

मध्यप्रदेश शासन
आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय
सूचना

भोपाल, दिनांक 1/2/2014

क्रमांक एफ-3-6/2012/32 म0प्र0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम (संशोधित) 1973(क्रमांक 1 सन 2012) की धारा 23-क की उपधारा 2 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुये, राज्य शासन एतद् द्वारा इस विभाग की सूचना क्रमांक एफ-3-6/2012/32 दिनांक 22.06.2013 द्वारा उक्त धारा की उपधारा 2 द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार प्रकाशित इन्दौर विकास योजना 2021 में उल्लेखित शर्तों के साथ निम्नलिखित उपांतरण की पुष्टि करती है। उपांतरण ब्योरे एवं शर्तें निम्नानुसार है :-

प्रस्तावित उपांतरणों का विवरण

क्र.	विकास योजना का प्रावधान जिसे उपांतरित किया जाना है एवं उपांतरित प्रावधान का विवरण
1.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.1 परिचय - अन्य मापदण्ड तथा नियमन जिनका उल्लेख इस विकास योजना में नहीं किया गया है, वे म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के अनुरूप होंगे।</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.1 परिचय - अन्य मापदण्ड तथा नियमन जिनका उल्लेख इस विकास योजना में नहीं किया गया है, वे दिनांक 1.6.2012 को मध्यप्रदेश शासन के राजपत्र में प्रकाशित म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के अनुरूप होंगे।</p>
2.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.3.20 - ऐसे क्षेत्र जहाँ बहुमंजिला पार्किंग निर्मित किया जाना प्रस्तावित है, वहां पर भूतल के 10 प्रतिशत भाग पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचालक द्वारा दी जा सकेगी।</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर नवीन कंडिका 6.3.20 निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- शासकीय, अर्द्धशासकीय एवं स्थानीय प्राधिकारी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 84(12) के अनुरूप STAND ALONE PUBLIC PARKING निर्मित कर सकेंगे। परन्तु नियम 84(12) में उल्लेखित 5 प्रतिशत सीमा को 10 प्रतिशत पढ़ा जायेगा।</p>
3.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.4.8 पेंट हाउस - पेंट हाउस से तात्पर्य है भवन की अंतिम छत पर हुआ निर्माण, जैसा कि म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 में वर्णित है, जिसके अंतर्गत कोई रहवासी कार्य करने योग्य क्षेत्र का निर्माण प्रतिबंधित होगा। यह निर्माण स्वीकार्य एफ.ए.आर. में शामिल होगा।</p> <p>उपरोक्त कंडिका 6.4.8 को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।</p>
4.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.4.10 समूह आवास विकास - "समूह गृह निर्माण" से अभिप्रेत है किसी अविभाजित</p>

	<p>भू-खण्ड पर किसी संख्या में संयुक्त और सम्पूर्णतः निर्मित निवास इकाईयों का निर्माण करना जिनमें भूमि भवन, ओर सेवाएं एक संयुक्त विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती है, भवन ओर सेवाएं संयुक्त रूप से संधारित की जाती हैं और निर्माण कार्य एक ही अभिकरण/ प्राधिकारी/व्यक्ति द्वारा किया जाता है।</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.4.10 समूह आवास विकास - "समूह गृह निर्माण" म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(35) में दी गयी परिभाषा के अनुरूप मान्य होगा।</p>
5.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.4.11 ऊँचे भवन - ऊँचे भवन से तात्पर्य ऐसे भवनों से है जो म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 2 (2.8-क) में परिभाषित किये गये हैं तथा इन पर नियम 42-क एवं 90-क के प्रावधान लागू होंगे।</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.4.11 ऊँचे भवन - ऊँचे भवन से अभिप्रेत ऐसे भवनों से है जो म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2 (38) में परिभाषित किये गये हैं तथा इन पर नियम 42 एव नियम 65 के सारणियों में यथासंशोधित अनुसार प्रावधान लागू होंगे। संशोधित सारणियाँ उपांतरण के परिशिष्ट अ पर संलग्न है।</p>
6.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.4.12 आच्छादित क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 2(19) के अनुसार</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.4.12 आच्छादित क्षेत्र - आच्छादित क्षेत्र म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(20) के अनुरूप मान्य होगा।</p>
7.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.4.13 फर्शी क्षेत्र अनुपात म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 2(29) के अनुसार</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.4.13 फर्शी क्षेत्र अनुपात - फर्शी क्षेत्र अनुपात म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(30) के अनुरूप मान्य होगा।</p>
8.	<p>अध्याय 6 6.4.14 भवन की ऊँचाई म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 2(9) के अनुसार।</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.4.14 भवन की ऊँचाई - भवन की ऊँचाई म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(9) के अनुरूप मान्य होगी।</p>

