

## नगरीय विकास एवं आवास विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 27 सितम्बर 2018

क्रमांक एफ 3-84/18/18-5 :- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 23 सहपठित धारा 19 की उपधारा (4) के अधीन एतद् द्वारा सूचना दी जाती है, कि राज्य सरकार द्वारा संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश की सूचना क्रमांक 4459-वि.यो.-न.ग्रा.नि.-2017 भोपाल दिनांक 06.09.2017 द्वारा प्रकाशित भोपाल विकास योजना 2005 में उपांतरण हेतु सूचना द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार भोपाल निवेश क्षेत्र के लिये विकास योजना 2005 में उपांतरण नीचे दी गई अनुसूची के अनुसार मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19 (1) में अनुमोदित किया गया है तथा योजना की प्रति का निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालय समय के दौरान निरीक्षण किया जा सकेगा, अर्थात् -

1. आयुक्त, भोपाल संभाग भोपाल मध्यप्रदेश
2. कलेक्टर, भोपाल जिला भोपाल मध्यप्रदेश
3. आयुक्त, नगर पालिक निगम भोपाल मध्यप्रदेश
4. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय भोपाल मध्यप्रदेश

### अनुसूची

1. भोपाल विकास योजना 2005 में वर्णित "क्षेत्राधिकार" की कंडिका 4.11 के पश्चात निम्न कंडिकाएँ प्रतिस्थापित की जाती हैं:-
  - 4.11-अ टी.डी.आर. (ट्रांसफरेबल डेवलपमेंट राइट) हस्तांतरणीय विकास अधिकार के सम्बंध में राज्य शासन द्वारा जो भी विधिक प्रावधान लागू किये जाते हैं, वह विकास योजना के भाग होंगे।
  - 4.11-ब टी.ओ.डी. (ट्रांजिट ऑरियण्टेड डेवलपमेंट) के सम्बंध में राज्य शासन द्वारा जो भी विधिक प्रावधान लागू किये जाते हैं, वह विकास योजना के भाग होंगे।
2. भोपाल विकास योजना 2005 की कंडिका 4.22 की सारणी क्रमांक-4-सा-3 में उपनगरीय केन्द्र एवं सामुदायिक केन्द्र में "मल्टीप्लेक्स तथा शॉपिंग माल" जोड़ा जाता है।
3. कंडिका क्रमांक-4.30 के पश्चात निम्न कंडिका स्थापित की जायें।
  - 4.30-अ शीतकेन्द्र/वेयर हाऊस के मानदण्ड  
शीत केन्द्र/वेयर हाऊस के लिये निम्न नियमन रहेंगे।
    - भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल-1000 वर्गमीटर
    - अधिकतम तलक्षेत्र अनुपात-1:0.40

- अधिकतम निर्मित क्षेत्र 40 प्रतिशत
- भूखण्ड के सामने मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई— 12.0 मीटर
- सीमांत खुला क्षेत्र — 6.0 मीटर चारो ओर।

4. भोपाल विकास योजना 2005 की कंडिका 4.52 (2)(घ) को विलोपित किया जाता है, तथा सारणी 4-सा-2 में टीप 'ब' के पश्चात निम्नलिखित 'स' स्थापित किया जाता है।

स: सारणी 4-सा-2 के कॉलम क्रमांक-1 के सरल क्रमांक-10 से 14 के आवासीय भूखण्डों में नर्सिंग होम एवं भोपाल विकास योजना 2005 के उपांतरण की अधिसूचना दिनांक 25.01.13 के राजपत्र अनुसार अधिसूचना की कण्डिका 14 एवं तालिका 4-सा-2 (अ) एवं 4-सा-2 (ब) के अनुसार गतिविधि निम्न उल्लेखित शर्तों के साथ स्वीकार्य होगी।

