

मध्यप्रदेश शासन
नगरीय विकास एवं आवास विभाग
मंत्रालय

क्रमांक-एफ-3/147/2011/32
प्रति,

भोपाल, दिनांक /07/2017

उप नियंत्रक
शासन केन्द्रीय मुद्रणालय
भोपाल ।

विषय :- नागदा विकास योजना 2021 का प्रारूप प्रकाशन ।

उपरोक्त विषय में नगरीय विकास एवं आवास विभाग की हिन्दी की अधिसूचना दिनांक 11/07/2017 एवं सामान्य प्रशासन विभाग से असाधारण राजपत्र की अनुमति दिनांक 11/07/2017 की प्रति संलग्न है । कृपया उक्त सूचना को असाधारण राजपत्र में दिनांक 11/07/2017 को प्रकाशन कर प्रकाशित राजपत्र की 10 प्रतियाँ विभागीय उपयोग हेतु भिजवाने का कष्ट करें ।
संलग्न : यथोपरि

1

(सुप्रिया पेंडके)

अवर सचिव

मध्यप्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

भोपाल, दिनांक 11/07/2017

पृ0क्रमांक-एफ-3/147/2011/32
प्रतिलिपि:-

आयुक्त सह संचालक नगर तथा ग्राम निवेश की और सूचना की प्रति संलग्न कर अनुरोध है कि उक्त सूचना को नगर तथा ग्राम निवेश की वेबसाईट पर आज प्रकाशित कराने का कष्ट करें ।

Suport

अवर सचिव

मध्यप्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग
11/7/2017

मध्यप्रदेश शासन
नगरीय विकास एवं आवास विभाग
मंत्रालय, भोपाल

// सूचना //

भोपाल दिनांक 11/07/2017

क्रमांक एफ-3-147/2011/बत्तीस - एतद 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 नागदा 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 का धारा-19 उपधारा-2 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये प्रस्तावित उपांतरणों का विवरण सूचना के माध्यम से दिनांक 11/07/2017 को प्रकाशित किया जा रहा है। उपांतरणों का विस्तृत विवरण बेंबसाइड www.mptownplan.nic पर उपलब्ध है तथा उनका निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय में अवकाश के दिनों को छोड़कर सूचना प्रकाशन के दिनांक से 30 दिवस तक की कालावधि में निरीक्षण किया जा सकेगा।

1. अवर सचिव म0प्र0 नगरीय विकास एवं आवास विभाग, मंत्रालय भोपाल।
2. संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय उज्जैन।

उपांतरण का विवरण:-

1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के कारण विकास योजना में प्रस्तावित उपांतरण निम्नानुसार है:-

प्रारूप विकास योजना नागदा 2021 की पुस्तिका की कंडिका 6.2, 6.3, 6.5, 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3, 6.5.4, 6.6, 6.7, 6.7.1, 6.7.2, 6.7.3, 6.7.4, 6.7.5, 6.7.6, 6.8, 6.9, 6.9.1, 6.10.1, 6.11, 6.11.1, 6.11.2, 6.11.3, 6.12, 6.13, 6.14, 6.17, 6.21, 6.22 में उपांतरण किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्ताव का विस्तृत विवरण www.mptownplan.nic पर अवलोकन किया जा सकता है।

2. उक्त उपांतरण विवरण के संबंध में यदि कोई आपत्ति या सुझाव हा तो उसे अवर सचिव मध्यप्रदेश शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग, मंत्रालय भोपाल के कार्यालय में लिखित रूप से सूचना प्रकाशन के दिनांक से 30 दिवस की कालावधि में प्रस्तुत किये जा सकते हैं। समयावधि में प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर राज्य शासन द्वारा विचारोपरांत लिया जा सकेगा।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार

(सी.के.साधव)

उप सचिव

मध्य प्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

मध्यप्रदेश शासन
नगरीय विकास एवं आवास विभाग
मंत्रालय, भोपाल

//सूचना//

भोपाल, दिनांक 11 जून 2017

क्रमांक एफ-3-147/2011/32 :: एतद् द्वारा सूचना दी जाती है कि मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (23 सन् 1973) की धारा 19 (2) के प्रावधान्तर्गत राज्य सरकार ने नागदा विकास योजना (प्रारूप) 2021 में निम्नानुसार उपान्तरण प्रस्तावित किये है :-

(अधिसूचना में उपान्तरण का विवरण)

