

मध्य प्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय

// सूचना //

भोपाल दिनांक 26/9/2013

क्रमांक -एफ-3/78 /2011/32 :- एतद् द्वारा सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 18 की उपधारा (3) के अधीन आयुक्त सह संचालक नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्रस्तुत ग्वालियर निवेश क्षेत्र के लिये प्रारूप विकास योजना 2021 में राज्य शासन द्वारा निम्नानुसार उपांतरण करने का निर्णय लिया गया है । अतः मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19 की उपधारा-2 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये प्रस्तावित उपांतरणों का विवरण सूचना के माध्यम से दिनांक 26.09.2013 को प्रकाशित किया जा रहा है । उपांतरणों का विस्तृत विवरण वेबसाइट [www.mptownplan.gov.in/](http://www.mptownplan.gov.in/) [www.mptownplan.nic.in](http://www.mptownplan.nic.in) पर उपलब्ध है तथा उनका निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालय समय में अवकाश के दिन छोडकर सूचना प्रकाशन के दिनांक से 30 दिवस तक की कालावधि में निरीक्षण किया जा सकेगा -

- (1) अवर सचिव, मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, कक्ष क्रमांक 302-बी तृतीयतल मंत्रालय भोपाल ।
- (2) संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, 1-रवि नगर, जी0डी0ए0 भवन, द्वितीयतल ग्वालियर ।
2. प्रारूप विकास योजना ग्वालियर 2021 की पुस्तिका में सारिणी 2-सा-1, 2-सा-3, 2-सा-4, 2-सा-5, 3-सा-1, 3-सा-7, सारिणी 4-सा-9, तथा कंडिका 2.3, 2.8, 2.9.1.(ब), 3.1, 3.2, 3.3.1 से 3.3.7 तक, 4.11.4, 4.12, 4.15.2, 4.21.1, 4.21.5, 4.21.6 में त्रुटि सुधार किया जाना प्रस्तावित है ।
3. उपांतरण का विवरण -
  - (अ) विकास योजना 2021 के रंगीन मानचित्र में राष्ट्रीय राजमार्ग बायपास की पूर्वी एवं उत्तरी भाग की ओर आवासीय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक की कम चौड़ाई की पट्टी के स्थान पर नियंत्रित विकास हेतु उक्त भूमि उपयोगों को कृषि किया जाना प्रस्तावित है ।
  - (ब) भिण्ड मार्ग पर जडेरूआं खुर्द में बस स्टेण्ड की ओर प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग को हटाया जाना प्रस्तावित है ।
  - (स) विकास योजना 2021 के रंगीन मानचित्र में स्टोन पार्क एवं आई.टी.पार्क का क्षेत्र अनुमोदित अभिन्यास के अनुसार क्रमशः औद्योगिक एवं सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक किया जाना प्रस्तावित है ।
  - (द) प्रारूप विकास योजना-2021 के अध्याय-5 में निम्नानुसार सुधार किया जाना प्रस्तावित है ।

- (i) कंडिका 5.23, 5.24, 6.5.3, 6.9(iv) में सुधार किया जाना प्रस्तावित है ।
- (ii) कंडिका 5.2, 5.3.1, 5.3.14, 5.3.21, 5.3.22, 5.3.23, 5.3.26, 5.3.32, 5.3.34, 5.3.36, 5.3.39, 5.4, 5.6, 5.7.1, 5.7.2, 5.7.3, 5.7.4.1, 5.7.5, 5.7.6, 5.8.4, 5.8.4.3, 5.14, 5.15.9(ब) तथा 5.17.1(अ) को प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।
- (iii) कंडिका 5.3.17, 5.3.18, 5.3.19, 5.3.22, 5.3.23, 5.3.25, 5.3.27, 5.3.28, 5.3.30, 5.3.31, 5.3.33, 5.8.35, 5.7.2, 5.7.3, 5.8.3, 5.8.3(अ), 5.9, 5.10, 5.10.1 से 5.10.14, 5.11 से 5.12.3 तक, 5.15.9(अ), 5.16.2, 5.18, 5.20, 5.20.1, 5.20.2, 5.20.3, 5.20.4 तथा 5.21 को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है ।
- (iv) सारिणी क्र० 5-सा-5 से 5-सा-10 तक, 5-सा-38, 5-सा-39, 5-सा-40, 5-सा-41, 5-सा-42 तथा 5-सा-45 में सुधार किया जाना प्रस्तावित है ।
- (v) सारिणी क्रमांक 5-सा-2 तथा 5-सा-43 को प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है ।
- (vi) सारिणी क्रमांक 5-सा-2, 5-सा-3, 5-सा-4 को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है ।
- (vii) कंडिका 5.17.1 में (ह) के बाद उपकंडिका (च तथा छ) जोड़ा जाना प्रस्तावित है ।
- (viii) अनुसूची-1 में बिन्दु क्रमांक 129-नियंत्रित क्षेत्र, जोड़ा जाना प्रस्तावित है ।
- (ix) प्रारूप विकास योजना के अध्याय-6 में सारिणी 6-सा-1 एवं 6-सा-2 में टीप जोड़ी जाना प्रस्तावित है ।

प्रस्ताव का विवरण [www.mptownplan.gov.in](http://www.mptownplan.gov.in) पर अवलोकन किया जा सकता है ।