- (a) भूखण्ड का न्यूनतम आकार 372 वर्गमीटर (4000 वर्गफीट) होगा।
- (b) भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.00 मीटर होगी।
- (c) अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (F.A.R.) सीमांत खुला क्षेत्र (M.O.S.) एवं अधिकतम भू-आच्छादित क्षेत्र (Ground Coverage) — अंगीकृत भोपाल विकास योजना 2005 की सारणी 4-सा-2, 4-सा-2 (अ) एवं 4-सा-2 (ब) अनुसार होंगे।
- (d) भवन की अधिकतम ऊँचाई (Maximum Height) — अंगीकृत भोपाल विकास योजना 2005 में आवासीय क्षेत्र में स्वीकार्य अनुसार मान्य होगी
- (e) पार्किंग प्रति 75.0 वर्गमीटर निर्माण पर— 1 ई. सी. एस. ( E.C.S. ) यह पार्किंग व्यवस्था संस्था के प्रांगण/भवन में अथवा 1000 मीटर दायरे के अन्दर विकसित निजी/सार्वजनिक स्थल पर नगर निवेशक नगर निगम की संतुष्टि अनुसार होनी चाहिये। सार्वजनिक स्थल पर पार्किंग की व्यवस्था स्थानीय प्राधिकारी के द्वारा किये जाने की दशा में प्रीमियम की राशि प्राप्त की जा सकेगी, जिसे जमा करने हेतु एक अलग मद स्थानीय संस्था द्वारा सृजित किया जायेगा। तथा इस मद में प्राप्त राशि केवल सार्वजनिक स्थल की पार्किंग व्यवस्था हेतु आहरण कर व्यय की जा सकेगी। भूखण्ड के सामने का सम्पूर्ण सीमान्त खुला क्षेत्र ( M.O.S ) बिना शर्त पब्लिक पार्किंग हेतु मार्ग लेवल पर पार्किंग हेतु विकसित कर उपलब्ध करना होगा। (पार्किंग हेतु गणना में इस समर्पित क्षेत्र पर विकास योजना की कंडिका 4.26 का प्रावधान लागू नहीं होगा
- (f) क्लीनिक, एकल विशेषज्ञता परिचर्या गृह, (Single Specialty Nursing), किसी भी आवासीय भूखण्ड पर केवल भूतल पर 25 प्रतिशत या 50 वर्गमीटर जो भी कम हो तक ही स्वीकार्य होगी।
- (g) यदि विद्यमान भवन उपरोक्त नियम में दिये गये मापदण्ड पूरा करता है, तो संबंधित प्राधिकारी भवन अधिभोग परिवर्तन के लिये स्थानीय निकाय द्वारा अधिसूचित एकमुश्त अधिभोग परिवर्तन शुल्क एवं वार्षिक परिवर्तन शुल्क लेकर चिकित्सा सुविधा स्थापित करने की अनुमति दे सकेगा।

(h) उपरोक्त ये नियम राजपत्र में प्रकाशित तिथि पर विद्यमान नर्सिंग होम एवं क्लीनिक के नियमितिकरण हेतु लागू होंगे। इस दिनांक के पश्चात स्थापित होने वाले नवीन नर्सिंग होम एवं क्लीनिक का नियमितिकरण नहीं हो सकेगा।

5. भोपाल विकास योजना 2005 की कंडिका 4.57 की सारणी 4-सा-17 के क्रमांक 29 के पश्चात क्रमांक-30 स्थापित किया जाता है।

30. विवाह पार्क (मेरिज गार्डन) P P P NP NP  
उपरोक्त गतिविधि समस्त  
वाणिज्यिक उपयोग क्षेत्रों में  
मान्य होगी।

6. भोपाल विकास योजना 2005 के अध्याय-4 के पैरा 4.56 के अन्य नियंत्रण (2) के पश्चात कण्डिका 4.56 (क) स्थापित किया जाता है।

4.56 (क) फार्म हाउस, कृषि पर्यटन सुविधा, विवाह पार्क (मेरिज गार्डन), पटाखा दुकान/गोदाम, मल्टीप्लेक्स, शापिंग मॉल, खुला मॉल के नियमन :-

(i) वन आवास (फार्म हाऊस):-

वन आवास के नियमन मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 17 के अनुरूप होंगे।