अनु. क्र.	उपान्तरण विवरण
1	<p>अध्याय -6</p> <p>6.2 क्षेत्राधिकार</p> <p>1. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे। उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-</p> <p>6.2 क्षेत्राधिकार</p> <p>1. "मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।"</p>
2	<p>6.3 परिभाषायें</p> <p>अन्य परिभाषाएं व नियमन मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।</p> <p>उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-</p> <p>"अन्य परिभाषाएं व नियमन मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।"</p>
3.	<p>6.5 आवासीय क्षेत्र हेतु विकास नियमन</p> <p>6. म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट-एंम. (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः कमजोर आय व अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए।</p> <p>उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-</p> <p>6. "म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः कमजोर आय व अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिए।"</p>



6.5.1 आवासीय भूखंडों के लिये विकास मापदंड

विभिन्न आकारों के भूखण्डों पर निर्मित क्षेत्र एवं अन्य प्रावधान सेटबेक सारणी 6-सा-2 में दिये गये अनुसार नियंत्रित होंगे :- विभिन्न आकारों के भूखण्डों पर निर्मित क्षेत्र एवं अन्य प्रावधान सेटबेक सारणी 6-सा-2 में दिये गये अनुसार नियंत्रित होंगे :-

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

“ विभिन्न आकारों के भूखण्डों पर आच्छादित क्षेत्र, एम.ओ.एस., एफ.ए.आर.व ऊंचाई आदि के नियोजन मापदण्ड, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 अनुसार मान्य होंगे। ”

5. 6.5.2 समूह आवास

समूह आवास हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के प्रचलित प्रावधान के अनुसार मापदण्ड मान्य होंगे परन्तु फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.50 से अधिक नहीं होगा।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

“ समूह आवास हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रचलित प्रावधान के अनुसार मापदण्ड मान्य होंगे। ”

6. 6.5.3 ऊँचे भवनों का नियोजन/भवन अनुज्ञा

ऊँचे भवनों का नियोजन तथा भवन निर्माण मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के मापदण्डों अनुसार नियंत्रित होगी।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

“ ऊँचे भवनों का नियोजन तथा भवन निर्माण मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 के मापदण्डों अनुसार नियंत्रित होगा। ”

7. 6.5.4 स्वयं के आवास हेतु मापदण्ड

ऊँचे भवनों का नियोजन तथा भवन निर्माण मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के मापदण्डों अनुसार नियंत्रित होगी।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

“ ऊँचे भवनों का नियोजन तथा भवन निर्माण मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 के मापदण्डों अनुसार नियंत्रित होगा। ”

8. 6.6 फार्म हाउस

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-1984 के मापदण्डों अनुसार नियंत्रित होंगे।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

“ फार्म हाउस के नियोजन मापदंड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम-2012 के मापदण्डों अनुसार मान्य होंगे। ”

<p>9.</p>	<p>6.7 वाणिज्यिक क्षेत्र</p> <p>6.7.1 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका</p> <p>टीप :-</p> <p>1. उपरोक्त इकाईयों के अभिन्यास में अधिकतम 50 प्रतिशत भूखण्ड एवं 50 प्रतिशत पार्किंग, खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान किया जावेगा तथा जो भूखण्ड बनेंगे उनके लिये उपरोक्त नियम लागू होंगे।</p> <p>उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-</p> <p>6.7 वाणिज्यिक क्षेत्र</p> <p>6.7.1 वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिये रूपांकन मार्गदर्शिका</p> <p>टीप :-</p> <p>1. " उपरोक्त इकाईयों के अभिन्यास में अधिकतम 50 प्रतिशत भूखण्ड एवं 50 प्रतिशत पार्किंग, खुला क्षेत्र एवं पहुंच मार्ग का प्रावधान किया जावेगा तथा जो भूखण्ड बनेंगे उनके लिये उपरोक्त नियम लागू होंगे। अभिन्यास के भूखंडों को छोड़कर वाणिज्यिक उपयोग में भू-भाग पर अनुज्ञा के आवेदन पर सम्मुख मार्ग की चौड़ाई 12.0 मीटर नियोजित करते हुए मार्ग मध्य से 6.0 मीटर पश्चात् भूखंड रेखा मान्य की जावेगी। ऐसे भूभाग में सम्मुख में 6.0 मीटर तथा अन्य तीनों ओर 4.5 मीटर खुला क्षेत्र निर्धारित करने के बाद आच्छादित क्षेत्र की गणना की जावेगी, जो अधिकतम 40 प्रतिशत होगा। पार्किंग की व्यवस्था, भूखंड के भीतर करना होगी तथा सम्मुख भाग में छोड़े गये खुले स्थान को पार्किंग के उपयोग में मान्य की जा सकेगी तथा अधिकतम एफ.ए.आर. 0.75 मान्य होगा तथा पार्किंग की व्यवस्था स्वतंत्र रूप से करना होगी।"</p>
<p>10.</p>	<p>6.7.2 ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र</p> <p>नगर में पेट्रोल की आवश्यकता की पूर्ति हेतु वर्तमान कार्यरत पेट्रोल पम्पों को नियमित/चालू रखे जाने की अनुमति जिला यातायात समिति द्वारा दी जा सकेगी। नवीन ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्रों के मानक म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुसार होंगे।</p> <p>उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-</p> <p>" नगर में पेट्रोल की आवश्यकता की पूर्ति हेतु वर्तमान कार्यरत पेट्रोल पम्पों को नियमित/चालू रखे जाने की अनुमति जिला यातायात समिति द्वारा दी जा सकेगी। नवीन ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्रों के मानक म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुसार होंगे। "</p>
<p>11.</p>	<p>6.7.3 छविगृहों के लिये मापदण्ड</p> <p>मार्ग चौड़ाई छविगृह का भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित होगा, उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी।</p> <p>विराम स्थल(पार्किंग) म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के प्रावधानों अनुसार ।</p>



