने वाले लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग वॉक की योजना, डिजाइन, स्थापना, संचालन, रखरखाव और निरीक्षण नेशनल बिल्डिंग कोड के भवन सेवाओं भाग–8 के सेक्शन–5 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार होगा। भवन के प्रत्येक भवन स्वामी पर निम्नलिखित प्रावधान लागू होंगे :–

(1) प्रत्येक भवन स्वामी को लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग बॉक की स्थापना से संबंधित विवरण ''परिशिष्ट–क–2(क)'' में भवन अनुज्ञा आवेदन के साथ संबंधित प्राधिकारी को प्रस्तुत करना होगा।

(2) लिफ्ट्स, एस्केलेटर या मूविंग वॉक स्थापना का कार्य पूर्णता प्रतिवेदन परिशिष्ट–ङ–3(क) में भवन स्वामी द्वारा नियम 102 के तहत पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करते समय प्रस्तुत किया जाएगा। समुचित प्राधिकारी द्वारा प्रत्येक इकाई का विशिष्ट पंजीकरण क्रमांक प्रदाय किया जाएगा।

(3) नियम में इस प्रावधान में लागू होने से पूर्व ऐसे स्थल जिनमें लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग वॉक स्थापित किया गया हो, प्रत्येक भवन स्वामी को इसके लागू होने की दिनांक से छह महीने के अंदर संबंधित प्राधिकारी को परिशिष्ट–क–2(ख) में लिफ्ट, एस्केलेटर या मूर्विंग वॉक के लिए रु. 500/– प्रति यूनिट की दर से शुल्क के साथ सूचित करना होगा। उपरोक्त छह माह की पूर्वोक्त अवधि, आवेदन प्रस्तुत करने पर समुचित कारण सहित पारित आदेश द्वारा छह माह तक आगे बढ़ाई जा सकती है। समुचित प्राधिकारी द्वारा प्रत्येक इकाई का विशिष्ट पंजीकरण क्रमांक प्रदाय किया जाएगा। तथापि व्यक्तिगत

---

[1] अधिसूचना क्र. एफ–3–49/2020/18–5, दिनांक 28 सितम्बर, 2020 द्वारा नियम 83 के स्थान पर प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र (असाधारण) दिनांक 28–9–2020 पृष्ठ 709–710(11) पर प्रकाशित।

भवन स्वामी, जो अपने आवासीय परिसर में लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग वॉक का उपयोग कर रहे हैं, को इससे छूट होगी।

(4) प्रत्येक भवन स्वामी लिफ्ट को उपयोग करने वाले व्यक्तियों के साथ लिफ्ट, एस्केलेटर अथवा मूविंग वॉक का बीमा मान्यता प्राप्त संस्था से कराएगा।

(5) प्रत्येक भवन स्वामी लिफ्ट इंजीनियर द्वारा स्थापना के पश्चात् दिए गए रखरखाव के निर्देश का पालन करेगा।

(6) प्रत्येक भवन स्वामी लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग वॉक के संचालन के लिए निम्नलिखित निबंधनों और शर्तों के अधीन उत्तरदायी होगा :–

(क) भवन स्वामी द्वारा ऐसे लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग वॉक का उपयोग नहीं किया जाएगा, जो सुरक्षित स्थिति में नहीं है और इसके लिए भवन स्वामी पूर्ण रूप से उत्तरदायी होगा।

(ख) जब किसी बिल्डिंग में लिफ्ट का उपयोग नहीं किया जा रहा हो तो भवन स्वामी इसे पूरी तरह से बिजली की आपूर्ति से डिसकनेक्ट करने के बाद इसे सुरक्षित यांत्रिक स्थिति से हटा देगा या बनाए रखेगा; सभी दरवाजों को सुरक्षित रूप से बंद कर दिया जाएगा, ताकि आकस्मिक प्रवेश को रोका जा सके और अनजाने उपयोग को भी रोका जा सके।

(ग) भवन सामग्री द्वारा नेशनल बिल्डिंग कोड में किए गए प्रावधानों के अनुसार संचालन और रखरखाव किया जाएगा।

(7) प्रत्येक भवन स्वामी लिफ्ट इंजीनियर से विधिवत हस्ताक्षरित एक छह मासिक आवधिक सुरक्षा और लेखा परीक्षा रिपोर्ट संबंधित प्राधिकारी को प्रस्तुत करेगा, जो नेशनल बिल्डिंग कोड के भाग–8 के अनुलग्नक–सी (क्लॉज–16.4) या अनुलग्नक डी, (क्लाज–15.5.1) के निर्धारित अनुसार प्रकरण से संबंधित है और प्राधिकारी द्वारा परिशिष्ट–ज–3(क) में भवन स्वामी को प्रमाण–पत्र जारी किया जाएगा, जो लिफ्ट में दृष्टिगोचर स्थल पर प्रदर्शित किया जाएगा। तथापि व्यक्तिगत भवन स्वामी जो अपने आवासीय परिसर में लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग वॉक का उपयोग कर रहे हैं, उन्हें इससे छूट होगी।

(8) यदि भवन स्वामी उपरोक्त के अनुसार खण्ड (3) अथवा खण्ड (7) के प्रावधानों का पालन करने में विफल रहता है, पहली बार अनुपालन न करने की स्थिति में, उसे अगले दो महीनों में प्रतिवेदन जमा करने की दिशा–निर्देश के साथ एक चेतावनी जारी की जाएगी। दूसरी बार अनुपालन न करने की स्थिति में, उसे एक कारण बताओ नोटिस, यह दर्शाते हुए कि क्यों न लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग वॉक के संचालन को रोक दिया जाए, जारी किया जाएगा। सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, लिफ्ट, एस्केलेटर या मूविंग वॉक को सील करने के बारे में निर्णय प्राधिकारी द्वारा लिया जा सकेगा।