उक्त उपांतरण के संबंध में यदि कोई आपत्ति/सुझाव हो तो उसे अवर सचिव मध्यप्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण, मंत्रालय भोपाल के कार्यालय में लिखित रूप से सूचना प्रकाशन के दिनांक से 30 दिवस की कालावधि में प्रस्तुत किया जा सकते हैं । समयावधि में प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर राज्य शासन द्वारा विचारोपरांत निर्णय लिया जा सकेगा ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से  
तथा आदेशानुसार

*वर्षा नावलेकर*  
( वर्षा नावलेकर )  
उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग

मध्य प्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय

// सूचना //

भोपाल दिनांक 26/9/2013

क्रमांक -एफ-3/ 78/2011/32 :- एतद् द्वारा सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 18 की उपधारा (3) के अधीन आयुक्त सह संचालक नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा प्रस्तुत ग्वालियर निवेश क्षेत्र के लिये प्रारूप विकास योजना 2021 में राज्य शासन द्वारा निम्नानुसार उपांतरण करने का निर्णय लिया गया है । अतः मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19 की उपधारा-2 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये प्रस्तावित उपांतरणों का विवरण प्रकाशित किया जा रहा है । उपांतरणों का विस्तृत विवरण बेवसाइट [www.mptownplan.nic.in/](http://www.mptownplan.nic.in/) पर उपलब्ध है तथा उनका निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालय समय में (अवकाश के दिन छोड़कर) सूचना प्रकाशन के दिनांक से 30 दिवस तक की कालावधि में निरीक्षण किया जा सकेगा -

- (1) अवर सचिव, मध्यप्रदेश शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, कक्ष क्रमांक 302-बी तृतीयतल मंत्रालय भोपाल ।
- (2) संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, 1-रवि नगर, जी0डी0ए0 भवन, द्वितीयतल ग्वालियर ।

अधिसूचना में वर्णित प्रस्ताव

- (अ) प्रारूप विकास योजना ग्वालियर 2021 की पुस्तिका में कतिपय स्थानों पर त्रुटियां परिलक्षित हुई हैं, जिन्हें अंतिम विकास योजना की पुस्तिका में सुधार किया जाना आवश्यक है । ये त्रुटियां निम्नानुसार हैं :-
1. कंडिका 2.3 में निम्नानुसार विवरण जोड़ा जाना प्रस्तावित है, "म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 1(4) में दिये प्रावधानों के अनुसार छावनी क्षेत्र पर यह अधिनियम लागू नहीं होगा। अतः इस क्षेत्र को क्षेत्रफल के रूप में निवेश क्षेत्र में दर्शाया गया है किन्तु छावनी क्षेत्र में विकास के कोई प्रस्ताव नहीं दिये गए हैं। छावनी क्षेत्र की जनसंख्या को निवेश क्षेत्र की जनसंख्या में सम्मिलित किया गया है क्योंकि निवेश क्षेत्र के विकास के प्रतिष्ठानों को इस जनसंख्या के द्वारा भी उपयोग में लाया जाता है।
  2. सारिणी 2-सा-1 के क्र. 1 में नगर निगम क्षेत्र की जनसंख्या 827026 के स्थान पर 823277 प्रतिस्थापित की जाती है। सारिणी में निवेश क्षेत्र के कुल योग जनसंख्या 942313 के स्थान पर 938600 प्रतिस्थापित की जाती है।



3. सारिणी 2-सा-3 के क्र. 2 के कॉलम-5 में निवेश क्षेत्र की 2001 की जनसंख्या 942313 के स्थान पर 938600 प्रतिस्थापित की जाती है। तथा क्रमांक 3 के कॉलम-5 में निवेश क्षेत्र की 2001 की जनसंख्या 1014808 के स्थान पर 1011095 प्रतिस्थापित की जाती है।
4. कंडिका 2.9.1 ब में 32710 के स्थान पर 31377 प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।
5. सारणी 2 -सा-4 एवं 2-सा-5 को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

ग्वालियर : भूमि संसाधन

2-सा-4

क्रं.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्ट.में)	प्रतिशत
1.	2.	3.	4.
1.	निर्मित/विकसित क्षेत्र	5842	13.7
2.	अनुपयुक्त भूमि (अ) जलाशय/नदी/नाले (ब) रक्षित वन क्षेत्र (स) रेल्वे क्षेत्र (द) छावनी क्षेत्र	230 3610 260 1333	5433 12.7
3.	प्रस्ताव योग्य भूमि	31377	73.6
	योग-	42652	100.0

ग्वालियर : वर्तमान भूमि उपयोग

2-सा-5

क्रं.	भूमि उपयोग	निवेश क्षेत्र में उपयोग वार विवरण (हेक्ट.में)		विकसित क्षेत्र में उपयोग वार विवरण (हेक्ट.में)		भूमि उपयोगिता दर
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत	
1	2	3	4	5	6	7
1	आवासीय	2803	6.5	2803	48.0	2.8
2	वाणिज्यिक	319	0.7	319	5.4	0.32
3	औद्योगिक	367	0.8	367	6.3	0.36
4	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	922	2.2	922	15.8	0.92
5	सार्वजनिक उपयोगितायें एवं सेवाये	222	0.6	222	3.8	0.22
6	आमोद-प्रमोद	212	0.5	212	3.6	0.21
7	यातायात एवं परिवहन	997	2.3	997	17.1	0.99
8	कृषि भूमि/वन भूमि	34987	82.0	-	-	-
9	अन्य भूमि (रेल्वे एवं छावनी) क्षेत्र	1593	3.8	-	-	-
10	जलाशय/नदी/नाले	230	0.6	-	-	-
	योग-	42652	100.0	5842	100.0	5.82

