

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
म. प्र.	इन्दौर	इन्दौर	कस्बा इन्दौर	श्रीमंत के कृष्णबाई साहेब होल्कर की छत्री (छत्रियों पर लगी शिलालेख पर खुर्द नापीं के अनुसार)	खसरा नं. 663/1	70.650 हे.	नजूल (आबादी) म. प्र. शासन	श्री खासगी देवी अहिल्याबाई होल्कर ट्रस्ट एवं पुजारी द्वारा पूजाकर्म किया जाता है.
तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	(1) श्री के. दूसरे तुकोजीराव महाराज होल्कर की छत्री (2) श्री के. शिवाजीराव महाराज होल्कर की छत्री (दोनों छत्रियों पर लगी शिलालेख पर खुर्द नापीं के अनुसार).	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	प्रिय भगीनी राज कन्या मनोरमा राय होल्कर की छत्री (छत्रियों पर लगी शिलालेख पर खुर्द नापीं के अनुसार).	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
विनोद कटेला, अपर सचिव.

आवास एवं पर्यावरण विभाग  
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल  
सूचना

भोपाल, दिनांक 9 जनवरी 2013

क्र. एफ. 3-233-2012-बत्तीस.—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम (संशोधित) 1973 (क्रमांक 1 सन् 2012) की धारा 23 "क" की उपधारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्वारा इस विभाग की सूचना

क्रमांक एफ. 3-233-2012-बत्तीस, दिनांक 12 नवम्बर 2012 द्वारा उक्त धारा की उपधारा (2) द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार प्रकाशित भोपाल विकास योजना 2005 में उल्लेखित शर्तों के साथ निम्नलिखित उपांतरण की पुष्टि करती है. उपांतरण ब्यौरे एवं शर्तें निम्नानुसार हैं:—

### उपांतरण का विवरण

क्रमांक (1)	विकास योजना में निर्दिष्ट प्रावधान (2)	उपांतरण पश्चात् प्रावधान (3)
1.	<b>क्षेत्राधिकार :</b>  4.3 इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन द्वारा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 (2) के अन्तर्गत अधिसूचना क्रमांक एफ-1(37)/86/32, भोपाल दिनांक 22-3-93 द्वारा गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे.	<b>क्षेत्राधिकार :</b>  4.3 इस अध्याय में वर्णित विकास नियमन राज्य शासन मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 13 (2) के अन्तर्गत अधिसूचना क्रमांक एफ.-3-5-2006-बत्तीस, भोपाल दिनांक 24-2-2006 द्वारा गठित निवेश क्षेत्र पर लागू होंगे तथा जो नियमन इस अध्याय में वर्णित नहीं हैं, वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 1-6-2012 में निहित प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे. उक्त नियमों में समय-समय पर जो भी संशोधन होंगे वे भोपाल विकास योजना 2005 में स्वमेव लागू होना मान्य नहीं होंगे.
2.	<b>4.12 परिभाषाएं :</b>  समूह गृह निर्माण "समूह गृह निर्माण" से अभिप्रेत है एक से अधिक निवास इकाई का बहुमंजिल या समूह गृह निर्माण जिनमें भूमि पर संयुक्त स्वामित्व होता है या भूमि विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती है जैसा कि सहकारी समितियों या स्थानीय प्राधिकरण या गृह निर्माण मण्डल आदि लोक एजेन्सियों आदि के मामले हैं और निर्माण कार्य एक एजेन्सी/प्राधिकारी द्वारा किया जाता है.	<b>4.12 परिभाषाएं :</b>  <b>समूह गृह निर्माण :</b> मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 2 (35) के अनुरूप.
3.	<b>4.12 परिभाषाएं :</b>  बहु इकाई भू-खण्डीय विकास-मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 82 के अनुरूप परिवारों की संख्या को समाहित करने हेतु विशिष्ट रूप से रूपांकित किये जावेंगे. सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के पश्चात् क्रियान्वित किये जाने वाले इस विकास में आवश्यक सेवायें एवं सुविधायें प्रावधित की जायें. ऐसे विकास हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होना चाहिये.	<b>4.12 परिभाषाएं :</b>  बहु इकाई भू-खण्डीय विकास-सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के पश्चात् क्रियान्वित किये जाने वाले इस विकास में प्रस्तावित आवासीय इकाईयों की संख्या के आधार पर इस विकास में आवश्यक सेवायें एवं सुविधायें प्रावधित की जायें. ऐसे विकास हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार 288 वर्गमीटर से कम नहीं होना चाहिये.