(9) यदि कोई दुर्घटना होती है, तो 24 घंटे के अंदर दुर्घटना का पूर्ण विवरण भवन स्वामी संबंधित प्राधिकारी को देगा।

(10) प्रत्येक प्राधिकारी लिफ्ट्स, एक्केलेटर्स अथवा मूविंग वॉक्स की भौतिक और इलेक्ट्रॉनिक सूची परिशिष्ट—ज—3(ख) में दिए गए प्ररूप में संधारित करेगा।]

(सात) पार्किंग स्पेस

84. पार्किंग स्पेस.— (1) भूखंड पर तथा भूखंड से भिन्न क्षेत्र में वाहन खड़े करने की व्यवस्था के लिए मानदण्ड क्रमशः परिशिष्ट झ—1 तथा झ—2 में दिए गए अनुसार होगी।

(2) आवासीय, वाणिज्यिक, पी.एस.पी., औद्योगिक, मनोरंजन, कृषि और परिवहन के लिए मल्टीलेबल सार्वजनिक पार्किंग अनुज्ञात की जा सकेगी। भू—उपयोग का वर्गीकरण : पार्किंग संरचना के निर्मित क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत का, वाणिज्यिक गतिविधियों में प्रयोग किया जा सकेगा, ऐसे स्थान के लिए अन्य योजना मानक निम्नानुसार होगी :—

न्यूनतम खुला स्थान (सामने)	:	12 मीटर
अन्य सभी तरफ	:	7.5 मीटर
अच्छादित क्षेत्र	:	अधिकतम 80 प्रतिशत
भवन की ऊंचाई	:	प्रत्येक मामले में प्राधिकारी द्वारा अवधारित किया जाएगा।

(आठ) निर्गम द्वार

85. निर्गम की आवश्यकताएं.— भवन की निर्गम आवश्यकताएं संहिता के उपबंधों के अनुसार होगी।

(नौ) अग्नि, संरचनात्मक सुरक्षा और सेवाएं

86. अग्नि तथा संरचनात्मक सुरक्षा.— (1) भवन की अग्नि तथा संरचनात्मक सुरक्षा आवश्यकताएं संहिता के उपबंधों द्वारा निर्धारित की जाएंगी।

(2) प्रत्येक सार्वजनिक भवन में शारीरिक रूप से अशक्त लोगों की विशेष आवश्यकताओं के लिए संहिता के उपबंधों के अनुसार व्यवस्था होगी।

87. अग्नि सुरक्षा संबंधी आवश्यकताएं.— भवन की अग्नि सुरक्षा से संबंधित अपेक्षाएं निम्नलिखित द्वारा निर्धारित की जाएंगी :—

(1) राज्य शासन द्वारा अग्नि शमन प्राधिकारी पदभिहित किया जाएगा।

(2) प्रत्येक गगन चुम्बी इमारत की भवन अनुज्ञा, अग्नि शमन प्राधिकारी की अनापत्ति प्राप्त करने के पश्चात् ही की जाएगी।

(3) राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग चार में उल्लिखित अग्नि सुरक्षा उपाय लागू होंगे।

[1][(4) राष्ट्रीय भवन संहिता (एन.बी.सी.) के उपबंधों के अधीन आने वाले समस्त भवन स्वामियों पर निम्नलिखित उपबंध बंधनकारी होंगे, अर्थात् :—

---

[1] अधिसूचना क्र. एफ—3—30/2020/18—5, दिनांक 4 सितम्बर, 2020 द्वारा अन्तःस्थापित। म.प्र. राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 18—9—2020 पृष्ठ 1001—1009 पर प्रकाशित।

(क) छतों पर या बेसमेंट में किसी रसोई की अनुमति नहीं होगी। छत पर या बेसमेंट में किसी भी प्रकार की खाना पकाने की गतिविधि की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(ख) छतों पर ज्वलनशील पदार्थ के भण्डारण की अनुमति नहीं होगी।

(ग) एफ आर पी का उपयोग करके छत या छज्जे के ऊपर किसी अस्थाई छत अथवा एवं किसी भी प्रकार के ज्वलनशील पदार्थ की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(घ) निर्माण की ज्वलनशील सामग्री जैसे लकड़ी के पैनलिंग, फोम पैनलिंग, कालीन आदि का उपयोग मार्ग, गलियारों या सीढ़ियों में नहीं किया जाएगा।

(ङ) गैस बैंक, यदि कोई हो, राष्ट्रीय भवन कोड (एन.बी.सी.) में निर्धारित मानकों के अनुरूप स्थापित किया जाएगा।

(च) मुख्य विद्युत पैनल जैसे एचटी, एलटी, एवं सभी प्रकार की हाईराईज बिल्डिंग्स, किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधि वाली बिल्डिंग्स, ऑफिसेज, हॉस्पिटल्स, नर्सिंग होम्स, उत्पादन, परीक्षण, शिक्षण, भंडारण तथा गोदाम आदि के डी. जी. चेंजओवर और मैन सप्लाई पैनल केबिनेट क्लीन एजेंट गैस फायर सुप्रेशन सिस्टम से संरक्षित होना चाहिए।

(छ) सभी मंजिल स्तर और सीढ़ियों पर सभी मार्ग/गलियारों के धुंए के वेंटिलेशन के लिए प्राकृतिक या यांत्रिक व्यवस्था की जाए।

(ज) प्रत्येक मंजिल स्तर पर सीढ़ियों के प्रवेश द्वार पर, 1 घंटे से अनिम्न अग्नि प्रतिरोध रेटिंग वाले अग्नि शमन दरवाजे उपलब्ध कराए जाएं जहां प्रत्येक मंजिल पर रहने वालों की संख्या 10 से अधिक है।