6. कंडिका 2.8 में निम्न जोडा जाना प्रस्तावित है। “ग्वालियर नगर के विकसित क्षेत्र की भूमि उपयोगिता दर 5.82 हेक्टे0 प्रति 1000 व्यक्ति अर्थात् घनी बसाहट का क्षेत्र है। नवीन विकास के प्रस्तावित क्षेत्र में भूमि उपयोगिता दर 10 हेक्टे. प्रति 1000 व्यक्ति प्रस्तावित करने से निवेश क्षेत्र में लगभग 8.5 हेक्टे. प्रति 1000 व्यक्ति भूमि उपयोगिता दर होगी।’
7. कंडिका 3.1 के द्वितीय पैरा में “अल्प धनत्व” के स्थान पर “नियंत्रित” प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।
8. विन्दु कमांक 3.2 में निम्न वाक्य विलोपित किया जाये:- “लगभग 2000 हेक्टे. भूमि कम घनत्व आबादी क्षेत्र के अन्तर्गत रखी जाकर ”।
9. सारिणी 3-सा-1 को निम्नानुसार संशोधित किया जाना प्रस्तावित है -

**ग्वालियर : प्रस्तावित भू-उपयोग 2021**

3-सा-1

क्र0	भू-उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्र 2005 (हेक्टेयर में)			विकसित क्षेत्र 2008 (हेक्टेयर में)			प्रस्तावित क्षेत्र 2021 (हेक्टेयर में)		
		क्षेत्रफल	प्रतिशत	भू-उपयोग दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भू-उपयोग दर	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भू-उपयोग दर
1.	आवासीय	3992	50.5	3.19	2803	48.0	2.80	6400	47.0	4.0
2	वाणिज्यिक	428	5.5	0.34	319	5.4	0.32	700	5.2	0.4
3	औद्योगिक	405	5.1	0.32	367	6.3	0.36	1300	9.6	0.8
4	सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक	683	8.6	0.55	922	15.8	0.92	1800	13.2	1.1
5	सार्वजनिक सेवाये एवं सुविधाये	375	4.7	0.30	222	3.8	0.22	300	2.2	0.2
6	आमोद-प्रमोद	598	7.6	0.48	212	3.6	0.21	1200	8.8	0.8
7	यातायात एवं परिवहन	1421	18.0	1.14	997	17.1	0.99	1900	14.0	1.2
योग-		7902	100	6.32	5842	100	5.82	13600	100	8.5

- 10 कंडिका 3.3.1 में 49 प्रतिशत को 47 प्रतिशत किया जाता है तथा कंडिका 3.3.1 के पश्चात निम्नलिखित पैरा जोडा जाना प्रस्तावित है “ग्रामीण आबादी के विस्तार हेतु मानचित्र में क्षेत्र निर्धारित किया गया है। इस क्षेत्र में ग्रामीण आबादी के विस्तार हेतु आवासीय/सामाजिक/सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक उपयोग के विकास मान्य होंगे”।
- 11 कंडिका 3.3.2 में 5.5 प्रतिशत को 5.2 प्रतिशत किया जाता है ।
- 12 कंडिका 3.3.3 के तृतीय पैरा में 1800 हेक्टेयर के स्थान पर 1300 हेक्टेयर एवं 8.6 प्रतिशत के स्थान पर 9.6 प्रतिशत किया जाता है ।
- 13 कंडिका 3.3.4 में 1300 हेक्टेयर के स्थान पर 1800 हेक्टेयर एवं 10.2 प्रतिशत के स्थान पर 13.2 प्रतिशत किया जाता है ।