(1)	(2)	(3)
4.	4.12 परिभाषाएं :	4.12 परिभाषाएं :
	ऊंचे अपार्टमेंट का विकास	ऊंचे भवन
	ऊंचे अपार्टमेंट का विकास से तात्पर्य ऐसा बहु इकाई अथवा समूह गृह निर्माण आवासीय विकास जिसमें बहुविध इकाई अपार्टमेंट की ऊंचाई का प्रतिबंध 30 मीटर तक शिथिल हो. इस प्रकार के विकास हेतु म. प्र. भूमि विकास नियम, 1984 में बहुमंजिली भवन निर्माण हेतु किये गये प्रावधानों के अनुरूप आकल्पन एवं निर्माण अनिवार्य होगा.	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 2 (38) के अनुरूप.
5.	4.12 परिभाषाएं :	4.12 परिभाषाएं :
	आच्छादित क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र
	भू तल पर भवन की नींव जिस पर छत है, के क्षेत्र की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जावेगी. जिसमें से छत स्तर पर छज्जों द्वारा घेरा गया क्षेत्र आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जावेगा. वाहन/पदयात्रियों के आवागमन की सुगमता हेतु सुस्पष्ट ऊंचाई पर छत स्तर पर सेटबेक के एक तृतीयांश (1/3) तक केंटीलीवर प्रोजेक्शन स्वीकार्य होगा. यह प्रोजेक्शन भू-स्तर से 2.5 मीटर से नीचे निर्मित न किये जायें. ऐसे प्रोजेक्शन आच्छादित क्षेत्र नहीं कहलायेंगे. समूह आवास के आच्छादित क्षेत्र की गणना में द्वितीय एवं तृतीय तल स्तर पर आवागमन हेतु छत के नीचे 5.5 मीटर छोड़ी गयी सुस्पष्ट जगह (जो कि सेटबेक/मार्जिनल ओपन स्पेस में समाविष्ट न हो) आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जावेगा. सर्विस डक्ट एवं लिफ्ट वेल्स को छोड़कर भवन के शेष सभी क्षेत्रों की गणना आच्छादित क्षेत्र की जावे.	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 2 (20) के अनुरूप.
6.	4.12 परिभाषाएं :	4.12 परिभाषाएं :
	फर्शी क्षेत्र अनुपात	फर्शी क्षेत्र अनुपात
	प्रश्नाधीन भूमि के भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के अनुपात में एक भवन के सभी तलों पर निर्मित योग्य क्षेत्र का अनुपात कहलायेगा. इसमें बेसमेंट यदि पार्किंग के लिये उपयोग में नहीं लाया जा रहा हो तो सम्मिलित होगा. ऐसे अनुपात में निर्माण मात्रा की अधिकतम सीमा में निहित है तथा किसी प्रकार के परिवर्तन या छूट या विशेष परिस्थितियां मान्य नहीं की जावेगी. केवल इस नियम में विशेष प्रावधित परिस्थितियां मान्य की जावेगी.	मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 2 (30) के अनुरूप.