(5) राष्ट्रीय भवन संहिता (एन.बी.सी.) के खण्ड 4.10.1 में यथा उल्लिखित ऐसे भवनों का फायर ऑडिट वर्ष में एक बार किया जाएगा और भवन का स्वामी निम्नलिखित के लिए जिम्मेदार होंगे :–

(क) प्रत्येक वित्तीय वर्ष की 30 जून तक परिशिष्ट–ठ में दिए गए विहित प्ररूप–ध में अग्निशमन ऑडिट रिपोर्ट प्रस्तुत करना।

(ख) यदि स्वामी ऊपर यथा उल्लिखित खंड (क) के उपबंधों का पालन करने में असफल रहता है : पहली बार पालन न करने की दशा में, उसे अगले तीन माह में ऑडिट रिपोर्ट प्रस्तुत करने के निदेश के साथ एक चेतावनी जारी की जाएगी। दूसरी बार पालन न करने की दशा में, यह कथन करते हुए कारण बताओ नोटिस जारी किया जाएगा कि क्यों न उसे जारी की गई फायर एन.ओ.सी. को रद्द कर दिया जाए। सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, फायर प्राधिकरण द्वारा फायर एन.ओ.सी. को रद्द करने के संबंध में निर्णय लिया जा सकेगा।**]**

88. संरचनात्मक डिजाइन.– संरचनात्मक डिजाइन की नीव (फाउन्डेशन), मेसनरी, टिम्बर, प्लेन, कांक्रीट, रिइनफोर्सड कांक्रीट, प्रिस्ट्रेस्ड कांक्रीट तथा स्ट्रक्चरल स्टील की संरचना डिजाइन ब्यूरो ऑफ इंडियन स्टेंडर्डस् द्वारा निहित किए गए सभी सुसंगत भारतीय मानकों जिनमें निम्नलिखित भारतीय मानक सम्मिलित हैं, को ध्यान में रखते हुए नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इंडिया के भाग–छह–स्ट्रक्चरल डिजाइन, अनुभाग–1 लोड्स, अनुभाग–2 फाउन्डेशन, अनुभाग–3 वुड, अनुभाग–4 मैसनरी, अनुभाग–5 कांक्रीट, अनुभाग–6 स्टील के अनुसार की जाएगी।

भूकम्प की संभावना वाले 15 जिलों में अर्थात् सीधी, शहडोल, जबलपुर, दमोह, नरसिंहपुर, रायसेन, होशंगाबाद, बैतूल, सीहोर, देवास, पूर्व निमाड़, पश्चिम निमाड़, इंदौर, धार तथा झाबुआ में और ऐसे अन्य जिलों में जो समय–समय पर भूकम्प की संभावना वाले क्षेत्रों के रूप में अधिसूचित किए जाएं, संरचना डिजाइन निम्नलिखित मानकों के अनुसार होगी :–

1. आर.सी.सी. से निर्माण तथा ईंट के पक्के निर्माण हेतु–
   - (एक) भारतीय मानक : 1893–1986
   - (दो) भारतीय मानक : 13920–1993 (भारतीय मानक 456, भारतीय मानक, 1893) के साथ पढ़ा जाए
   - (तीन) भारतीय मानक : 4326–1993 (भारतीय मानक 1893 के साथ पढ़ा जाए)

2. कम मजबूती के मिट्टी, गारा एवं ब्लाक की चिनाई हेतु–
   - (एक) भारतीय मानक : 13827–1993
   - (दो) भारतीय मानक : 13828–1993 (ख) मरम्मत तथा मजबूती हेतु
   - (तीन) भारतीय मानक : 13935–1993

3. अन्य मानक के लिए–
   - (एक) भारतीय मानक : 1893–1994 ''क्रायटेरिया फार अर्थक्वेक रेसिस्टेंस डिजाइन ऑफ स्ट्रक्चर्स (चौथा पुनरीक्षण)'' जून, 1986
   - (दो) भारतीय मानक : 13920–1993 ''डेक्टाइल डिटेलिंग ऑफ रिइनफोर्सस स्ट्रक्चर सब्जेक्ट टू सेसमिक फोर्सेस कोड ऑफ प्रेक्टिस'' नवम्बर, 1993
   - (तीन) भारतीय मानक : 13828–1993 ''अर्थक्वेक रेसिस्टेंट डिजाईन एंड कन्स्ट्रक्शन ऑफ बिल्डिंग्स कोड ऑफ प्रेक्टिस (द्वितीय पुनरीक्षण)'' अक्टूबर 1993
   - (चार) भारतीय मानक : 13828–1993 ''इम्प्रूविंग अर्थक्वेक रेसिस्टेंट ऑफ लो स्ट्रेंथ मेसनरी बिल्डिंग गाईडलाईन्स'' अगस्त, 1993
   - (पांच) भारतीय मानक : 19827–1993 ''इम्प्रूविंग अर्थक्वेक रेसिस्टेंट ऑफ अर्थन बिल्डिंग गाईडलाइन्स'' अक्टूबर, 1993
   - (छह) भारतीय मानक : 3935–1993 ''रिपेयर एंड सेसमिक स्ट्रेंथनिंग ऑफ बिल्डिंग गाईडलाईन्स'' नवंबर, 1993।

टीप : जब कभी भी नेशनल बिल्डिंग कोड के भारतीय मानक निर्दिष्ट किए जाएं तो मानक के नवीनतम उपबंध या संबंधित प्रचलित उपबंधों का पालन किया जाना चाहिए।