न्यूनतम आवश्यक क्षेत्र 2.3 वर्ग मीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावे।

अधिकतम भूतल

आच्छादित क्षेत्र बैठक क्षमता 500 सीट तक के लिये अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत स्वीकार्य होगा एवं उससे अधिक क्षमता के छविगृहों के लिये अधिकतम 33 प्रतिशत।

सीमान्त खुला क्षेत्र सामने न्यूनतम 12.0 मीटर।

आजू-बाजू न्यूनतम 4.5 मीटर/4.5 मीटर।

पीछे न्यूनतम 4.5 मीटर।

एफ. ए. आर. 1: 1.5

टीप :- छविगृह की अधिकतम ऊँचाई एवं अन्य प्रावधान म.प्र. भूमि विकास नियमों से नियंत्रित होगी तथा ऊँचाई के मान से सीमांत खुले क्षेत्रों का निर्धारण किया जावेगा।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

“ म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुसार होंगे। ”

12. 6.7.4 होटल हेतु मापदण्ड

1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र : 33 प्रतिशत.

2. अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात : 1:1.5

3. अधिकतम ऊँचाई एवं सीमांत खुले क्षेत्र : म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 अनुसार

– फर्शी क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत क्षेत्र होटल गतिविधि संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।

– अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र (ग्राउण्ड कवरेज) के बराबर होगा।

– वाहन विराम स्थल म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधान अनुसार रहेंगे

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

“ 1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र : 33 प्रतिशत

2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात : 1:1.5.

3. अधिकतम ऊँचाई एवं सीमांत खुले क्षेत्र : म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार

– फर्शी क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत क्षेत्र होटल गतिविधि संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा।

– अधिकतम तलघर का क्षेत्रफल भूतल पर निर्मित क्षेत्र (ग्राउण्ड कवरेज) के बराबर होगा।

	– वाहन विराम स्थल म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधान अनुसार रहेंगे । ”
13.	<p>6.7.5 अल्पाहार गृह (रेस्टोरेंट) हेतु मापदंड</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र : 33 प्रतिशत 2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात : 1:1.5 3. अधिकतम ऊँचाई एवं सीमांत खुले क्षेत्र : म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 अनुसार वाहन विराम स्थल म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 अनुसार रहेंगे । <p>उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-</p> <p>“ 1. भूतल पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र : 33 प्रतिशत</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात : 1:1.5 3. अधिकतम ऊँचाई, सीमांत खुला क्षेत्र एवं वाहन विराम स्थल : म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार वाहन विराम स्थल म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 अनुसार रहेंगे । ”
14.	<p>6.7.6 अनौपचारिक वर्ग के लिए प्रावधान</p> <p>नवीन वाणिज्यिक केन्द्रों के नियोजन के समय फुटपाथ दुकानों, हाथठेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिये निम्न सारणी में दिए गये मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु प्रावधान लागू होंगे :-</p> <p>उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-</p> <p>“ नवीन वाणिज्यिक, प्रशासनिक, आमोद-प्रमोद, औद्योगिक परिसरों में फुटपाथ दुकानों, हाथठेला एवं इसी तरह की अन्य गतिविधियों के लिये निम्न सारणी में दिए गये मानकों के अनुसार अनौपचारिक वर्ग हेतु निम्नानुसार मार्गदर्शी प्रावधान लागू होंगे :- ”</p>
15.	<p>6.8 यातायात नगर के मानक</p> <p>सारणी 4-सा-5 एवं 4-सा-6 में दिये गये मानक अभिन्यास तैयार करने हेतु है, क्रियान्वयन संस्था इन मानकों के अतिरिक्त आवश्यकतानुसार रूपांकन कर सकती है, किंतु अभिन्यास के मापदंड सारणी 6-सा-3 अनुसार रहेंगे ।</p>
16.	<p>6.9 औद्योगिक विकास के मानक</p> <p>अभिन्यास के मानक</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. औद्योगिक भूखण्डों का क्षेत्र अधिकतम 50 प्रतिशत 2. मार्गों एवं वाहन विराम स्थल न्यूनतम 25 प्रतिशत का क्षेत्र 3. खुला क्षेत्र न्यूनतम 5.0 प्रतिशत 4. दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधाएं न्यूनतम 10 प्रतिशत