(1)

(2)

(3)

## 7 4.12 परिभाषाएं :

भवन की ऊंचाई की गणना के संदर्भ स्तर (पहुंच मार्ग) मध्य से की जावेगी. यह स्तर भू-स्तर होगा एवं निर्मित संरचना की ऊंचाई की गणना इस स्तर से उच्चतम स्तर के अंतिम बिन्दु तक की जावेगी. भूखण्ड की स्थिति का लाभ लेते हुए मार्ग स्तर से नीचे के भाग का यदि रहवासी क्षेत्र के रूप में उपयोग किया जा रहा है तो उसे रहवासी क्षेत्र के रूप में स्वीकृत करते हुए उसकी एफ. ए. आर. में गणना की जावे. आकाश की ओर टेरेस पर निर्मित मशीन रूम सीढ़ियां, मप्टी, एसी एवं लिफ्ट से संबंधित निर्माण ऊंचाई में नहीं गिना जावेगा.

## 8. 4.16-स

राज्य शासन द्वारा समाज के इन्फार्मल सेक्टर हेतु 15 प्रतिशत भूमि के आरक्षण संबंधी परिपत्र जारी किया गया है. ऐसे आरक्षण वाले अभिन्यास का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा. इस क्षेत्र में 15 प्रतिशत आरक्षित भूमि गंदी बस्ती निर्मूलन मण्डल को इन्फार्मल सेक्टर हेतु भूखण्ड/आवास विकसित कर उपलब्ध कराने के लिए हस्तांतरित किया जावेगा. उक्त प्रावधान भू-खण्डीय विकास एवं समूह आवास योजनाओं पर लागू होगा.

## 9. 4.16-द

(1) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के परिशिष्ट एम. (नियम 94) में निहित प्रावधानों के अनुरूप विशेषतः अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये. सारणी 4-सा-2 में भूखण्ड विकास की अतिरिक्त श्रेणियां दर्शाई गई हैं:—

## 10. सारणी 4-सा-2 के नीचे टीप

**टीप :** सारणी के अनुक्रमांक-9 से 14 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है. ऐसे भूखण्डीय पर स्वीकार्य आवासीय इकाईयों की गणना भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 82 द्वारा अधिशासित होगी.

## 11. 4.16-द (i)

भूतल के नीचे बेसमेंट स्वीकार्य होगा जो कि अधिकतम स्वीकार्य भूतल आच्छादान के समतुल्य होगा एवं इसकी गणना एफ. ए. आर. में नहीं की जावेगी.

## 4.12 परिभाषाएं :

भवन की ऊंचाई

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 2 (9) के अनुरूप.

## 4.16-स

कमजोर आय वर्ग एवं निम्न आय वर्ग हेतु आवश्यक प्रावधान मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 मध्यप्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1961 अथवा मध्यप्रदेश पंचायती राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम 1993 के अद्यतन प्रावधानों के अनुरूप रखा जाना होगा.

## 4.16-द

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 परिशिष्ट ज (नियम 99) के अनुरूप अल्प आय वर्ग का अभिन्यास तैयार किया जाना चाहिये. सारणी 4-सा-2 में भूखण्ड विकास की अतिरिक्त श्रेणियां दर्शाई गई हैं:—

सारणी 4-सा-2 के नीचे टीप

**टीप :** सारणी के अनुक्रमांक 9 से 14 में दर्शाये भूखण्ड आकार को केवल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बहु इकाई भूखण्डीय विकास के रूप में मान्य किया जा सकता है.

## 4.16-द (i)

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 76 के अनुरूप बेसमेंट स्वीकार्य होगा.