89. सामग्री की गुणवत्ता तथा कारीगरी.– (1) **सामग्री की गुणवत्ता :** सभी सामग्रियों तथा कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होंगी तथा वे सामान्यतः राज्य के लोक निर्माण विभाग तथा भारतीय मानक विनिर्देशों तथा संहिता के मान्य मानदण्डों के अनुरूप होगी या जैसी कि समय–समय पर यथा पुनरीक्षित संहिता के भाग पांच, भवन सामग्री तथा भाग सात, ''रचनात्मक प्रक्रिया तथा सुरक्षा'' में सम्मिलित की गयी हों।

(2) **कमजोर एवं अल्प आय वर्ग हेतु सामग्रियों की गुणवत्ता में छूट दी जा सकेगी :** आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा अन्य अल्प आयु समूह के लिए प्रस्तावित गृह निर्माण योजनाओं के लिए प्रयुक्त की जाने वाली सामग्रियों की किस्म में प्राधिकारी के अनुमोदन के अध्यधीन रहते हुए छूट दी जा सकेगी :

परन्तु ज्वलनशील सामग्रियों से संनिर्मित गृह निर्माण इकाइयां, अग्नि प्रसार को रोकने की दृष्टि से समुचित रूप से पृथक रखी गयी हों।

(3) **प्रयुक्त सामग्री :** निर्माण में पुराने भवनों की सामग्रियों का उपयोग करने हेतु अनुज्ञात किया जाएगा :

परंतु इस प्रकार प्रयुक्त सामग्री ऊपर विनिर्दिष्ट नई सामग्रियों के मानदण्डों के अनुरूप होगी।

(4) **सामग्रियों का संग्रहण :** सभी भवन सामग्रियां, भवन स्थल पर इस प्रकार भण्डारित की जाएंगी जिससे उनके संरचनात्मक तथा अन्य सारभूत गुणों में कोई गिरावट या कमी न आये। इसके अतिरिक्त सामग्रियों का भण्डार अनन्य रूप से भवन भूखण्ड के भीतर किया जाएगा। यदि घनी बस्ती में, जहां भवन भूखण्ड के भीतर भण्डार करना संभव न हो, वहां रेत, पत्थर आदि सामग्रियों का अस्थायी भण्डारण, प्राधिकारी द्वारा आम सड़कों पर करने दिया जाएगा :

परन्तु ऐसा भण्डार पद यात्रियों तथा वाहन चलाने वाले दोनों को ही यातायात संबंधी गंभीर कष्टदायक न हो।

(5) **निर्माण के दौरान खोदे गये गड्ढे :** भवनों, सड़कों, तटबंधों तथा इसी के समान निर्माण तथा मरम्मत के दौरान खोदे गये सभी गड्ढे (बरोपित) गहरे तथा नाली के रूप में एक दूसरे से जुड़े हुए होंगे और ये नालियां नीचे की ओर ढालू भूमि पर बहते हुए किसी नदी, नाले, स्त्रोत, जलसरणी या नालों में जाकर मिलेंगी तथा कोई भी व्यक्ति ऐसा कोई भी पृथक गड्ढा नहीं खोदेगा जिससे यह संभावना बने कि वहां पानी इकट्ठा हो जिससे मच्छर पैदा हों।

(6) **ढहा देना या विध्वंस करना :**

(क) विध्वंस का कोई कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व, विध्वंस की जाने वाली संरचना के साथ तथा जिसमें उसके आसपास के स्थान सम्मिलित है का, सावधानीपूर्वक तथा विस्तृत अध्ययन किया जाएगा। विध्वंस की योजना कार्यान्वित करते समय, समीपवर्ती संरचनाओं की सुरक्षा सुनिश्चित की जाएगी तथा अनुज्ञप्त तकनीकी कर्मचारी का इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाएगा। संक्रियाओं के क्रम की अंतिम योजना को प्राधिकारी से अनुमोदित कराना होगा।

(ख) विध्वंस का कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व, प्राधिकारी से विशिष्ट अनुमति प्राप्त की जाएगी तथा उसे स्थल पर प्रमुखता से चिपका दिया जाएगा।

(ग) यदि विध्वंस की जाने वाली संरचना ऐसी हो जिसमें अग्नि, बाढ़ या भूकम्प से हुई कोई क्षति छिपी हो तो आकस्मिक रूप से भवन गिर जाने के खतरे को रोकने के लिए अवलम्बन जैसे उपाय प्राधिकारी के समाधान पर्यन्त किए जाएंगे।

(घ) संपत्ति के चारों ओर खतरे के बड़े—बड़े निशान चिपका दिये जाएंगे और संरचनाओं तक पहुंचने बाले सभी द्वारों को, कामगारों को छोड़कर अन्य सभी व्यक्तियों के लिए रोक दिया तथा बंद कर दिया जाएगा। रात में सभी रुकावटों पर या ऊपर चेतावनी प्रकाश (वार्निंग लाईट) रखी जाएगी।

(ङ) संबंधित सर्विस कम्पनियों और प्राधिकारियों को अधिसूचित कर दिए जाने और उनका अनुमोदन प्राप्त कर लिये जाने के पश्चात्, सम्पत्ति में रेखा के बाहर सभी गैस, पानी, विद्युत, वाष्प तथा अन्य सेवा लाइनें बंद कर दी जाएंगी। विध्वंस के कार्य के लिए अपेक्षित अस्थायी सेवा कनेक्शनों को अलग से लिया जाएगा और उनकी व्यवस्था इस रीति में की जाएगी कि जिससे कामगार सुरक्षित रह सकें।

(च) जब कार्य न हो रहा हो, तब चौकीदार जनता को खतरनाक क्षेत्र में अप्राधिकृत प्रवेश करने से रोकने के लिए जानकारी देगा।

(छ) कार्य आरम्भ करने से पूर्व सभी कामगारों को सुरक्षा के सभी आवश्यक साधन दिए जाएंगे।