5. अन्य गतिविधियाँ जैसे मजदूरों अधिकतम 10 प्रतिशत के आवास आदि ।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

6.9 औद्योगिक विकास के मानक

अभिन्यास के मानक

1. औद्योगिक भूखण्डों का क्षेत्र : अधिकतम 50 प्रतिशत
2. मार्गों एवं वाहन विराम स्थल : न्यूनतम 25 प्रतिशत का क्षेत्र
3. खुला क्षेत्र : न्यूनतम 5.0 प्रतिशत
4. दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधाएं : अधिकतम 10 प्रतिशत (दुकानें एवं अन्य सेवा सुविधाओं को यदि 10 प्रतिशत क्षेत्र से कम नियोजित किया जाता है, तो वह क्षेत्र औद्योगिक गतिविधि अथवा आवश्यकतानुसार अन्य गतिविधियों के लिए उपयोग किया जा सकेगा।)
5. मजदूरों के लिए आवासीय परिसर तथा अन्य आनुषांगिक गतिविधियाँ : अधिकतम 10 प्रतिशत (यदि 10 प्रतिशत क्षेत्र से कम नियोजित किया जाता है, तो वह क्षेत्र औद्योगिक गतिविधि अथवा आवश्यकतानुसार अन्य गतिविधियों के लिए उपयोग किया जा सकेगा।)
6. मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई : 12 मीटर किंतु आवासीय क्षेत्र में यह चौड़ाई 7.5 मीटर तक की जा सकेगी तथा क्लस्टर नियोजन में क्लस्टर हेतु पहुंच को नियोजन सिद्धांत के आधार पर नियोजित करने पर मार्ग चौड़ाई कट की जा सकेगी।

नोट :-

1. औद्योगिक भूखण्डों के लिए नियोजन मापदंड म.प्र. भूमि विकास नियम-2012 अनुसार रहेंगे।
2. औद्योगिक क्षेत्र के उपविभाजन में न्यूनतम 2.05 वर्गमीटर प्रति कामगार की दर से सुविधाओं हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जावेगा। औद्योगिक संस्थान के कामगारों का आंकलन 300 कामगार प्रति हेक्टेयर (कुल क्षेत्रफल के लिये) की दर से किया जावेगा।
3. औद्योगिक भूमि उपयोग अंतर्गत पृथक-पृथक भू-भाग पर आवेदन स्वीकार किए जा सकेंगे। किंतु ऐसे भू-भाग हेतु पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होना आवश्यक होगी तथा ऐसे भू-भाग के 50 प्रतिशत पर ही एफ.ए.आर. देय होगा। भू-भाग का कुल क्षेत्रफल कम से कम 1000 वर्ग मीटर होगा।

17. 6.9.1 फ्लैटेड फैक्ट्रियां

न्यूनतम भूखंड आकार 1000 वर्ग मीटर

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

न्यूनतम भूखंड आकार 1500 वर्ग मीटर

18. 6.10.1 शासकीय/अर्द्धशासकीय संस्थानों के अभिन्यास विकास हेतु मापदण्ड

1. पी.एस.पी. उपयोग के अन्तर्गत भूखण्डों 50 प्रतिशत अधिकतम

का प्रतिशत 95

2. कर्मचारी आवास एवं सम्बंधित गतिविधियों 15 प्रतिशत अधिकतम हेतु क्षेत्रफल

3. पार्किंग एवं मार्ग 25 प्रतिशत(न्यूनतम)

4. खुला क्षेत्र 7 प्रतिशत(न्यूनतम)

5. सेवाएँ एवं सुविधाएँ 3 प्रतिशत(न्यूनतम)

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

6.10.1 शासकीय/अर्द्धशासकीय संस्थानों के अभिन्यास विकास हेतु मापदण्ड

1. पी.एस.पी. उपयोग के अन्तर्गत भूखण्डों 50 प्रतिशत अधिकतम का प्रतिशत 95

2. कर्मचारी आवास एवं सम्बंधित गतिविधियों 15 प्रतिशत अधिकतम हेतु क्षेत्रफल

3. पार्किंग एवं मार्ग 25 प्रतिशत(न्यूनतम)

4. खुला क्षेत्र 7 प्रतिशत(न्यूनतम)

5. सेवाएँ एवं सुविधाएँ 3 प्रतिशत(न्यूनतम)