(1)	(2)	(3)
12.	4.16-द (ii) निर्धारित एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में अधिकतम एक कर्मचारी आवास तथा 500 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में दो कर्मचारी आवास स्वीकृति योग्य होंगे.	4.16-द (ii) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 61 के सारणी में दिये टिप्पण (3) अनुरूप.
13.	4.16-द (iii) एक कर्मचारी आवास का अधिकतम आकार 20 वर्गमीटर होगा. जिसमें एक रहवासी कमरा जो कि 11 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र से कम का न हो. इसके अतिरिक्त आवासीय इकाई में कुकिंग, बरांडा, बाथरूम में शौचालय सम्मिलित होना आवश्यक होगा.	4.16-द (iii) विलोपित
14.	बहुविध बहुमंजिली इकाई निर्माण.  4.19 उक्त विकास के मापदण्ड निम्न है:—  12 मीटर से ऊंचे भवनों को बहुमंजिले भवन की श्रेणी में स्वरूप भिन्न होता है. 1. भूखण्ड का आकार 2000 मीटर से कम नहीं. 2. मार्ग की ओर भूखण्ड चौड़ाई 30 मीटर न्यूनतम 3. मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर से कम नहीं 4. अग्र सीमांत खुला क्षेत्र प्रस्तावित भवन की ऊंचाई का कम से कम 1/2. 5. बाजू एवं पार्श्व सीमान्त खुला क्षेत्र न्यूनतम 6.0 मीटर. 6. सीमांत खुला क्षेत्र अग्नि शमन वाहनों आदि के संचालन हेतु रुकावट से मुक्त रखा जावेगा. 7. एफ. ए. आर. 2.50 अधिकतम होगा. 8. कार पार्किंग के प्रावधान सारणी क्रमांक 4-सा-16 के अनुरूप रहेंगे. 9. निर्माण रूपांकन, अग्निशमन उपकरण एवं तत्संबंधी प्रावधान, जल प्रदाय, जल-मल निकास व्यवस्था इत्यादि मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के अनुरूप रहेंगे. 10. बहुमंजिले भवनों के निर्माण के पूर्व सर्वप्रथम मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 14 के अंतर्गत गठित समिति से अनुमोदन प्राप्त किया जावेगा. उसके उपरांत भवन निर्माण के लिए सक्षम प्राधिकारी अपने क्षेत्राधिकार में उक्त हेतु अनुमति दे सकेगा.	ऊंचे भवन  4.19 12 मीटर से ऊंचे भवन निर्मित किये जाने हेतु नियोजन मापदण्ड सारणी 4-सा-2 (अ) में वर्णित अनुसार होंगे. इन मापदण्डों के अनुसार 30 मीटर तक ऊंचाई वाले भवन का निर्माण किया जा सकेगा. 30 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवनों हेतु सारणी 4-सा-2 (ब) में प्रावधानित नियोजन मापदण्ड एवं मध्य भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42 (2) सहपठित नियम 12 के अनुरूप कार्यवाही की जाना आवश्यक होगी. उप नगर 1, 2 एवं 3 में भवन ऊंचाई 18 मीटर मान्य होगी किन्तु विशिष्ट प्रकरणों हेतु राज्य शासन की स्वीकृति से 18 मीटर से ऊंचे भवन की अनुज्ञा प्रदान की जा सकती है. [सारणी 4-सा-2(अ) एवं 4-सा-2(ब) सूचना में पृथक् से संलग्न है.].

(1)

(2)

(3)

11. विमान तल के निकट भवनों की अधिकतम ऊंचाई विमानन विभाग के मानदण्डों से नियंत्रित होगी.

12. ये प्रावधान सभी प्रकार के उपयोगों हेतु लागू होंगे. भवन की ऊंचाई 12 मीटर से अधिक होने पर किसी भी परिक्षेत्र में किसी विशिष्ट उपयोग हेतु अन्य कोई प्रावधान लागू नहीं माने जावेंगे. (मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 का अवलोकन हो).

15. ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

4.28 पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिए निम्न नियमन अनुशंसित है:—

1. मार्ग संगम से न्यूनतम दूरी

(अ) 30 मीटर से कम राइट आफ वे वाले छोटे मार्गों हेतु—150 मीटर.

(ब) 30 मीटर अथवा इससे अधिक राइट ऑफ वे वाले मुख्य मार्गों हेतु—250 मीटर.