(ज) जनता की सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिए, सुरक्षा दूरियां, चिन्हों द्वारा स्पष्टतः चिन्हित तथा उपदर्शित की जाएंगी। जहां आवश्यक हो वहां सुरक्षा की दृष्टि से पैदल चलने वाले व्यक्तियों के लिए डायवर्सन मार्गों को सुनिश्चित किया जाएगा।

90. भवन सेवाएं.— विद्युत प्रतिष्ठापनाओं, वातानुकूल और ऊष्मा उत्पन्न करने के कार्य की योजना, डिजाइन तथा प्रतिष्ठापन, समय—समय पर, यथानुपरीक्षित संहिता के भाग—आठ; ''भवन सेवाएं भाग—2'' ''विद्युत प्रतिष्ठापन'' और भाग—3 ''वातानुकूल तथा ऊष्मा उत्पन्न'' करना के अनुसार किया जाएग।

91. नलकारी सेवाएं.— जल प्रदाय, जल निकास तथा स्वच्छता की योजना, डिजाइन, निर्माण और गैस प्रदाय पद्धति की योजना, डिजाइन, निर्माण पद्धति की योजना, प्रतिष्ठापन, समय समय पर, यथापुनरीक्षित संहिता के भाग नौ ''नलकारी सेवाएं'' भाग—1 ''जल प्रदाय'', भाग—2 ''जल निकास तथा स्वच्छता'' और भाग—3 ''गैस प्रदाय'' के अनुसार होगी।

92. भवनों में जल तथा गैस प्रदाय की आवश्यकता.— विभिन्न अधिभोगियों के लिए जल एवं गैस प्रदाय की आवश्यकता उसकी उपलब्धता के अधीन रहते हुए कोड के संहिता के भाग—नौ में उल्लिखित अनुसार होगी।

93. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन को सम्मिलित करते हुए, जल निकास, स्वच्छता की आवश्यकता. — विभिन्न अधिभोगियों के लिये जल निकास, स्वच्छता, जिसमें ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सम्मिलित है, संहिता के भाग—नौ में दिए गए अनुसार होगी।

[1]["93 (क) द्वि जल पाइपिंग प्रणाली इमारतों/परियोजनाओं में जहां सीवेज/अपशिष्ट जल उपचार संयंत्र की आवश्यकता होती है में द्विय जल पाइपिंग प्रणाली एक पेयजल हेतु एवं दूसरी उपचारित जल/वर्षा जल के माध्यम से गैर पेय जल योग्य उद्देश्यों के लिए होगी।

[1] सूचना क्र. यूडीएच—3—0002—अठारह—5—2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 74 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 148(3)—148(10) पर प्रकाशित।

93 (ख) डिजीटल संचार अधोसंरचना हेतु भवन में प्रावधान

डिजीटल संचार अधोसंरचना के लिए इन–बिल्डिंग सॉल्यूशन के प्रावधान आदर्श भवन उपविधियों, 2016, के परिशिष्ट III में दिये अनुसार लागू किये जा सकेंगे।"]

(दस) अधिभोग की विशेष आवश्यकताएं

94. सिनेमा, थियेटर तथा सार्वजनिक सभा भवन.– (1) प्राधिकारी द्वारा सिनेमा भवन के निर्माण के लिए तब तक अनुज्ञा नहीं दी जाएगी जब तक कि वह मध्यप्रदेश सिनेमा (विनियमन) अधिनियम, 1952 (क्रमांक 17 सन् 1952) तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अनुरूप न हो।

(2) **सिनेमा/सभा भवनों का मार्ग नियमित पंक्ति के पीछे रखा जाना :** कोई व्यक्ति, सिनेमा, थिएटर या सार्वजनिक सभा भवन के रूप में उपयोग में लाए जाने हेतु आशयित किसी भवन का निर्माण तब तक नहीं करेगा या ऐसे प्रयोजन के लिए विद्यमान भवन में परिवर्तन नहीं करेगा जब तक कि ऐसा भवन, मार्ग की नियमित पंक्ति से या यदि ऐसी कोई पंक्ति न हो तो मार्ग से कम से कम 9 मीटर पीछे न हो। यह और भी कि ऐसे भवनों की स्थिति नियम 53 के उपबंधों या विकास योजनाओं (यदि कोई हो) द्वारा शासित होगा तथा प्राधिकारी के अनुमोदन के अध्यधीन होगा।

95. मल्टीप्लेक्स के संबंध में उपबंध.– (1) "मल्टीप्लेक्स" से अभिप्रेत है, ऐसा भवन जिसमें 2 या उससे अधिक सिनेमा हाल, शापिंग एरिया के साथ या उसके बिना हों।

(2) मल्टीप्लेक्स अथवा मल्टीप्लेक्स–सह–शापिंग सेंटर में अनुज्ञेय गतिविधियां निम्नानुसार होंगी :–

(क) मनोरंजन क्षेत्र जैसे :– दो अथवा अधिक स्क्रीन के सिनेमा हॉल, कांसर्ट हॉल, थ्री डी सिनेमा हॉल, वीडियो गेम आर्केड, डिस्कोथेक, गो कार्टिंग, थ्री डायमेंशन एरिना, बोलिंग ऐली तथा अन्य गतिविधियां जो इस प्रवर्ग में आती हैं।

(ख) फूड जोन परिसर, रेस्टोरेंट केफे, बार, लाउन्ज, बार, पब, आइसक्रीम पार्लर एवं अन्य इसी प्रकार की गतिविधियां।