(ii) कृषि पर्यटन सुविधा :-

कृषि पर्यटन सुविधा के नियमन मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 17 (क) के अनुरूप होंगे।

(iii) विवाह पार्क (मेरिज गार्डन):-

विवाह पार्क (मेरिज गार्डन)के नियमन मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 53 (3) (तीन) के अनुरूप होंगे।

(iv) पटाखा दुकान/गोदाम :-

(a) न्यूनतम भूमि का क्षेत्रफल- 100 वर्गमीटर

(b) भूतल कवरेज अधिकतम- 30 प्रतिशत

(c) एफ. ए. आर. : 1:0.30

(d) अधिकतम ऊँचाई- 4.5 मीटर

(e) न्यूनतम खुला क्षेत्र- सामने 3.0 मीटर एवं अन्य तीनों ओर 1.5 मीटर

टीप :- 1. अग्नि सुरक्षा/विस्फोटक नियमन हेतु लागू सभी नियमों का पालन करना अनिवार्य होगा।

2. ग्रामीण आबादी से पटाखा व्यवसाय की न्यूनतम दूरी 0.5 किलोमीटर होगी अथवा जिला प्रशासन द्वारा लागू नियमन मान्य होंगे।

(v) मल्टीप्लेक्स- मल्टीप्लेक्स के नियम (फर्शी क्षेत्रानुपात को छोड़कर) म. प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 95 के अनुरूप होंगे। फर्शी क्षेत्रानुपात भोपाल विकास योजना की सारणी 4-सा-2 (अ) एवं सारणी 4-सा-2 (ब) से नियंत्रित होगी।

- (vi) शॉपिंग माल— शॉपिंग माल के नियम (फर्शी क्षेत्रानुपात को छोड़कर) म. प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 96 के अनुरूप होंगे। फर्शी क्षेत्रानुपात भोपाल विकास योजना की सारणी 4-सा-2 (अ) एवं सारणी 4-सा-2 (ब) से नियंत्रित होगी।
- (vii) खुला माल— खुला माल के नियम (फर्शी क्षेत्रानुपात को छोड़कर) म. प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 96 के अनुरूप होंगे। फर्शी क्षेत्रानुपात भोपाल विकास योजना की सारणी 4-सा-2 (अ) एवं सारणी 4-सा-2 (ब) से नियंत्रित होगी।
7. भोपाल विकास योजना 2005 की कंडिका 4.35 की सारणी 4-सा-9 को विलोपित करते हुए इसके स्थान पर मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 49 के अनुरूप सारणी 6 लागू होगी। साथ ही भोपाल विकास योजना 2005 की सारणी 4-सा-8 जो मध्य प्रदेश राजपत्र भाग-1 दिनांक 25 जनवरी 2013 के सरल क्रमांक-19 में/के द्वारा विलोपित किया गया था उसे यथावत पुनर्स्थापित किया जाता है।
8. (i) कंडिका क्रमांक-4.61, ए-3 कृषि परिक्षेत्र (ए-2 सहित) में "सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक सेवाएँ" के स्थान पर "कण्डिका क्रमांक 4.35 सामाजिक अधोसंरचना के मानक की सारणी 4-सा-8 के कॉलम क्रमांक-2 में "प्रकार" के रूप में वर्णित है," को प्रतिस्थापित की जाती है।
- (ii) कंडिका क्रमांक-4.61, ए-3 कृषि परिक्षेत्र (ए-2 सहित) में चारागाह एवं वृक्षारोपण के पश्चात फार्म हाउस (वन आवास) जोड़ा जाये तत्पश्चात निम्न नवीन कण्डिका जोड़ी जाती है :-  
निम्न गतिविधियाँ कृषि भू उपयोग (निवेश क्षेत्र में बड़े तालाब के केचमेंट के ग्रामों को छोड़कर) में मान्य होगी—  
कृषि पर्यटन सुविधा, पटाखा दुकान/गोदाम, खुला मॉल एवं विवाह पार्क (मैरिज गार्डन)।  
विकास योजना में किया गया उपांतरण मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19 की उपधारा (5) के प्रावधान अनुसार राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवर्तित होगा।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.