2. मार्गों के मध्य से पेट्रोल पम्प पेडस्ट्रल की दूरी इंडियन रोड कांग्रेस के मानक के अनुसार होना आवश्यक है.

3. न्यूनतम भूखण्ड आकार :

(अ) केवल ईंधन भराव केन्द्र—30×17 मीटर

(ब) ईंधन भराव सह सेवा केन्द्र—न्यूनतम आकार 30×30 मीटर एवं अधिकतम 45×33 मीटर

(स) भूखण्ड का अग्रभाग 30 मीटर से कम नहीं होना चाहिए.

(द) भूखण्ड का लम्बा भाग अग्रभाग होगा. 30 मीटर से कम राइट आफ वे वाले मार्गों पर नये पेट्रोल पम्प निषिद्ध होंगे.

16. 4.29 छविगृहों के लिए मापदण्ड मार्ग चौड़ाई

छविगृह का भूखण्ड जिस मार्ग पर स्थित है उसकी चौड़ाई 18 मीटर से कम नहीं होगी.

विराम स्थल

सीमांत खुला क्षेत्र के अतिरिक्त फर्शी स्थल का 1.67 ई.सी.एस. प्रति सौ वर्गमीटर अथवा 150 कुर्सियों के लिए, उनमें जो भी कम हो.

ईंधन भराव एवं भराव-सह-सेवा केन्द्र

4.28 पेट्रोल सेवा केन्द्रों के लिये निम्न नियमन अनुशंसित है:— मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 53 (3) (चार) के अनुरूप.

4.29 छविगृहों के लिए मापदण्ड मार्ग चौड़ाई

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 53 (3) (दो) के अनुरूप.

(1)

(2)

(3)

**आवश्यक क्षेत्र :**

2.3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से आवश्यक क्षेत्र की गणना की जावे.

**भूखण्ड का निर्मित क्षेत्र :**

भूखण्ड का आकार अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 33 प्रतिशत स्वीकार्य होगा.

सेट बेग अग्रभाग न्यूनतम 15 मीटर आजू/बाजू 4.5 मीटर पार्श्व 4.6 मीटर.

**17. होटल हेतु मानदण्ड :**

4.30 होटल हेतु निम्न मानदण्ड अनुशंसित है:—

1. भूतल पर अधिकतम आच्छाति क्षेत्र 30 प्रतिशत
2. अधिकतम फर्शी क्षेत्र अनुपात 1.20
3. अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर

— फर्शी क्षेत्र अनुपात 5 प्रतिशत होटल गतिविधियों से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाया जा सकेगा.

— अधिकतम तलघर का क्षेत्र भूतल पर निर्मित क्षेत्र के बराबर हो सकेगा. यदि इसका उपयोग वाहन विराम स्थल एवं सेवाओं के लिये किया जाता है तो इसकी गणना फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ नहीं की जावेगी.

— वाहन विराम स्थल सारणी-4-सा-16 के अनुरूप होंगे.

**18. औद्योगिक विकास के मानक :**

पैरा 4.31 तथा पैरा 4.32

फ्लेटिंड फैक्टरी पैरा 4.33

**19. सामाजिक संधोसंरचना के मानक :**

4.35 सारणी 4-सा-8.

**20. भोपाल-पार्किंग मानक :**

कंडिका 4.46 की सारणी 4-सा-16

21. 4.47 (स) नाला एवं शाखा नहर के दोनों ओर 3-3 मीटर का क्षेत्र खुला रखा जावेगा.

**होटल हेतु मानदण्ड :**

4.30 होटल हेतु 12 मीटर ऊंचाई तक के भवन हेतु भोपाल विकास योजना 2005 अनुसार ही मानदण्ड अनुशंसित हैं. किन्तु 12 मीटर से ऊंचे भवन हेतु मानदण्ड मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 नियम 42 एवं सहपठित नियम 57 के अनुरूप होंगे.