(ग) लॉजिंग क्षेत्र जैसे विश्राम कक्ष सहित होटल्स, सूट्स आदि।

(घ) वाणिज्यिक स्थापना जिसमें दुकान, कार्यालय परिसर आदि सम्मिलित हैं।

(3) उपनियम (2)(ग) तथा (2)(घ) में उल्लिखित गतिविधियां ऐसे क्षेत्र में अनुज्ञेय होंगी जो कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

(4) नए मल्टीप्लेक्स–सह–शापिंग सेंटर की स्थापना और पुराने सिनेमा हाल को मल्टीप्लेक्स में परिवर्तित करे के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे –

नए मल्टीप्लेक्स–सह–शापिंग सेंटर की स्थापना और पुराने मल्टीप्लेक्स में परिवर्तन करने के लिए अनुज्ञा तथा मानदण्ड विकास योजना में दिए गए अनुसार होंगे। जहां नए मल्टीप्लेक्स–सह–शापिंग सेंटर भवन पुराने सिनेमा घर को मल्टीप्लेक्स में परिवर्तन के मानक शहर की विकास योजना में अभिव्यक्त रूप से उल्लिखित नहीं है और ऐसे क्षेत्र में, जहां विकास योजना

प्रवृत्त नहीं है, नए मल्टीप्लेक्स–सह–शापिंग सेंटर की स्थापना और पुराने सिनेमा घरों को मल्टीप्लेक्स में परिवर्तित करने के मानक निम्नानुसार होंगे :–

अनु. क्र.	विकास के मानदण्ड		मल्टीप्लेक्स	मल्टीप्लेक्स कम–शापिंग	पुराने सिनेमा हाल को मल्टीप्लेक्स में बदलना
1	2		3	4	5
1.	तल क्षेत्र अनुपात		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार
2.	बैठने की क्षमता के लिए न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	300 सीट तक	1200 वर्ग मीटर	1500 वर्ग मीटर	प्रति सीट 4 वर्ग मीटर
		500 सीट तक	2000 वर्ग मीटर	2500 वर्ग मीटर	प्रति सीट 4 वर्ग मीटर
		500 सीट से अधिक	@ प्रति सीट 4 वर्ग मीटर	5 वर्ग मीटर प्रति सीट	प्रति सीट 4 वर्ग मीटर
3.	अधिकतम आच्छादित भूतल		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
4.	(क) न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) सामने		12.0 मीटर	12.0 मीटर	12.0 मीटर
	(ख) न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) अन्य सभी तरफ		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार	6.0 मीटर
5.	अधिकतम ऊंचाई (नीचे टीप (ख) भी देखिए)		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार
6.	जनसंख्या वाले कस्बे के लिए पार्किंग क्षेत्र	3.0 लाख तक	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिये एक कार स्पेस	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिये एक कार स्पेस	नीचे टीप (ग) के अनुसार
		3.0 लाख से 7.5 लाख तक	प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार स्पेस	प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार स्पेस	नीचे टीप (ग) के अनुसार
		7.5 लाख से अधिक	प्रति 45 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार स्पेस	प्रति 45 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार स्पेस	नीचे टीप (ग) के अनुसार

7.	जनसंख्या वाले कस्बों के लिए भूखण्ड के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	3.0 लाख तक	18 मीटर	18 मीटर	12 मीटर
		3.0 से 7.5 लाख तक	24 मीटर	24 मीटर	12 मीटर
		7.5 लाख से अधिक	30 मीटर	30 मीटर	18 मीटर

टिप्पण :–

(क) मल्टीप्लेक्स हाल की स्पष्ट ऊंचाई 8 मीटर से कम नहीं होगी।

(ख) मल्टीप्लेक्स इस प्रकार निर्मित किया जाएगा जिससे भवन की ऊंचाई 30 मीटर के भीतर रहे। प्राधिकारी, इस ऊंचाई से ऊपर, क्षेत्र की प्रयोग की अनुज्ञेयता के अनुसार अन्य गतिविधियां अनुज्ञात कर सकेगा।

(ग) यदि मल्टीप्लेक्स में परिवर्तन के कारण, स्थानों (सीटों) की संख्या में वृद्धि नहीं हो रही है, तो कोई अतिरिक्त पार्किंग अपेक्षित नहीं होगी, यदि परिवर्तन के कारण सीटों की संख्या में वृद्धि हो रही है तो अतिरिक्त पार्किंग अपेक्षित होगी। प्रति 12 सीट के लिए एक कार की जगह रखी जाएगी।

(5) **पार्किंग क्षेत्र की गणना :** कुल पार्किंग क्षेत्र की गणना कार स्पेस के अनुसार निम्नलिखित को जोड़कर की जाएगी :–

(एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 35 वर्गमीटर से विभाजित कर;
(दो) भूमि के ऊपर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में आच्छादित पार्किंग 30 वर्गमीटर से विभाजित कर;
(तीन) खुला स्थान का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर से विभाजित कर;
(चार) सीमान्त खुला स्थानों में पार्किंग अनुज्ञात नहीं की जाएगी।

(6) मल्टीप्लेक्स पूर्णतः वातानुकूलित होगा।

(7) सार्वजनिक सुविधाएं, इन नियमों के उपबंधों के अनुसार की जाएंगी।

96. शॉपिंग मॉल की स्थापना.– (1) शॉपिंग माल तथा खुले माल की स्थापना के लिए मापदण्ड निम्नलिखित होंगे :–

शॉपिंग मॉल तथा खुले मॉल की स्थापना के लिए अनुज्ञेयता तथा मानदण्ड विकास योजना में उल्लिखित अनुसार होंगे। जहां किसी नगर की विकास योजना में भवन, शापिंग मॉल तथा खुला मॉल के भवन के मानदण्ड स्पष्टतः नहीं दिए गए हैं और उन क्षेत्रों में जहां विकास योजना प्रवृत्त नहीं है, शापिंग मॉल तथा खुला मॉल स्थापित करने के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे :–