यदि सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक भूमि उपयोग अंतर्गत कोई एकल इकाई का आवेदन आता है, तो उसका निराकरण म.प्र. भूमि विकास नियम-2012 के प्रावधानों के अनुसार किया जावेगा।

यह भी कि, शासकीय/अर्द्धशासकीय संस्थानों का निर्माण एकल कैम्पस तथा बहु कार्यालय हेतु आता है, तो उसका नियोजन एक भूखंड मानते हुए 30 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र रखते हुए किया जावेगा तथा इसके अंतर्गत 10 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र आवास व सेवा एवं सुविधाओं हेतु रखा जा सकेगा।

19. 6.11 सामाजिक अधोसंरचना हेतु मानक

टीप:- उपरोक्त सारणी में जो सुविधा सम्मिलित नहीं है, उनका अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.25 से अधिक नहीं होगा।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

टीप:- उपरोक्त सारणी में जो सुविधा सम्मिलित नहीं है, उनका अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत तथा फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.1.25 से अधिक नहीं होगा।

20. 6.11.1 शैक्षणिक एवं अनुसंधान केन्द्र (चार हेक्टर से अधिक क्षेत्र के बड़े परिसर)

अ. शिक्षा संबंधी प्रशासन सहित : (कुल भूमि का 45: मार्गों सहित)

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अकादमी व प्रशासकीय क्षेत्र का 20: 97

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1:0.80

अधिकतम भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा। यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अंतर्गत किया जायेगा तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जावेगी।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

अ. शिक्षा संबंधी (प्रशासनिक क्षेत्र सहित) : (कुल भूमि का 45: मार्गों सहित)

अधिकतम आच्छादित क्षेत्र अकादमी व प्रशासकीय क्षेत्र का 20: 97

अधिकतम फर्शी क्षेत्रानुपात 1:0.80

भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र के बराबर एवं ठीक नीचे तलघर स्वीकार्य होगा। यदि तलघर का उपयोग वाहन विराम एवं सेवाओं के अंतर्गत किया जाता है, तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्रानुपात के साथ नहीं की जावेगी।

21. 6.11.2 खुले क्षेत्र एवं आमोद-प्रमोद क्षेत्रों के मापदण्ड :-

नोट : टाटलाट, क्रीडांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकताएं शामिल हैं।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

नोट : टाटलाट, क्रीडांगन तथा दो स्तरों के स्थानीय उद्यानों को छोड़कर शेष क्षेत्रों में परिभ्रमण एवं वाहन विराम की आवश्यकताएं शामिल हैं।

ये प्रावधान केवल किसी वृहद् क्षेत्र के नियोजन करने एवं जोनल प्लान तैयार करने के उद्देश्य से है।

22. 6.11.3 अमोद-प्रमोद उपयोग अन्तर्गत स्वीकृत/स्वीकार्य अन्य गतिविधियों हेतु मापदण्ड :-

(अ) न्यूनतम भूमि का क्षेत्रफल 1 हेक्टर

(ब) अधिकतम ग्राउण्ड कवरेज 15 प्रतिशत

(स) अधिकतम एफ.ए.आर. 1 : 0.2

(द) अधिकतम भवन की ऊंचाई 7.5 मी. ढलुआ छत के साथ

(इ) एम.ओ.एस. न्यूनतम सामने 30 मीटर अन्य सभी ओर 10 मीटर

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

6.11.3 अमोद-प्रमोद उपयोग अन्तर्गत स्वीकृत/स्वीकार्य अन्य गतिविधियों हेतु मापदण्ड :-

(अ) न्यूनतम भूमि का क्षेत्रफल - 1 हेक्टर

(ब) अधिकतम ग्राउण्ड कवरेज - 5 प्रतिशत

(स) अधिकतम एफ.ए.आर. - 1 : 0.01

(द) अधिकतम भवन की ऊंचाई 7.5 मी. ढलुआ छत के साथ

(इ) एम.ओ.एस. न्यूनतम सामने 30 मीटर अन्य सभी ओर 10 मीटर

23. 6.12 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(ब) अतिथि गृह, लॉजिंग गृह

अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर

(स) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

सामने की सड़क की चौड़ाई 12 मीटर

(मार्गाधिकार)

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

6.12 अन्य उपयोग गतिविधियों के नियमन

(ब) अतिथि गृह, लॉजिंग गृह

अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर

(स) धर्मशाला, मंगल भवन एवं रात्रि विश्राम गृह

सामने की सड़क की चौड़ाई 12.5 मीटर (न्यूनतम)

(मार्गाधिकार)

कंडिका 6.12 में उल्लेखित गतिविधियों में यदि 12.5 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों के आवेदन प्राप्त होते हैं, तो उनका निराकरण भूमि विकास नियम-2012 के नियम 42 अनुसार अनुज्ञेय होगा।

