

**म.प्र. शासन**  
**नगरीय विकास एवं आवास विभाग**  
**म.प्र. भोपाल**

दिनांक 01/4/2022

क्रमांक एफ 3-86/2021/18-5 म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 19 की उपधारा (2) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राज्य सरकार एतद द्वारा आयुक्त सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश म.प्र. भोपाल द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 18 (3) सहपठित धारा 23 (1) के प्रावधानों के तहत प्रस्तुत पुनर्विलोकित उज्जैन विकास योजना (प्रारूप) 2035 के रंगीन मानचित्र एवं पुस्तिका में नीचे दी गई अनुसूची में यथानिर्दिष्ट उपांतरण प्रस्तावित करती है। उपांतरणों का विस्तृत विवरण वेबसाइट [www.mptownplan.gov.in](http://www.mptownplan.gov.in) पर उपलब्ध है, तथा उनका निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय में अवकाश के दिनों को छोड़कर सूचना प्रकाशन की दिनांक से 30 दिवस की कालावधि में निरीक्षण किया जा सकेगा।

1. अवर सचिव, म.प्र. शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग कक्ष क्रमांक ए 227, वी.बी. 2 द्वितीय तल, मंत्रालय भोपाल, म.प्र.।
2. आयुक्त उज्जैन संभाग उज्जैन म.प्र.।
3. कलेक्टर जिला उज्जैन म.प्र.।
4. आयुक्त नगर पालिक निगम उज्जैन म.प्र.।
5. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, उज्जैन म.प्र.।

**अनुसूची**

1. उज्जैन विकास योजना (प्रारूप) 2035 के प्रस्तावित भूमि उपयोग मानचित्र क्रमांक 5.4 में प्रस्तावित उपांतरण।

क्रमांक	धारा 19 (2) में प्रस्तावित उपांतरण
1	2
<b>मार्ग विस्तार संबंधी प्रस्ताव</b>	
01	क्षिप्रा नदी के पश्चिम में वाकणकर ब्रिज से केडी पैलेस तक नदी सामानांतर 30.00 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित।
02	एम.आर. 20 ए को एम.आर. 27 से संयोजित करने हेतु विस्तारित कर प्रस्तावित।
03	एस.आर. 3 को विलोपित कर हरिफाटक मार्ग पर एम.आर 24 एवं गेल मार्ग के मध्य एस.आर. 3 प्रस्तावित।
04	एम.आर. 24 को पश्चिम में बायपास मार्ग तथा पूर्व में हरिफाटक रोड तक विस्तारित कर प्रस्तावित।
05	एम.आर. 6 को नदी सामानांतर मार्ग तक विस्तारित कर प्रस्तावित।
06	जूना सोमवारिया मार्ग से सदावल ट्रीटमेंट प्लांट मार्ग को संयोजित करने हेतु 18.00 मीटर चौड़ा लिंक मार्ग प्रस्तावित।
07	एम.आर. 5 (मक्सी मार्ग - आगर मार्ग - अंकपात मार्ग) के एलाईनमेंट में संशोधन करने हेतु।
<b>भूमि उपयोग संबंधी प्रस्ताव</b>	
08	कान्ह नदी के दोनो ओर टेलीस्कोपिक आकार में प्रस्तावित वृक्षारोपण के स्थान पर नदी तट से दोनो ओर 30-30 मीटर तक का क्षेत्र वृक्षारोपण हेतु प्रस्तावित।
09	कस्बा उज्जैन एवं सांवराखेड़ी में वाकणकर ब्रिज से एम.आर. 24 तक के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक तथा आमोद-प्रमोद (उद्यान) उपयोग से आवासीय प्रस्ताव।
10	नरेश काटन मिल की भूमि का उपयोग औद्योगिक से मिश्रित प्रस्तावित।
11	तराना मार्ग पर प्रस्तावित पुजंक में आमोद-प्रमोद (उद्यान) से आवासीय प्रस्तावित।