उप नगर 1, 2 एवं 3 में भवन ऊंचाई 18 मीटर मान्य होगी किन्तु राज्य शासन की स्वीकृति से 18 मीटर से ऊंचे भवन की अनुज्ञा प्रदान की जा सकती है.

— कुल अनुमत निर्मित क्षेत्र का 5 प्रतिशत होटल गतिविधियों से संबंधित वाणिज्यिक उपयोग में लाजा जा सकेगा.

— वाहन विराम स्थल हेतु प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 84 के अनुरूप होंगे.

**औद्योगिक विकास के मानक :**

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 48 के अनुरूप.

**सामाजिक अधोसंरचना के मानक :**

म. प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 49 के अनुरूप

**भोपाल-पार्किंग मानक :**

म. प्र. भूमि विकास नियम 2012 नियम 84 के अनुरूप

4.47 (स) शाखा नहर के दोनों ओर 3-3 मीटर का क्षेत्र खुला रखा जावेगा. इस खुले क्षेत्र में कम्पाउण्ड वॉल का निर्माण अनुमत नहीं होगा तथा नालों से दूरी म. प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 50 (ख) के प्रावधानों के अनुरूप होगी.

## सारणी-4-सा-2 (अ)

भू-खण्ड/भूमियां जिन पर 12 मीटर से अधिक तथा 30 मीटर तक की ऊंचाई वाले भवन प्रस्तावित हैं  
के लिए विकास मानदण्ड

अनुक्रमांक	मीटर में मार्ग 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	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	9.0 मीटर तथा अधिक	1000 वर्ग मीटर	18 मीटर	भो.वि.यो. 2005 के अनुसार.	35	12.5 मीटर	7.5	6.0
2	12.0 मीटर तथा अधिक	1000 वर्ग मीटर	18 मीटर	भो.वि.यो. 2005 के अनुसार.	30	18 मीटर	7.5	6.0
3	18 मीटर तथा अधिक	1500 वर्ग मीटर	21 मीटर	भो.वि.यो. 2005 के अनुसार.	30	24 मीटर तक	9.0	6.0
4	24 मीटर तथा अधिक	2000 वर्ग मीटर	30 मीटर	भो.वि.यो. 2005 के अनुसार.	30	30 मीटर तक	12.00 मीटर	7.5 मीटर
5	30 मीटर	2000 वर्ग मीटर	30 मीटर	1: 2.0	30	30 मीटर तक	12.00 मीटर	7.5 मीटर

## सारणी-4-सा-2(ब)

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

अनुक्रमांक	मार्ग 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 : 2.50	30	45 मीटर तक	15.00	7.5 मीटर 6
2	36 मीटर तथा अधिक	3000	40 मीटर	1 : 2.50	30	60 मीटर तक	18.00	9.0 मीटर 6

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
3	45 मीटर तथा अधिक	3500	45 मीटर	1 : 2.50	30	75 मीटर तक	21.00	9 मीटर 6
4	60 मीटर तथा अधिक	4000	50 मीटर	1 : 2.50	30	90 मीटर तक	24.00	10 मीटर 6
5	75 मीटर तथा अधिक	4500	60 मीटर	1 : 2.50	30	90 मीटर से अधिक	30.00	12 मीटर 6

**टिप्पणी.—**सारणी-4-सा-2(अ) एवं सारणी-4-सा-2(ब) के लिये—

- (1) जहां उपयोग किए जाने वाला परिसर व्यावसायिक है तो उपरोक्त कालम (6) में वर्णित भू-तल आच्छादित क्षेत्र 40 प्रतिशत पढ़ा जाएगा.
- (2) उन भवनों के लिए जिनकी ऊंचाई 12.5 मीटर तथा अधिक 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 अनुज्ञा पत्र तभी जारी किया जायेगा जब यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था कर दी गई है.
- (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 यानों 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.

2. उपरोक्त उपांतरण भोपाल विकास योजना-2005 का एकीकृत भाग होगा.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
वर्षा नावलेकर, उपसचिव.