- 14 कंडिका 3.3.5 में 2.4 प्रतिशत के स्थान पर 2.2 प्रतिशत किया जाता है तथा कंडिका 3.3.5 में निम्न जोड़ा जाना प्रस्तावित है :- "विकसित क्षेत्र में स्थित श्मशान/कब्रिस्तान तथा संलग्न आवासीय क्षेत्र के मध्य में 100 मीटर चौड़ाई का बफर जोन हरित क्षेत्र के रूप में पर्यावरण की दृष्टि से आवश्यक होने से विकसित किया जाना प्रस्तावित है।"
- 15 कंडिका 3.3.6 में 9.4 प्रतिशत के स्थान पर 8.8 प्रतिशत किया जाता है ।
- 16 कंडिका 3.3.7 में 14.9 प्रतिशत के स्थान पर 14.0 प्रतिशत किया जाता है ।
- 17 सारिणी 3-सा-7 के क्रमांक-13 के कॉलम 3 में प्रस्तावित चौड़ाई 40 मीटर के स्थान पर 30 मीटर एवं क्रमांक-14 के कॉलम 3 में प्रस्तावित चौड़ाई 18 मीटर के स्थान पर 30 मीटर किया जाना प्रस्तावित है ।
- 18 सारिणी 4-सा-9 के क्रमांक-3 के कॉलम 2 में झांसी मार्ग के आगे "फॉरेस्ट नर्सरी" शब्द विलोपित किया जाता है एवं (i) "फॉरेस्ट नर्सरी से दीनदयाल नगर" के स्थान पर "(i) फॉरेस्ट नर्सरी से रेल्वे स्टेशन" प्रतिस्थापित किया जाता है तथा क्रमांक 6(ii) में "मौ होते हुये बायपास तक" के स्थान पर "डोगरपुर से बायपास तक" प्रतिस्थापित किया जाता है । क्रमांक 18 के कॉलम 4 में 40 के स्थान पर 30 तथा क्रमांक 19 के कॉलम-3 एवं 4 में क्रमशः 40 एवं 18 के स्थान पर 30-30 प्रतिस्थापित किया जाता है।
- 19 कंडिका 4.11.4 की तीसरी लाइन में पुलो के निर्माण के पश्चात निम्न जोड़ा जाना प्रस्तावित है "तथा निर्मित पुलों की क्षमता बढ़ाया जाना"
- 20 कंडिका 4.12 के माल परिवहन में ट्रांसपोर्ट नगर के बिन्दु क्रमांक-(v) तथा यात्री बस स्टेण्ड के बिन्दु क्रमांक-6 को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।
- 21 कंडिका 4.15.2 की द्वितीय पंक्ति में प्रस्तावित है के पश्चात निम्न जोड़ा जाना प्रस्तावित है "दुकानों का क्षेत्रफल सब-वे के कुल निर्मित क्षेत्रफल (लम्बाई X चौड़ाई) का अधिकतम 50 प्रतिशत होगा।"
- 22 कंडिका 4.21.1 में यथा उल्लेखित "अनेको" शब्द को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।
- 23 बिंदु क्रमांक 4.21.5 की अंतिम लाइन में म0प्र0 भूमि विकास नियम के आगे 1984 के स्थान पर 2012 प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।
- 24 बिंदु क्रमांक 4.21.6 की अंतिम लाइन में 1984 के स्थान पर 2012 प्रतिस्थापित 2012 प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।
- (ब) मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19(2) में राज्य शासन द्वारा प्रस्तावित उपांतरण -
1. विकास योजना 2021 के रंगीन मानचित्र में राष्ट्रीय राज्यमार्ग बायपास के उत्तरी एवं पूर्वी भाग में 100 मीटर की चौड़ाई के हरित क्षेत्र के पश्चात 100 मीटर की चौड़ाई का आवासीय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक क्षेत्र प्रस्तावित किया गया था। नगर के बाहर बायपास के समानान्तर आवासीय एवं सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक क्षेत्र

प्रस्तावित होने से राष्ट्रीय राजमार्ग का यातायात बाधित होने की संभावना के कारण उक्त भूमि उपयोगों को कृषि प्रस्तावित किया जाता है।

2. विकास योजना 2021 के रंगीन मानचित्र में भिण्ड मार्ग पर जडेरूआ खुर्द में बस स्टेण्ड की ओर प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग को हटाया जाना प्रस्तावित है।
3. विकास योजना-2021 के रंगीन मानचित्र में स्टोन पार्क एवं आई0टी0पार्क का क्षेत्र अनुमोदित अभिन्यास के अनुसार ही क्रमशः औद्योगिक तथा सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक किया जाना प्रस्तावित है।

(स) प्रारूप विकास योजना 2021 के अध्याय -5 में निम्नानुसार संशोधन प्रस्तावित है।

1. बिन्दु क0 5.2 में प्रवतशीलता के पश्चात निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है -

“इन नियमों का उद्देश्य ग्वालियर नगर वासियों के जीवन स्तर एवं पर्यटकों को बेहतर सुविधायें प्रदान करना है। यह नियमन निवेश क्षेत्र के अंदर समस्त विकास की गतिविधियों को नियंत्रित करेगा।”

2. बिन्दु 5.3.1 में 1984 के स्थान पर 2012 प्रतिस्थापित किया जाता है।
3. बिन्दु क्रमांक 5.3.14 में समूह आवासीय योजना हेतु के पश्चात 1.5 हेक्टे. के स्थान पर 0.1 हेक्टे. प्रतिस्थापित किया जाता है।
4. बिन्दु क्रमांक 5.3.21 के स्थान पर निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है—  
राज्यशासन की कोई विशेष योजना जैसे पुर्नवास/पुर्नधनत्वीकरण/अफोरडेबल हाऊसिंग आदि योजना में उपयोग एवं एफ0ए0आर0 शासन के द्वारा अनुमोदित योजना में दिये गये निर्देशानुसार मान्य होगा।
5. बिन्दु क्रमांक 5.3.22 में 280 के स्थान पर 288 प्रतिस्थापित किया जाता है।
6. बिन्दु क्रमांक 5.3.23 में निम्न को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।  
अपर स्ट्रिक्ट पार्किंग को भवन ऊंचाई में शिथिलता प्रदान नहीं की जायेगी।
7. 5.3.26 की टीप निम्नानुसार प्रतिस्थापित की जाना प्रस्तावित है।  
टीप:- सार्वजनिक खुले क्षेत्रों को सघन क्षेत्र में भूतल पर सार्वजनिक पार्किंग के रूप में विकसित किया जा सकता है। किन्तु पार्किंग की छत को उद्यान के रूप में विकसित करना आवश्यक होगा।
8. बिन्दु क्रमांक 5.3.17, 5.3.18, 5.3.19, 5.3.22, 5.3.23, 5.3.25, 5.3.27, 5.3.28, 5.3.30, 5.3.31, 5.3.33, 5.3.35 को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।
9. 5.3.32 में निम्न घनत्व के स्थान पर नियंत्रित प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।
10. 5.3.34 इस बिन्दु को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-  
वाणिज्यिक कोरीडोर- निवेश क्षेत्र के अंदर स्थित 24 मीटर या उससे अधिक चौड़े वर्तमान (केवल गॉंधी रोड, रेसकोर्स रोड, एस.ए.एफ मार्ग को छोड़कर) एवं प्रस्तावित