स. क्र.	विकास माप दण्ड		शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) जबकि भूखण्ड लगा हुआ हो	सड़क की चौड़ाई 18 मीटर	1.50	1.50
		सड़क की चौड़ाई 24 मीटर	1.75	1.75
		सड़क की चौड़ाई 30 मीटर और अधिक	2.00	2.00
2.	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	3 लाख तक की जनसंख्या वाले शहरों के लिए	1500 वर्ग मीटर	5000 वर्ग मीटर
		3 से 5 लाख जनसंख्या वाले शहरों के लिए	2000 वर्ग मीटर	7500 वर्ग मीटर
		5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहरों के लिए	2500 वर्ग मीटर	10000 वर्ग मीटर
3.	अधिकतम भूतल आच्छादन		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
4.	न्यूनतम सीमान्त खुला क्षेत्र (एमओएस)	सामने	9.0 मीटर	12.0 मीटर
		पीछे	6.0 मीटर	7.5 मीटर
		बाजू में	6.0 मीटर	7.5 मीटर
5.	अधिकतम ऊँचाई		नियम 42 के अनुसार	नियम 42 के अनुसार
6.	न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र	3 लाख जनसंख्या तक	प्रत्येक 60 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 60 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस
		3 से 5 लाख की जनसंख्या तक	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस
		5 लाख से अधिक जनसंख्या तक	प्रत्येक 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र में एक कार पार्किंग स्पेस

7.	अधिकतम ऊँचाई	3 लाख जनसंख्या तक	18 मीटर	18 मीटर
		3 से 5 लाख की जनसंख्या तक	24 मीटर	24 मीटर
		5 लाख से अधिक जनसंख्या	30 मीटर	30 मीटर
8.	भूखण्ड के सामने न्यूनतम सड़क की चौड़ाई		18 मीटर	18 मीटर

(2) पार्किंग क्षेत्र की गणना :–

कार स्पेस के समतुल्य उपलब्ध कराया गया कुल पार्किंग क्षेत्र निम्नलिखित को जोड़कर गणना में लिया जाएगा :–

(एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 35 वर्गमीटर से विभाजित कर;

(दो) कवर्ड पार्किंग (पोडियम/स्टिल्ट) का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 30 वर्गमीटर से विभाजित कर;

(तीन) खुला स्पेस का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर से विभाजित कर।

(3) इन नियमों के उपबंधों के अनुसार सार्वजनिक सुविधायें प्रदाय की जायेंगी।

97. कारखानों एवं औद्योगिक संरचना.– कारखाना अधिनियम, 1948 (1948 का 63) के उपबंध लागू होंगे : (1) इन नियमों के अतिरिक्त कारखाना अधिनियम, 1948 (1948 का 63) और तद्धीन बनाए गए नियम लागू होंगे।

(2) **कारखाने की स्थिति :** कारखाना स्थल की स्थिति, विकास योजनाओं, यदि कोई हो, के उपबन्धों द्वारा शासित होंगे और ऐसे क्षेत्रों के लिये जहाँ कोई विकास योजना प्रवृत्त ना हो, संचालक के परामर्श से स्थल अनुमोदित होगा।

(3) **व्यापार संबंधी कूड़ा–करकट तथा गंदगी के लिए व्यवस्था :** ऐसे कारखानों के मामले में जिसकी जल निकासी की व्यवस्था को, सार्वजनिक मल निकास पद्धति या नजदीकी प्राकृतिक जल प्रवाह से जोड़ने का प्रस्ताव हो, तो प्राधिकारी से और जल (प्रदूषण निवारण तथा नियंत्रण) अधिनियम, 1974 (1974 का 6) के अधीन गठित मध्यप्रदेश राज्य जल प्रदूषण निवारण तथा नियंत्रण मण्डल से व्यवस्थाएं करने हेतु पूर्व अनुमोदन प्राप्त किया जाएगा।

98. संकेत तथा बाहरी प्रदर्शन संरचना : संहिता के उपबंध लागू होंगे.– इन नियमों के अध्यधीन रहते हुए, भवन तथा भूमि पर लगाये गये विज्ञापन संकेतों का प्रदर्शन समय–समय पर यथा पुनरीक्षित संहिता के भाग–दस–संकेत तथा बाहरी प्रदर्शन संरचना के अनुसार किया जाएगा।

[1][**99. किफायती आवास सहित अल्प आय वाले आवास समूह की विशेष अपेक्षाए** — इन नियमों में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी किफायती आवास सहित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा अल्प आय समूह आवास के लिए योजना की विशेष अपेक्षाए परिशिष्ट 'ञ' में दिये अनुसार होगी।"]

100. कुर्सी निर्माण संबंधी जांच हेतु सर्वेक्षण.— गगनचुंबी भवन में कुर्सी का निर्माण पूर्ण हो जाने पर, भवन का स्वामी प्राधिकारी से इस आशय का एक प्रमाण पत्र अभिप्राप्त करेगा कि कुर्सी का निर्माण अनुज्ञेय आवृत्त क्षेत्र के अनुसार ही किया गया है। स्वामी एक सूचना, प्राधिकारी को देगा जो या तो प्रमाण पत्र जारी करेगा या यह आदेश देगा कि अनुमोदित स्थल रेखांक के अनुसार समुचित परिवर्तन किए जाने के आदेश देगा। स्वामी ऐसे अनुदेशों का, जो कि उसे इस संबंध में प्राधिकारी द्वारा दिये जाएं, पालन करेगा। ऐसा करने में असफल रहने पर प्राधिकारी इस बात के लिए सक्षम होगा कि कुर्सी के ऐसे भाग को तोड़ दे जिसके संबंध में आपत्ति की गई थी। प्राधिकारी सूचना प्राप्ति के 15 दिन के भीतर या तो अपेक्षित प्रमाण पत्र या आदेश करेगा कि परिवर्तन किए जाएं, ऐसा करने में असफल रहने पर यह समझा जाएगा कि प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है।