24. 6.13 यातायात एवं परिवहन

(ब) कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक

बस स्थानक का आकार

— मार्ग संगम से निम्नतम दूरी 75 मीटर

(द) परिसरों में वाहन विराम के मानक

विभिन्न परिसरों में वाहन विराम के मानक म.प्र भूमि विकास नियम-1984 के प्रावधानों के अनुसार रहेंगे।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

6.13 यातायात एवं परिवहन

(ब) कार एवं बसों के सड़कों पर पार्किंग हेतु मानक

बस स्थानक का आकार

— मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी 75 मीटर

(द) परिसरों में वाहन विराम के मानक

विभिन्न परिसरों में वाहन विराम के मानक म.प्र भूमि विकास नियम-2012 के प्रावधानों के

अनुसार रहेंगे।

25. 6.14 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियाँ निम्नानुसार प्रावधानित हैं। संवेदनशील क्षेत्रों में विकास गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा—

(1) नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र भूमि विकास नियम-1984 के प्रावधानों के अनुसार होगा। चम्बल नदी के किनारे न्यूनतम 30.0 मीटर हरित क्षेत्र रखा जावेगा।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

6.14 संवेदनशील क्षेत्रों हेतु नियमन

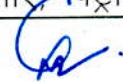
संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियाँ निम्नानुसार प्रावधानित हैं। संवेदनशील क्षेत्रों में विकास गतिविधियों का नियंत्रण निम्न नियमन के आधार पर किया जावेगा—

(1) नदी, नाला एवं तालाबों के किनारे छोड़ा जाने वाला कम से कम क्षेत्र भूमि विकास नियम-2012 के प्रावधानों के अनुसार होगा। चम्बल नदी के किनारे न्यूनतम 30.0 मीटर हरित क्षेत्र रखा जावेगा।

26. 6.17 उपयोग परिक्षेत्रों में स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

नागदा : स्वीकृत एवं स्वीकार्य उपयोग

6-सा-15 क्र.	भूमि उपयोग	परिक्षेत्र में स्वीकृत उपयोग	सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकार्य भूमि उपयोग
1	2	3	4
2	वाणिज्यिक	फुटकर दुकानें, होटल, सुविधाजनक दुकानें, वाणिज्यिक कार्यालय, छविगृह, बस टर्मिनल, नर्सिंग होम, धार्मिक परिसर सेवाएं एवं सुविधाएं, होस्टल, विद्युत उपकेन्द्र, दूरभाष, डाकघर, तारघर, पुलिस चौकी, दुग्ध प्रदाय केन्द्र, थोक व्यापार, गोडाउन, भण्डारण, सेवा केन्द्र, धार्मिक परिसर, मोटर गैरेज, वर्कशॉप, कबाडखाना, मण्डी, व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान, सेवाएँ, यातायात नगर, शोरूम प्रदर्शनी स्थल, आई.टी. उद्योग, बैंक	धर्मशाला, सभागृह, बारात घर, एक कमरे में लगने वाला प्रशिक्षण संस्थान, धार्मिक स्थल, सामुदायिक हाल, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, प्रदर्शनी केन्द्र, कला केन्द्र संग्रहालय, संगीत, नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र लाइब्रेरी, पुस्तकालय लाइब्रेरी, प्रयोगशाला, मोटर गैरेज एवं वर्कशॉप, सामान्य बाजार, कोचिंग सेन्टर, होटल/मोटल, गेस्ट हाउस, होस्टल, चिकित्सा संबंधी, गतिविधियाँ (संकामक रोगी के उपचार को छोड़कर), प्रयोगशालाएं, अनुसंधान केन्द्र, सार्वजनिक सेवाएं एवं उपयोगिताएं, पेट्रोल/गैस पम्प,