मार्ग उच्च घनत्व विकास के योग्य होंगे। विकास योजना में दर्शित वाणिज्यिक कोरीडोर संवेदनशील क्षेत्र, तालाबों के जल ग्रहण क्षेत्र, सुरक्षा से संबंधित क्षेत्र में भी प्रतिबंधित होंगे।

11. बिन्दु क्रमांक 5.3.36 के स्थान पर निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है— हस्तांतरणीय विकास अधिकार शासन के नियमों एवं निर्देशों के अनुसार होगा।
12. बिन्दु क्रमांक 5.3.39 में 1984 के स्थान पर 2012 प्रतिस्थापित किया जाता है।
13. बिन्दु क्रमांक 5.4 में समूह गृह निर्माण, ऊंचे भवनों का विकास, निर्माण योग्य क्षेत्र, फर्शीतल अनुपात एवं भवन की ऊंचाई की परिभाषायें निम्नानुसार प्रतिस्थापित की जाती हैं —

समूह गृह निर्माण :- म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(35) के अनुसार

ऊंचे भवनों का विकास:- म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(38) के अनुसार

निर्माण योग्य क्षेत्र:- म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(30) के अनुसार

फर्शीतल अनुपात :- म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(30) के अनुसार

भवन की ऊंचाई:- म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(9) के अनुसार

14. बिन्दु क्रमांक 5.6 के स्थान पर निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है—

#### 5.6 भूमि उपयोग परिक्षेत्र :-

निवेश क्षेत्र को 9 प्रमुख उपयोग परिक्षेत्रों में विभक्त किया गया है। प्रत्येक उपयोग परिक्षेत्र आगे विभिन्न उपयोग परिसरों के रूप में उप विभाजित किये गये हैं। प्रत्येक उपयोग परिसर में विशिष्ट उपयोग/उपयोग गतिविधियां शर्तों या बिना शर्तों के स्वीकार होगी। उपयोग परिक्षेत्रों का विभाजन एवं उपयोग श्रेणियों का विवरण सारिणी 5-सा-1 में दिया गया है।

#### ग्वालियर : उपयोग परिक्षेत्र

5-सा-1

क्र०	उपयोग परिक्षेत्र	उपयोग श्रेणीया
1.	2.	3.
1.	आवासीय	ग्रामीण आबादी के विस्तार हेतु आवासीय तथा प्रस्तावित आवासीय
2.	वाणिज्यिक	सामान्य वाणिज्यिक, व्यापार सेवा संस्थान
3.	औद्योगिक	हरी तथा नारंगी मानक की औद्योगिक ईकाईयों
4.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	प्रशासनिक परिसर/संस्थान/शैक्षणिक एवं अनुसंधान/स्वास्थ्य
5.	सार्वजनिक उपयोगितायें	जल शोधन संयंत्र, जलमल निकास (शोधन संयंत्र) विद्युत (पावर हाउस, उपकेन्द्र) ठोस अपशिष्ट



		(लैण्डफिल), संचार, अग्निशमन केन्द्र, शमशान एवं कब्रिस्तान आदि।
6.	आमोद-प्रमोद	नगरीय उद्यान, मेला स्थल, पर्यावरण वानिकी, वृक्षारोपण
7.	यातायात एवं परिवहन	रेल्वे टर्मिनल/स्टेशन, रेल्वे लाइन/बस स्टेण्ड, वाहन विराम स्थल एवं समस्त मार्ग
8.	कृषि	कृषि ग्रामीण परिक्षेत्र (ग्रामीण आबादी के विस्तार हेतु आवासीय)
9.	जल स्रोत	नदी, तालाब, नाले एवं नहरें

**टीप :-** विकास योजना मानचित्र में दर्शाये गये क्षेत्र में सुरक्षा की दृष्टि से एयरफोर्स से 4 किलोमीटर की परिधि अंकित की गई है जिसके अन्तर्गत आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक एवं औद्योगिक भू उपयोग के प्रस्ताव प्रदर्शित किये गये हैं। इस क्षेत्र में किये जाने वाले आवासीय एवं वाणिज्यिक विकास की अधिकतम ऊँचाई 6 मीटर, सार्वजनिक अर्द्धसार्वजनिक एवं औद्योगिक उपयोग हेतु किये जाने वाले विकास की अधिकतम ऊँचाई 7.2 मीटर होगी।

15. 5.7.1 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में उपविभाजन को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है -