9.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.7.1 उपयोग परिक्षेत्रों का उपयोग परिसरों में उपविभाजन (3) भूखण्ड का आकार, भूखण्ड का प्रकार, एफ.ए.आर., भू-अच्छादन, भवन की ऊँचाई स्वीकार्य आवासीय इकाई के रूप में आवासीय विकास हेतु मापदण्ड भवन निर्माणकर्ताओं को भवन योजना हेतु आवश्यक है। आवासीय क्षेत्र के लिये सीमांत खुले क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र के प्रावधान सारणी 6.02 में दिए गए हैं। सारणी में दर्शाये गये भूखण्ड के आकार अनुमोदित अभिन्यास का भाग होना चाहियें एवं भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहियें एवं भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहियें। विकास के साथ निर्माण की योजनाओं में विकास/भवन अनुमति साथ-साथ दी जा सकेगी।</p> <p>उपरोक्त कंडिका 6.7.1 को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.7.1 उपयोग परिक्षेत्रों का उपयोग परिसरों में उपविभाजन (3) - आवासीय क्षेत्र के लिए सीमान्त खुले क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र के प्रावधान मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 53, 56 एवं 61 के अनुसार होंगे।</p>
10.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.7.2 आवासीय भूखण्डों के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड भूखण्डीय विकास एवं समूह आवास/अपार्टमेंट विकास हेतु विभाग के आदेश क्र.एफ-3/35/32-1, दिनांक 15.07.2010 एवं समसंख्यक आदेश दिनांक 23.12.2010 द्वारा निर्धारित भूमि के आकार संबंधी मापदण्ड लागू होंगे तथा यह प्रावधान प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र पर लागू होगा। आवासीय भूमि के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड सारणी 6.02 से नियंत्रित होंगे।</p> <p>उपरोक्त कंडिका 6.7.2 आवासीय भूखण्डों के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड को विलोपित किया जाता है।</p>
11.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.7.3 भूमि के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.7.3 भूमि के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड - म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधान लागू होंगे।</p>
12.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.7.4 समूह आवास कंडिका 6.7.4 को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.7.4 समूह आवास समूह आवास के प्रकरणों में इन्दौर विकास योजना में विशिष्ट प्रावधान होने के कारण कंडिका को यथावत रखा जाता है।</p>
13.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.7.5 डूप्लेक्स एवं रो-हाउसिंग - नगरों में डूप्लेक्स/रो-हाउसिंग के निर्माण का प्रचलन दिनोंदिन बढ़ रहा है। इस प्रकार के विकास के लिये सारणी क्र. 6.02 में दिये गये प्रावधान लागू होंगे। इस प्रकार के विकास को प्रोत्साहन देने के लिये भूमि के विकास एवं आवासीय इकाईयों के निर्माण की अनुमति एक साथ प्रदाय की जा सकेगी।</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.7.5 डूप्लेक्स एवं रो-हाउसिंग - विकासकर्ता को अभिन्यास अनुमोदन उपरांत</p>