			<p>एस ई जेड तथा म.प्र. भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 38 (1) परिशिष्ट "जे" में सम्मिलित उद्योग, आवासीय प्लेट, शीतगृह, सेवा उद्योग, प्रेस काम्पलेक्स, कर्मशाला, कामकाजी महिला होस्टल, मैरिज गार्डन, शासकीय/अर्द्धशासकीय कार्यालय, व्यवसायिक कार्यालय, मेला स्थल, क्लीनिक, विश्राम ग्रह, क्लब, रिसोर्ट, आडिटोरियम, सिनेमाहाल, फायर स्टेशन, मल्टीप्लैक्स, उच्चशिक्षा संस्थान, रेल्वे यार्ड,</p>
4	औद्योगिक	<p>हल्के उद्योग जैसे-आरामिल, दाल-तेल मिल, दूध डिब्बे में भरना, डिब्बे बनाना, मरम्मत/ कार्याशाला, सेवा केन्द्र, सार्वजनिक सेवा भवन, कार्यालय सामान्य, भारी एवं मध्यम उद्योग, गैसभंडारण, गैसगोडाउन, कोल्ड स्टोरेज, एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट, रासायनिक उद्योग, चमड़े के उद्योग, मद्य निर्माणशाला एवं अन्य उद्योग, खेल मैदान/पार्क</p>	<p>पेट्रोल पम्प एवं गैस पम्प, परिवहन संस्थाएं, कूड़ा-करकट स्थान,(जंक यार्ड), शो-रूम, दुकानें, उपहार गृह, माल गोदाम, अग्रेषण अभिकरण, रेस्टोरेन्ट, वाहन मरम्मत एवं दुकाने, बैंक, आटो सर्विस स्टेशन, शासकीय/अर्द्धशासकीय कार्यालय, आई टी आई क्लीनिक, नर्सिंग होम, कम्युनिटी सेन्टर, मध्यप्रदेश 1984 के नियम 38 में वर्णित उद्योग तथा सूचना तकनीकी सम्बंधी उद्योग, सिनेमा, स्टेडियम, धार्मिक भवन, अस्तबल, रेती गिटटी एवं पत्थर की खदानें हानिकारक उद्योगों से मिलते-जुलते उद्योग, चिकित्सा सुविधाएं क्लब बैंक, पोस्ट आफिस, फायर ब्रिगेड, डेयरी प्लान्ट, फ्लोर मिल, प्रिंटिंग प्रेस, एस ई जेड., प्रशिक्षण केन्द्र तथा सूचना तकनीक से सम्बंधित उद्योग, प्रशिक्षण केन्द्र एवं अनुसंधान</p>

Handwritten signature

			केन्द्र, कर्मचारी आवास, बस डिपो, वर्कशाप, बस टर्मिनल, रात्रि आश्रय
5	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	केन्द्र एवं राज्य शासन के कार्यालय, अर्द्ध शासकीय एवं अन्य कार्यालय, वाणिज्यिक कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, परिचर्चा हाल व्याख्यालय, फुटकर एवं दुरुस्ती की दुकानें, औषधालय, ग्रंथालय, संग्रहालय, सांस्कृतिक प्रचार केन्द्र, सभागृह, पुलिस पोस्ट, सामाजिक-धार्मिक-सांस्कृतिक संस्थाएं, कला वीथिका, प्रदर्शन कक्ष, शिक्षा संस्थाएं जैसे विश्वविद्यालय, महाविद्यालय, विविध शिल्प कला मंदिर, तकनीकी संस्थाएं, शोध	धर्मशाला, आश्रय गृह, क्लब, फुटकर मरम्मत की दुकानें, पेट्रोल पम्प, सेवाएं एवं उपयोगिताएं, होटल, रेस्टोरेंट, बैंक, पोस्ट आफिस, शोरूम, सुविधा, दुकानें, मंगल कार्यालय, क्लब, सूचना प्रौद्योगिकी संबंधी उद्योग, कान्फ्रेंस हॉल, प्रदर्शनी स्थल, चिकित्सा सुविधाएं, नेचुरोपेथी सेन्टर, विरामाश्रम, आवासगृह, मोटर गैरेज एवं कार्यशाला, उपाहार गृह एवं खेल के मैदान, सुलभ शौचालय, स्वीमिंग पुल, रिसोर्ट, स्पोर्ट्स काम्प्लेक्स, फायर स्टेशन, मल्टीप्लेक्स, इलेक्ट्रानिक प्रिंटिंग प्रेस ।
6	आमोद प्रमोद	समस्त आमोद-प्रमोद स्थल जैसे- क्रीडा स्थल, क्रीडांगन, तरण पुष्कर, मेला एवं प्रदर्शनी स्थल, पिकनिक स्थल, उद्यान, शूटिंग रेंज, पक्षी अभ्यारण्य, एम्यूजमेंट पार्क ओपन एयर थियेटर ।	अग्निशमन केन्द्र, पौधाशाला, रख-रखाव हेतु आवास, पेट्रोल पंप, अल्पाहार गृह योग केन्द्र मनोरंजन उद्यान, होटल, नेचुरोपेथी सेन्टर, प्रदर्शनी स्थल, वाटर पार्क, वनस्पति उद्यान, हेल्थ सेन्टर, जिमनास्टिक, लायब्रेरी, सांस्कृतिक केन्द्र, आर्ट गेलरी आमोद-प्रमोद से संबंधित प्रासंगिक स्थान एवं सेवाएं ।
8	कृषि	ऐसे समस्त स्वीकृत उपयोग जो कि कृषि की परिभाषा में मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 के अंतर्गत आते हैं, कृषि संबंधी अनुसंधान केन्द्र, प्रदर्शन एवं	पेट्रोल पम्प, कब्रिस्तान, श्मशान, मलशोधन केन्द्र, खन्ती स्थान, ईट भट्टे एवं कुम्हारी कार्य, पत्थर तोड़ने का कार्य, दुग्ध एवं कुक्कुट पालन, माल गोदाम एवं गोदाम, चारागाह एवं वृक्षारोपण, एल.पी.