5.7.1 उपयोग परिक्षेत्र का उपयोग परिसरों में उप-विभाजन

- इन नियमनों का उद्देश्य विभिन्न परिक्षेत्रों के अभिन्यास तैयार करने हेतु मार्गदर्शन देना है। इन नियमों में परिभ्रमण संरचना एवं सुविधाओं के प्रावधानों के मानक सम्मिलित हैं। ऐसे अभिन्यासों से जुड़े सेवा प्रावधानों जैसे-भौतिक संरचनाएं, जल-प्रदाय, जल-मल निकास आदि नगर पालिका उप-नियमों के अनुरूप होंगे।
- भूखण्ड की चौड़ाई एवं गहराई का अनुपात अधिकतम 1:3 होना चाहिए।
- भवन निर्माता/वास्तुविदों को अपने भवन नियोजन हेतु आवासीय विकास के संदर्भ में भूखण्ड आकार, भूखण्ड प्रकार, एफ.ए.आर. भूतल आच्छादन भवन की ऊँचाई तथा स्वीकार्य आवासीय इकाइयों के मानकों की आवश्यकता होती है। भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिए। कार्पोरेट विकास की दशा में विकास/भवन अनुज्ञा साथ-साथ दी जा सकेगी।
- एक भूखण्ड में बीस इकाइयों से अधिक समाहित करने हेतु प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में तैयार किए गए अभिन्यास की स्वीकृति तभी दी जावेगी जब आवश्यक प्रावधान जैसे- जल प्रदाय, मल निकास, पार्किंग सुविधा का प्रावधान किया हो तथा भवन निर्माण की अनुमति देने के पूर्व उक्त सेवा एवं सुविधाएं वास्तविक रूप से उपलब्ध होना चाहिए। इस प्रकार के निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 1000 वर्गमीटर होगा।
- आवासीय अभिन्यासों में राज्य शासन द्वारा निर्धारित मापदण्ड एवं समय-समय पर प्रसारित आदेशानुसार समाज के कमजोर वर्ग/अनौपचारिक वर्ग हेतु भूखण्ड/भवन का आरक्षण किया जाना आवश्यक होगा।
- अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार करते समय मध्य-प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 99 (परिशिष्ट-ज) में निहित प्रावधानों का पालन किया जाना चाहिए।

7. नियोजन से संबंधित नियमन म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान के अनुसार होंगे।

16. 5.7.2 नवीन आवासीय क्षेत्र :-

वर्तमान निर्मित क्षेत्र में भूखण्ड का सुव्यवस्थित तथा न्यूनतम आकार निर्धारित करना संभव नहीं है। वर्तमान आवासीय क्षेत्र में बहुत से आवासों के भूखण्ड अव्यवस्थित आकार के हैं। ऐसे क्षेत्रों में कार्य स्थलों पर वायु प्रवाह, सूर्य का प्रकाश आदि स्वस्थ परिवेश की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुये प्रस्तावित धनत्व की प्राप्ति हेतु फर्शी एवं निर्मित क्षेत्र सारिणी 5-सा-2 प्रस्तावित किया गया है।

17. कंडिका 5.7.2 एवं 5.7.3 तथा सारिणी क० 5-सा-2, 5-सा-3 को विलोपित करने एवं 5-सा-4 के स्थान पर सारणी 5-सा-2 निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है

**ग्वालियर : नवीन आवासीय क्षेत्र में विकास हेतु मापदण्ड**

5-सा-2

क	भूखण्ड का आकार मी.	क्षेत्र (वर्गमीटर) न्यूनतम	विकास का प्रकार	मू-आच्छादन प्रतिशत में	एफ.ए. आर. अधिकतम क्षेत्रानुसार	एम.ओ.एस. (मीटर में)				मूखण्ड के सामने मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	अधिकतम ऊँचाई (मीटर में)	एक मूखण्ड पर अधिकतम स्वीकार्य आवासीय ईकाइयों
						एफ (अग्र)	आर (पार्श्व)	एस (आजू)	एस (बाजू)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	4.0X8	32	पंक्ति	60	1.25	3.0	0.0	0.0	0.0	06	9	1
2	4.0X12	48	पंक्ति	60	1.25	3.0	1.5	0.0	0.0	06	9	1
3	5.0X15	75	पंक्ति	60	1.25	3.0	1.5	0.0	0.0	7.5	9	2
4	7.0X15	105	पंक्ति	50	1.25	3.0	1.5	0.0	0.0	7.5	9	2
5	9.0X15	135	अर्द्ध पृथककृत	50	1.25	3.0	1.5	2.5	0.0	7.5	9	2
6	11.11X18	200	अर्द्ध पृथककृत	50	1.25	3.0	2.5	2.5	0.0	09	9	3
7	12.0X18	216	अर्द्ध पृथककृत	42	1.25	3.5	2.5	3.5	0.0	09	9	3
8	12.0X24	288	पृथककृत	40	1.50	4.5	2.5	3.5	2.5	09	9	5
9	15.0X24	360	पृथककृत	35	1.50	6.0	2.5	3.5	3.0	12.0	9	6
10	15.0X27	405	पृथककृत	33	1.50	7.5	3.0	3.5	3.0	12.0	12	टीप अनुसार
11	18.0X30	540	पृथककृत	33	1.50	8.0	3.0	4.0	3.0	12.0	12	टीप

												अनुसार
12	20.0X30	600	पृथककृत	33	1.50	9.0	3.0	4.5	3.0	12.0	12	टीप अनुसार
13	25.0X30	750	पृथककृत	30	1.50	10.5	4.5	4.5	4.5	12.0	12	टीप अनुसार
14	30.0X33	999	पृथककृत	30	1.50	12.0	4.5	4.5	4.5	12.0	12	टीप अनुसार

**टीप-1.** क्रमांक 10 से 14 पर उल्लेखित भूखण्डों में अधिकतम आवासीय ईकाईयों की गणना के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 100.0 वर्गमीटर प्रति ईकाई मान्य किया जाये। शेष नियमन सारणी अनुसार होंगे।

18. कंडिका 5.7.3 के स्थान पर निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है -

**5.7.3 फार्म हाउस :-**

विकास योजना में वर्णित वन आवास के स्थान पर फार्म हाउस के नियमन को भूमि विकास नियम 2012 के नियम 17 में दिये गये हैं, मान्य होंगे।