	<p>कॉलोनी विकास की स्वीकृति मिलने के पश्चात् यदि वह भूखण्ड पर निर्माण करना चाहता है तो ऐसा निर्माण विकास के साथ- साथ किया जा सकेगा। नियम 61 की सारणी क्रमांक 8 के अनुसार नगर की विकास योजना में प्रावधानित आवासीय उपयोग हेतु एफ.ए.आर. प्रभावशील होगा।</p>
14.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.8.6 कार्पोरेट वाणिज्यिक विकास हेतु नियमन</p> <p>उपरोक्त कंडिका 6.8.6 को विलोपित किया जाता है।</p>
15.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.8.8 सुपर कॉरीडोर के विकास हेतु नियमन</p> <p>कंडिका 6.8.8 सुपर कॉरीडोर के विकास हेतु नियमन के पैरा 3 में उल्लेखित 18 गतिविधियों के पश्चात् उल्लेखित पंक्ति "उपरोक्त के अतिरिक्त ऐसी समस्त औद्योगिक गतिविधियां स्वीकार होगी जो कि उपरोक्त से संबंधित हो तथा गैर प्रदूषणकारी हो" को विलोपित कर निम्नलिखित पंक्तियां प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :-</p> <p>उक्त गतिविधियाँ सांकेतिक स्वरूप की हैं, सुपर कोरीडोर में समस्त ऐसी गतिविधियाँ स्वीकृत होगी जो वर्तमान समय के परिप्रेक्ष्य में आधुनिक विकास में सहायक हो अतः कोई गतिविधि आधुनिक विकास में सहायक है अथवा नहीं के संबन्ध में अगर कोई प्रश्न उद्भूत होगा तो प्राधिकरण की पहल पर संचालक नगर तथा ग्राम निवेश के अभिमत प्राप्त होने पर उसका निर्णय राज्य शासन द्वारा किया जाएगा।</p>
16.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.8.8.1 सुपर कॉरीडोर के अभिन्यास हेतु नियमन की उप कंडिका (अ) की टीप 3 - भूखण्ड के अग्रभाग की न्यूनतम चौड़ाई - 40.0 मीटर</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.8.8.1 की उप कंडिका (अ) की टीप 3 - सुपर कॉरीडोर से संलग्न भूखण्ड को छोड़कर शेष भूखण्डों का नियोजन म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के प्रावधानों के अनुसार होगा। इन भूखण्डों पर नियोजन मापदण्डों के अनुसार दी गयी विकास अनुज्ञा में उतना ही FAR अनुज्ञात किया जा सकेगा जो मापदण्डों के निर्धारण के पश्चात् उपयोग किया जा सकता है, किन्तु ऐसा FAR 1:3.0 से अधिक नहीं होगा।</p> <p>कंडिका 6.8.8.1 सुपर कॉरीडोर के अभिन्यास हेतु नियमन उप कंडिका (अ) की टीप 5 - आंतरिक मार्गों की चौड़ाई न्यूनतम - 18 मीटर</p> <p>उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.8.8.1 की उप कंडिका (अ) टीप 5- आंतरिक मार्गों की चौड़ाई न्यूनतम 18 मीटर रहेगी किन्तु ऐसे क्षेत्र जहां भूखण्डों का क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर से कम है, में मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।</p>
17.	<p>अध्याय 6 कंडिका 6.9 ऊँचे भवनों के विकास हेतु नियमन में सारणी 6.08 दी गई है। उक्त कंडिका 6.9 में दी गई सारणी 6.08 विलोपित कर निम्न प्रावधान प्रस्थापित किया जाता है।</p> <p>12.50 मीटर से ऊँचे भवनों के विकास हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 42 एवं नियम 65 के प्रावधान लागू होंगे तथा एफ.ए.आर. के संबन्ध में इन पर नियम</p>

	42 एव नियम 65 के सारणियों में यथासंशोधित अनुसार प्रावधान लागू होंगे। संशोधित सारणियों उपांतरण के परिशिष्ट अ पर संलग्न है।
18.	अध्याय 6 कंडिका 6.11 औद्योगिक विकास हेतु नियमन में दी गई सारणी क्रमांक 6.09 के क्रमांक 1 में "औद्योगिक भूखण्डों के अन्तर्गत अधिकतम क्षेत्र - 50 प्रतिशत" का प्रावधान है। कंडिका 6.11 की सारणी 6.09 के क्रमांक 1 "औद्योगिक भूखण्डों के अन्तर्गत अधिकतम क्षेत्र 50 प्रतिशत" विलोपित किया जाता है।
19.	अध्याय 6 कंडिका 6.13 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में सारणी 6.12 दी गई है। उपरोक्त कंडिका की सारणी 6.12 को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- सामाजिक अधोसंरचना हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 49 लागू होंगे।
20.	अध्याय 6 कंडिका 6.14 सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधायें की उप कंडिका 6.14.1(ii) में "इस हेतु भूमि न्यूनतम 2 हेक्टेयर आवश्यक होगी"। उप कंडिका 6.14.1 (ii) में उल्लेखित "इस हेतु भूमि न्यूनतम 2 हेक्टेयर आवश्यक होगी" को विलोपित किया जाता है।
21.	अध्याय 6 कंडिका ईधन भराव एवं सहाय सह सेवा केन्द्र 6.20.5 उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- कंडिका 6.20.5 ईधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र : ऐसे केन्द्रों के लिए म.प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 53 के प्रावधान लागू होंगे।
22.	अध्याय 6 अंतर्राज्यीय बस टर्मिनस (आई.एस.बी.टी.)- इंदौर विकास योजना 2021 में यातायात भू-उपयोग के अंतर्गत बस स्टैण्ड प्रस्तावित है किन्तु इस हेतु विकास नियमन प्रावधानित नहीं हैं। विकास योजना में कंडिका 6.16.8 के पश्चात् कंडिका 6.16.9 अंतर्राज्यीय बस टर्मिनस (आई.एस.बी.टी.) हेतु निम्न प्रावधान प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- विकास योजना में प्रस्तावित अंतर्राज्यीय बस टर्मिनस के नियमन निम्नानुसार होंगे :- 1. 1. कुल क्षेत्र का 65 प्रतिशत भूमि बस स्थानक परिसर हेतु उपयोग की जायेगी। शेष भूमि, जो कुल क्षेत्र के 35 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी, के अन्तर्गत वह समस्त उपयोग अनुमत होंगे जो सुपर कॉरीडोर में अनुमत है। इस (अधिकतम 35 प्रतिशत) क्षेत्र में सुपर कॉरीडोर के विनियमन ही लागू होंगे। ये नियमन कुमरेडी अन्तर्राज्यीय बस टर्मिनस के लिये प्रस्तावित किये गये हैं। 2. बस स्थानक परिसर के विनियमन निम्नानुसार होंगे :- स्वीकार्य ग्राउंड कवरेज - 25 प्रतिशत अधिकतम एफ.ए.आर. 1:1.0 स्वीकार्य गतिविधियां- बस स्थानक, वाहन चालक व परिचालक हेतु रिटायरिंग रूम, टिकिट काउण्टर्स, बैंक, ए.टी.एम., बुक स्टाल्स, कैंटीन, रैन बसेरा, क्लॉक रूम, होटल, फुड कोर्ट, ट्रेवल एजेंसी हेतु ऑफिस, आवश्यक कर्मचारियों हेतु आवास, दुकानें, डिस्पेंसरी, पुलिस चौकी, पोस्ट ऑफिस एवं अन्य अनुशांगिक गतिविधियाँ। 3. इन्दौर विकास योजना 2021 में रसोमा लेबोरेट्रीज के समीप ए.बी.रोड पर तथा चोईथराम अस्पताल के समीप रिंग रोड पर प्रस्तावित अन्तर्राज्यीय बस टर्मिनस के परिसर में अधिकतम