प्रयोगात्मक कार्य, कृषि फार्म, हेलीपेड, विद्युत/रेडियो/दूरदर्शन केन्द्र/खुले भण्डारण, खुले डिपो।

जी. गोदाम, ट्रक पार्किंग, दुग्ध शीत केन्द्र सेवाएं, पेट्रोल, डीजल एवं विस्फोटक पदार्थों का संग्रहण केन्द्र, ग्रामीण आबादी से 200 मीटर तक सार्वजनिक सेवा सुविधाएं, साप्ताहिक बाजार, खाद एवं बीज संग्रहण केन्द्र, कृषि यांत्रिकी एवं सुधार प्रतिष्ठान, शा./अर्द्ध शा./पंजीकृत संस्था द्वारा प्रायोजित विशिष्ट स्वास्थ्य एवं शैक्षणिक प्रतिष्ठान, पशु हाट एवं मवेशी बाजार, आमोद-प्रमोद (पार्क) स्थल, वाटर पार्क, ट्रेचिंग ग्राउण्ड, प्रदर्शनी स्थल, ट्रेडफेयर ग्राउण्ड सुलभ शौचालय, पशुवध गृह, स्वीमिंग पुल, प्लेग्राउण्ड, रिसोर्ट स्पोर्ट्स कामप्लेक्स क्षेत्रीय उद्यान, फार्म हाउस, जेल फायर स्टेशन, पॉल्ट्री फार्म, ट्रक स्टेण्ड, नर्सरी पार्किंग जोन, क्षेत्रीय मार्गों के दोनों ओर 100 मीटर गहराई तक शैक्षणिक संस्थाएं।

27 6.21 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को विकास अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने आवेदन-पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानानुसार, निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित प्रस्तुत करना होगी :-

1. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम-16 में निर्धारित प्रपत्र पर विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना होगा।
12. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारित शीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए।

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-

6.21 विकास/निवेश अनुज्ञा प्राप्ति की प्रक्रिया

विकास योजना प्रस्तावों के अंतर्गत आवेदनकर्ता को विकास अनुज्ञा प्राप्त करने हेतु अपने

आवेदन-पत्र के साथ मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानानुसार, निम्न दस्तावेज/जानकारी संलग्नित प्रस्तुत करना होगी :-

1. म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम-16 में निर्धारित प्रपत्र पर विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत करना होगा।
12. मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुरूप विकास/निवेश अनुज्ञा शुल्क जमा करना होगा। अनुज्ञा आवेदन के साथ निर्धारितषीर्ष में जमा शुल्क का चालान संलग्नित होना चाहिए।

28. 6.22 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू-उपयोग)

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 49 (3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्नलिखित की आवश्यकता होगी :-

उक्त को विलोपित कर निम्न प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-


6.22 विकास योजना के प्रस्तावों की प्राप्ति हेतु प्रक्रिया (प्रस्तावित भू-उपयोग)

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 49 (3) के प्रावधानों के अनुरूप विकास योजना प्रस्ताव प्राप्ति हेतु निम्नलिखित की आवश्यकता होगी :-

अतः उक्त अधिनियम की धारा 19 की उपधारा-2 के अधीन राज्य सरकार उपान्तरण के प्रारूप को सर्व साधारण के अवलोकनार्थ प्रकाशित करती हैं, उपांतरणों के प्रारूप का विवरण वेबसाइट www.mptownplan.nic.in तथा सयुंक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय उज्जैन के कार्यालय में, इस सूचना के स्थानीय दैनिक हिन्दी समाचार पत्रों में प्रकाशित होने की तिथि से, कार्यालयीन समय में अवकाश के दिन को छोड़कर, निरीक्षण के लिये उपलब्ध रहेगी।

एतद् द्वारा सूचना दी जाती है कि उपरोक्त प्रस्तावित उपांतरणों के संबध में यदि कोई आपत्ति/सुझाव हो तो उसे अवर सचिव, मध्यप्रदेश शासन, नगरीय विकास एवं आवास, मंत्रालय, भोपाल में लिखित रूप से सूचना प्रकाशन के दिनांक से 30 दिवस की कालावधि में प्रस्तुत किये जा सकते हैं।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार,


(सी.के.साधव)

उप सचिव

मध्यप्रदेश शासन

नगरीय विकास एवं आवास विभाग