19. कंडिका 5.7.4.1 में निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

(i) बिन्दु (अ) में 0.2 के स्थान पर 0.1

(ii) बिन्दु (द) में 1984 के स्थान पर 2012 एवं 42 (क) के स्थान पर 42(1) एवं 42(2)। यह स्पष्ट किया जाता है कि इन नियमों का संदर्भ फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सीमांत खुले क्षेत्रों के लिये मान्य नहीं होगा।

(iii) बिन्दु (इ) में 18 मीटर के स्थान पर 12 मीटर

(iv) बिन्दु (ई) को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।

20. कंडिका 5.7.5 के स्थान पर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है -

**5.7.5 ऊंचे भवन :-**

कोई भी भवन जिसकी उचाई 30 मीटर से अधिक हो वह उंचे भवन की श्रेणी में आएगा तथा म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान लागू होंगे, किन्तु नियम 42(2) की सारणी -5 के पंक्ति 3, 4 एवं 5 के कॉलम 5 में फर्शी क्षेत्र अनुपात 2.5 होगा।

21. कंडिका 5.7.6 में सारिणी क्रमांक 5.2, 5.3 एवं 5.4 को विलोपित करते हुये सारणी 5-सा-2 प्रतिस्थापित किया जाता है।

22. कंडिका 5.7.8 की सारणी को 5-सा-5, को 5-सा-3 पढा जाये।
23. कंडिका 5.8 की सारणी 5-सा-6, 5-सा-7 को क्रमशः 5-सा-4 तथा 5-सा-5 पढा जाये।
24. कंडिका 5.8.2 की सारणी 5-सा-8 तथा 5-सा-9 को क्रमशः 5-सा-6 तथा 5-सा-7 पढा जाये।
25. कंडिका 5.8.3 एवं 5.8.3 (अ) को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।
26. कंडिका 5.8.4 के स्थान पर निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है -
- निवेश क्षेत्र में 24 मीटर अथवा अधिक चौड़े मार्गों (कंडिका 5.3.34 में उल्लेखित क्षेत्र को छोड़कर) पर मार्ग संगम से दोनों ओर 50-50 मीटर छोड़कर वाणिज्यिक गतिविधिया निम्न शर्तों के अधीन मान्य होगी।
1. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल - 4000 वर्गमीटर
  2. न्यूनतम सम्मुख खुला क्षेत्र - 12 मीटर एवं अन्य तीनों ओर खुला क्षेत्र 6 मीटर
  3. अधिकतम भू आच्छादन 50 प्रतिशत मान्य होगा।
  4. 12.5 मीटर से 30 मीटर तक के ऊंचे भवनो की दशा में एफ0ए0आर0 एवं अन्य प्रावधान म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42(1) एवं 42(2) की सारणी के अनुसार मान्य होंगे किन्तु नियम 42(2) की सारणी -5 के पैक्ति 3, 4 एवं 5 के कॉलम 5 में फर्शी क्षेत्र अनुपात 2.5 होगा।
27. कंडिका 5.8.4.3 में 1984 के स्थान पर 2012 प्रतिस्थापित किया जाता है।
28. कंडिका 5.8.5 की सारणी 5-सा-10 को 5-सा-8 पढा जाये।
29. कंडिका 5.9, 5.10 एवं 5.10.1 से 5.10.14 को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।
30. कंडिका 5.11 से 5.12.3 तक की समस्त कंडिकाओं को विलोपित कर औद्योगिक विकास हेतु भूमि विकास नियम 2012 के नियम प्रभावशील किया जाना प्रस्तावित है।
31. 5.14 आमोद-प्रमोद के स्थान पर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित की जाना प्रस्तावित है।
- 5.11 आमोद- प्रमोद ग्वालियर नगर में संरक्षित वन क्षेत्र स्थित है। पूर्व की विकास योजना में प्रस्तावित एवं विकसित नगर स्तर के आमोद-प्रमोद के घटक यथा नगर उद्यान मेला मैदान इत्यादि को यथावत रखते हुये नये विकास के लिये प्रस्तावित क्षेत्रों में भी हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इन नगर उद्यानों में निम्न गतिविधियाँ स्वीकार्य होगी :-



चौकसी एवं निगरानी हेतु आवासीय ईकाईयाँ, पिकनिक हट, रख रखाव हेतु स्थानीय शासन कार्यालय, ओपन एयर थियेटर, पुलिस पोस्ट, अग्निशमन केन्द्र, पम्प हाउस, जनप्रसाधन केन्द्र, सुविधाजनक दुकाने (1दुकान प्रति हेक्टे. पर जिसका अधिकतम क्षेत्रफल 10 वर्गमीटर हो)

क्रीडांगन/स्टेडियम एवं स्पोर्ट्स काम्पलेक्स हेतु खेल मैदान, आउट डोर एवं इन्डोर स्टेडियम, गेम्स हाल, तरण पुष्कर चौकसी एवं निगरानी हेतु आवासीय ईकाईयाँ, रख रखाव हेतु स्थानीय शासन कार्यालय, पम्प हाउस, जनप्रसाधन केन्द्र, सुविधाजनक दुकाने (1दुकान प्रति हेक्टे. पर जिसका अधिकतम क्षेत्रफल 10 वर्गमीटर हो), खेल प्रशिक्षण केन्द्र, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, खिलाडियों के लिये बोर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस।