	<p>35 प्रतिशत क्षेत्र में वाणिज्यिक उपयोग अनुमत होगा। इस उपयोग के नियमन विकास योजना में वाणिज्यिक उपयोग हेतु क्षेत्रफल अनुसार प्रावधानित के अनुरूप होंगे। अन्य विकास के नियमन उपरोक्तानुसार ही होंगे।</p>
23.	<p>अध्याय 6 स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स— इंदौर विकास योजना 2021 में आमोद-प्रमोद भू-उपयोग के अंतर्गत स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स प्रस्तावित है, किन्तु इस हेतु विकास नियमन प्रावधानित नहीं हैं।</p> <p>विकास योजना में कंडिका 6.15.3 के पश्चात् कंडिका 6.15.4 स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स हेतु निम्न प्रावधान प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:- स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स हेतु आरक्षित कुल क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल, स्वल्पाहार गृह, होटल, रेस्टोरेंट/कैफेटेरिया, आफिस, पुलिस चौकी, पोस्ट ऑफिस, बैंक, ए.टी.एम., खिलाड़ियों हेतु होस्टल, क्लब एवं अन्य अनुषांगिक गतिविधियां अनुमत होगी। स्पोर्ट्स गतिविधियों के लिये एन.बी.सी. में प्रावधानित क्षेत्रफल एवं नियमन मान्य होंगे।</p>
24.	<p>अध्याय 3 सारणी क्रमांक 3.6 — प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मध्य क्षेत्र के बाहर) के अनुक्रमांक 23 —ए.बी. रोड के अन्त में उल्लेखित “टीप (वाणिज्यिक मार्ग एवं एफ.ए.आर. 1.25)” का उल्लेख है।</p> <p>उपरोक्त सारणी 3.6 में उल्लेखित “टीप (वाणिज्यिक मार्ग एवं एफ.ए.आर. 1.25)” को विलोपित किया जाता है।</p>
25.	<p>प्राधिकरण की योजना क्र. 173 में एल.आई.जी. तिराहे से रिंग रोड मार्ग की चौड़ाई 30 मीटर अनुमोदित की गयी थी। इंदौर विकास योजना 2021 प्रारूप एवं अंगीकृत में एल.आई.जी. तिराहे से लिंक रोड मार्ग प्रस्तावित यातायात संरचना मानचित्र पर 18 मीटर चौड़ा दर्शाया गया है किन्तु इस मार्ग को शासन द्वारा 30 मीटर स्वीकृत किया गया है।</p> <p>इंदौर विकास योजना में इस मार्ग एल.आई.जी. लिंक रोड — ए.बी. रोड — एल.आई.जी. चौराहा से प्रारंभ होकर रिंग रोड तक 18 मीटर चौड़ाई की जाना प्रस्तावित है।</p>
26.	<p>अध्याय 3 सारणी 3.7 के नीचे दिए गए नोट के अन्त में निम्नलिखित पंक्ति जोड़ा जाना प्रस्तावित है :- इन मार्गों पर पूर्व में स्वीकृत अभिन्यास में स्वीकृत उपयोग परिसर को परिवर्तित कर स्वीकृत उपयोग अंतर्गत अनुमत उपयोग परिसर की अनुमति दी जा सकेगी।</p>
27.	<p>अध्याय 6 सारणी 6.22 — उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति — सारणी के अनुक्रमांक 15, 18 एवं 35 के कालम 4 में उल्लेखित NP, 27 एवं 30 में उल्लेखित कालम 3 में उल्लेखित C तथा अनुक्रमांक 58 के कालम 3 में उल्लेखित NP को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है</p> <p>सारणी के अनुक्रमांक 15, 18, 35, 27, 30 एवं 58 में उपरोक्तानुसार प्रावधानों को उपांतरित कर P किया जाना प्रस्तावित है।</p>