101. सर्विस प्रमाण पत्र जारी किया जाना.— भवन के सिविल संकर्म के पूर्ण हो जाने पर स्वामी सर्विस प्रमाण पत्र जारी किए जाने के लिए प्राधिकारी को एक आवेदन देगा जिसके आधार पर सेवा संबंधी संयोजनों (सर्विस कनेक्शन्स) की विशेषकर पानी, मलनाली (सिवरेज) तथा बिजली (पावर) आदि की मंजूरी संबंधित प्राधिकारियों द्वारा दी जाएगी। प्राधिकारी सूचना प्राप्ति के 15 दिन के भीतर या तो अपेक्षित प्रमाण पत्र या आदेश करेगा कि परिवर्तन किए जाएं, ऐसा करने में असफल रहने पर यह समझा जाएगा कि प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है।

102. पूर्णता का प्रमाण पत्र.— प्रत्येक स्वामी भवन के पूर्ण हो जाने पर आके अधिभोग के पूर्व प्राधिकारी से इस आशय का पूर्णता प्रमाण पत्र अभिप्राप्त करेगा कि मंजूर की गयी योजना के अनुसार भवन पूर्ण हो गया है।

[2][**103. विकास योजना के उपबंधों को पूर्वोद्धरण बनाया जाना.—** निवेश क्षेत्र में लागू मानदण्ड तथा विनियम ऐसे होंगे, जैसे कि सुसंगत विकास योजना में विहित है :

परन्तु यह कि यदि विकास योजना में दिए गए मानदण्ड तथा विनियम इन नियमों से भिन्न या विरोधाभासी हैं, तो संचालक परीक्षण करेंगे तथा अपना प्रस्ताव सरकार को प्रेषित करेंगे। इस संबंध में सरकार द्वारा लिया गया विनिश्चय अंतिम होगा एवं विकास योजना का एकीकृत भाग होगा।**]**

---

1 सूचना क्र. यूडीएच—3—0002—अठारह—5—2024 दिनांक 6 मार्च 2025 द्वारा अंतःस्थापित (प्रतिस्थापित) मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) क्र. 74 दिनांक 6 मार्च 2025 में पृष्ठ 148(3)—148(10) पर प्रकाशित।

2 अधिसूचना क्र.—एफ—3—98/2018/18—5, दिनांक 24 सितम्बर, 2018 द्वारा नियम 103 के स्थान पर प्रतिस्थापित। म.प्र. राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 28—9—2018 पृष्ठ 971—972 पर प्रकाशित।

टिप्पणी

ऊँचे भवनों की अनुज्ञा को चुनौती दी गई –– केवल एक कोरे अभिकथन कि घनत्व के मानदंड का पालन नहीं किया गया, के सिवाय किसी वैधानिक उपबंध का अननुपालन दर्शित नहीं किया गया –– मामले में लोक हित का सारवान् प्रश्न अन्तर्वलित नहीं –– लोक हित वाद खारिज। **प्रदीप हिन्दुजा बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2019 (2) MPLJ 668 = 2018 Supreme 942 (MP).**

104. कठिनाइयों का दूर किया जाना.– यदि इन नियमों के क्रियान्वयन में कोई कठिनाई उद्भूत हो तो राज्य सरकार राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा इन नियमों के प्रयोजनों से अनअसंगत ऐसे उपबंध कर सकेगी जो कठिनाईयों को दूर करने के लिए आवश्यक या समीचीन हों।

105. निरसन तथा व्यावृत्ति.– मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 तथा समय–समय पर उसमें किये गये संशोधन एतद्द्वारा निरसित किये जाते हैं :–

परन्तु, –

(क) इस निरसन का उक्त नियमों के पूर्व इंजीनियर, नगर योजनाकारों इत्यादि को दी गई अनुज्ञप्तियों, प्रचालन या उनके अधीन की गई कोई बात या की गई किसी कार्रवाई पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा;

(ख) इन नियमों के अधीन प्रस्तुत किया गया कोई आवेदन–पत्र, जो कि इन नियमों के प्रारम्भ होने के समय लंबित हो तो वह इन नियमों अर्थात् मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के उपबंधों के अनुसार निरंतर बना रहेगा तथा निपटाया जाएगा;

(ग) इन नियमों की कोई भी बात किसी ऐसे व्यक्ति को जिस पर यह नियम लागू होते हों, उसके अपील करने के अधिकार से वंचित नहीं करेगी जो कि निरसित नियमों के अधीन प्रोद्भूत हुआ हो।

टिप्पणी

विकास क्षेत्र में भवन का प्लान –– केवल नगरपालिका प्राधिकारी द्वारा मंजूर किया जाना चाहिए –– अर्जीदारों को दिनांक 18–3–2011 को विकास प्राधिकारी द्वारा अनुज्ञा दी गयी थी एवं दिनांक 6–6–2011 को कॉलोनाइजर अनुमति प्रदान की गई किन्तु भवन बनाने हेतु अनुज्ञा के लिए उनका दिनांक 23–5–2012 का आवेदन विकास नियम, 2012 लागू होने तक निर्णीत नहीं किया गया –– अभिनिर्धारित कि भवन बनाने हेतु अनुज्ञा प्रदान किए जाने के लिए उनके आवेदन पर केबल नगरनिगम द्वारा विकास नियम 2012 के अधीन विचार किया जाना होगा। **आशीष कुमार और अन्य बनाम म.प्र. राज्य और अन्य, 2015 (2) MPLJ 540.**

——————————