नगरीय वन एवं वृक्षारोपण पर्यावरण की दृष्टि से आवश्यकता अनुसार जल स्रोतों के चारों ओर विकसित क्षेत्र 30 मीटर तथा नवीन विकास के क्षेत्र में 60 मीटर एवं बायपास के दोनों ओर 100 मीटर के क्षेत्र में वृक्षारोपण कर नगरीय वन विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

32. कंडिका 5.15.8 (ब) में सारणी 5-सा-42 के बाद म0प्र0 भूमि विकास नियम 1984 के स्थान पर 2012 तथा नियम 81 के स्थान पर नियम 84 प्रतिस्थापित किया जाये।
33. कंडिका 5.15.9 (अ) बहुतलीय पॉर्किंग को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।
34. कंडिका 5.15.2(स) की सारणी 5-सा-38 को 5-सा-9., 5.15.3 की सारणी 5-सा-39 को 5-सा-10., 5.15.5 की सारणी 5-सा-40 को 5-सा-11, कंडिका 5.15.7 की सारणी 5-सा-41 को 5-सा-12, तथा 5.15.8(ब) की सारणी 5-सा-42 को 5-सा-13 पढा जाये।
35. कंडिका 5.15.9 (ब) एवं सारणी 5-सा-43 के स्थान पर निम्न प्रस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

#### बायपास मार्ग -

विकास योजना में प्रस्तावित 80 मीटर चौड़ाई के बायपास मार्ग के दोनों ओर 100-100 मीटर तक के नियंत्रित क्षेत्र में निम्न गतिविधियाँ अनुज्ञेय होगी।

#### अनुज्ञेय गतिविधियाँ

1. ईंधन भराव केन्द्र/सर्विस स्टेशन
2. बसस्टेण्ड/पिकअप स्टेशन/टेक्सी स्टेण्ड
3. पुलिस स्टेशन/पुलिस चौकी
4. नाका/धर्मकांटा/वैविग ब्रिज
5. दूरसंचार केन्द्र/एस.टी.डी.पी.सी.ओ./साइवर कैफे



6. जल मल निकास, जल प्रदाय, विधुत व्यवस्था
  7. बैंक / ए.टी.एम. / पोस्ट आफिस
  8. पार्किंग
  9. अग्निशमन केन्द्र
36. कंडिका 5.16.2 को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।
37. कंडिका 5.17.1 (अ) में निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाये।  
 "ऐतिहासिक इमारतों एवं परिसरों को पुरात्व विभाग के नियमों के अन्तर्गत अधिसूचित कर संरक्षित क्षेत्र उल्लेखित किया जायेंगा। तथापि ऐसी कार्यवाही सम्पन्न होने के पूर्व भी ऐतिहासिक महत्व की इमारतों एवं परिसरों से 100 मीटर की दूरी के बाद विकास की अनुमति दी जाना प्रस्तावित है।"
38. कंडिका 5.17.1 में (ह) के बाद निम्न उपकंडिकायें जोड़ी जाना प्रस्तावित है।  
 (घ) डी.आर.डी.ओ. सिटीसेन्टर तानसेन मार्ग की सीमा से 200 मीटर तक केवल 6 मीटर की ऊँचाई का निर्माण अनुमत होगा।  
 (छ) थलसेना एवं वायुसेना की सीमा से 100 मीटर तक केवल 6 मीटर की ऊँचाई का निर्माण अनुमत होगा।
39. कंडिका 5.18 में उल्लेखित कृषि परिक्षेत्र से संबंधित समस्त वर्णन को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।
40. कंडिका 5.19 में दी सारिणी 5-सा-45 को 5-सा-14 पढा जाये। एवं सारणी के बाद टीप में निम्नानुसार जोडा जाना प्रस्तावित है -  
 (2) औद्योगिक भूमि उपयोग के अंतर्गत प्लॉट एवं अपार्टमेंट केवल संबंधित संस्थान के कर्मचारियों के आवास के लिये ही मान्य होंगे।
41. कंडिका 5.20, 5.20.1, 5.20.2, 5.20.3, 5.20.4 को विलोपित कर इन सुविधाओं के लिए नियमन म0प्र0 भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे।
42. कंडिका 5.21 को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।
43. अनुसूची-1 के अंत में निम्नानुसार जोडा जाना प्रस्तावित है।  
 129- नियंत्रित क्षेत्र :-  
 नियंत्रित क्षेत्र से तात्पर्य है कि एयर फोर्स की एयर स्ट्रिप से 4 किलोमीटर तक विकास हेतु नियंत्रित क्षेत्र इस क्षेत्र में जी+1 से अधिक निर्माण स्वीकार योग्य नहीं होंगे।



44. कंडिका 5.23 में नियम 1984 के स्थान पर नियम 2012 किया जाता है ।
45. कंडिका 5.24 में नियम 1984 के स्थान पर नियम 2012 किया जाता है ।
46. प्रारूप विकास योजना के अध्याय-6 में निम्नानुसार संशोधन प्रस्तावित है -
1. सारिणी 6-सा-1 एवं 6-सा-2 के नीचे निम्नानुसार जोड़ा जाना प्रस्तावित है ।  
“(उपरोक्त लागत सॉकेतिक है)”
  2. कंडिका 6.5.3 एवं 6.9(iv) में म0प्र0 भूमि विकास नियम 1984 के स्थान 2012 पढा जाना प्रस्तावित है ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से  
तथा आदेशानुसार

*वर्षा नावलेकर*  
( वर्षा नावलेकर )  
उप सचिव  
मध्यप्रदेश शासन  
आवास एवं पर्यावरण विभाग