सारणी-4

परिशिष्ट -अ

(नियम 42 (1) देखिये)

भूखण्ड/भूमियां जिन पर 12.5 मीटर तथा 30 मीटर तक की उंचाई वाले प्रस्तावित हैं भवनों के लिये विकास मानदण्ड

अनु क्रमांक	मीटर में मार्ग की उंचाई	न्यूनतम भूखण्ड/भूमि (वर्गमीटर में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	*फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर)	भूतल आच्छादित क्षेत्र प्रतिशतता	भवन की उंचाई मीटर में	सामने का खुला स्थान मीटर में	बगल का/ पृष्ठ भाग का एम.ओ.एस. मीटर में
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	12 मीटर तथा अधिक	1000 वर्ग मीटर	18 मीटर	1:1.30	30	18 मीटर	7.5	6.0
2.	18 मीटर तथा अधिक	1500 वर्ग मीटर	21 मीटर	1:1.50	30	24 मीटर तक	9.0	6.0
3.	24 मीटर तथा अधिक	2000 वर्ग मीटर	30 मीटर	1:1.75	30	30 मीटर तक	12.00	7.5

टिप्पणी : *सारणी 4 में दर्शाया गया एफ.ए.आर. आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित है। अन्य उपयोगों हेतु प्रस्तावित अधिकतम एफ.ए.आर. विकास योजना 2021 तथा भूमि विकास नियम 2012 के नियम 61 के अनुरूप होगा। भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन की उंचाई एवं सीमांत खुले क्षेत्र सारणी में दर्शाये अनुसार होंगे।

(2) नियम 2 (38) में यथा परिभाषित उंचे भवनों के लिये योजना मानदण्ड सारणी क्रमांक 5 में दिए गए अनुसार होंगे -

सारणी-5

(नियम 42 (2) देखिये)

नियम 2 (30) में यथा परिभाषित उंचे भवनों के लिये भूखण्ड/भूमियां जिन पर उंचे भवन प्रस्तावित हैं, के लिये विकास मानदण्ड

अनु क्रमांक	मार्ग की उंचाई	न्यूनतम भूखण्ड/भूमि (वर्गमीटर में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	*फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर)	भूतल आच्छादित क्षेत्र प्रतिशतता	भवन की उंचाई मीटर में	एम.ओ.एस. अग्रभाग मीटर में	बगल का/ पृष्ठ भाग का एम.ओ.एस. मीटर में
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	30 मीटर तथा अधिक	2500 वर्ग मीटर	30 मीटर	1:2.0	30	45 मीटर	15.00	7.5
2.	36 मीटर तथा अधिक	3000 वर्ग मीटर	40 मीटर	1:2.0	30	60 मीटर तक	18.00	9.0
3.	45 मीटर तथा अधिक	3500 वर्ग मीटर	45 मीटर	1:2.0	30	75 मीटर तक	21.00	9.5
4.	60 मीटर तथा अधिक	4000 वर्ग मीटर	50 मीटर	1:2.0	30	90 मीटर तक	24.00	10
5.	75 मीटर तथा अधिक	4500 वर्ग मीटर	60 मीटर	1:2.0	30	90 मीटर तक	30.00	12

टिप्पणी : *सारणी 4 में दर्शाया गया एफ.ए.आर. आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित है। अन्य उपयोगों हेतु प्रस्तावित अधिकतम एफ.ए.आर. विकास योजना 2021 तथा भूमि विकास नियम 2012 के नियम 61 के