*804*

उपांतरण संबंधी प्रस्ताव	
12	विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ—3-64-2020-18-5 दिनांक 30-10-2020 द्वारा ग्राम उज्जैन की भूमि का आवासीय, पीएसपी एवं मार्ग से वाणिज्यिक एवं मार्ग में धारा 23 क 2 के अंतर्गत उपांतरित भूमि का विकास योजना मानचित्र में संशोधन, सर्वे क्रमांक 4318 मे से रकबा 0.115 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 4319 मे से 0.115 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 4816/2 मे से 0.220 हेक्टेयर, सर्वे क्रमांक 4308 मे से 0.0935 हेक्टेयर एवं सर्वे क्रमांक 4289 मे से 0.1822 हेक्टेयर कुल रकबा 0.7257 हेक्टेयर
13	विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ—3-74-2021-18-5 दिनांक 13-07-2021 द्वारा ग्राम कोटिमहल की भूमि सर्वे क्रमांक 6 रकबा 2 एकड़ का नगर वन एवं पर्यावरण वानिकी तथा मार्ग से पीएसपी (गेस्ट हाउस एवं कार्यालय) तथा मार्ग से धारा 23 क 2 के अंतर्गत उपांतरित भूमि का विकास योजना मानचित्र में संशोधन
14	उज्जैन की भूमि खसरा क्रमांक 1932 एवं 1933 रकबा 0.658 हेक्टेयर का पीएसपी एवं मार्ग से मिश्रित एवं मार्ग में धारा 23 क 2 के अंतर्गत उपांतरण की कार्यवाही प्रचलित है। अतः प्रारूप में संशोधन किया जाना प्रस्तावित।

## 2 उज्जैन विकास योजना (प्रारूप) 2035 पुस्तिका में प्रस्तावित उपांतरण।

15	<p>1. अध्याय 3 विकास योजना पुनर्विलोकन हेतु अध्ययन एवं विश्लेषण की के बिन्दु क्रमांक 3.13.11 के पश्चात निम्नानुसार नवीन बिन्दु क्रमांक 3.13.12 अंतःस्थापित किया जाना प्रस्तावित है—</p> <p><b>3.13.12 सी.एन.जी. Compressed Natural Gas वितरण सेवा</b> वर्तमान में निवेश क्षेत्र में खाना बनाने के लिए एल.पी.जी. (Liquefied Petroleum Gas) गैस सिलेण्डरों, सी.एन.जी. (Compressed Natural Gas) गैस सिलेण्डरों एवं सी.एन.जी. गैस पाईप लाईन द्वारा गैस की सप्लाई की जाती है। विकास योजना 2035 की कालावधी तक सम्पूर्ण क्षेत्र में गैस पाईप लाईन की व्यवस्था की जाना प्रस्तावित है।</p> <p>2. अध्याय 6 विकास नियमन की कण्डिका 6.2 के बिन्दु क्रमांक 22 के पश्चात निम्नानुसार नवीन बिन्दु क्रमांक 23 अंतःस्थापित किया जाना प्रस्तावित है—</p> <p>23. 12.5 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवनो के लिए म.प्र. भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42 में स्वीकार्य फर्शी क्षेत्र अनुपात (F.A.R.) के अतिरिक्त 1:0.25 F.A.R., हस्तांतरणीय विकास अधिकार (T.D.R.) के रूप में मांग किये जाने पर स्वीकार्य होगा। ऐसे प्रकरणों में Transferable Development Rights (T.D.R.) जिस क्षेत्र से जनरेट होगा, उस भूमि के संपूर्ण ब्यौरे तथा भूमि स्वामी की सहमति पंजीबद्ध दस्तावेज के रूप में अनिवार्य होगी।</p> <p>3. अध्याय 6 विकास नियमन की कण्डिका 6.14.1 के बिन्दु क्रमांक 2 खण्ड (i) को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है—</p> <p><b>i.</b> भूखण्ड का न्यूनतम आकार 0.40 हेक्टेयर।</p> <p>4. अध्याय 6 विकास नियमन की कण्डिका 6.27 के बिन्दु क्रमांक 1 को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है—</p> <p>1. क्षिप्रा नदी के दोनो ओर 200-200 मीटर क्षेत्र का संरक्षण किया जाना प्रस्तावित है। इस क्षेत्र में आवासीय, वाणिज्यिक व सार्वजनिक/अर्धसार्वजनिक विकास निषेधित किए गए हैं। क्षिप्रा नदी के तट से 100 मीटर की दूरी पर रिवर फ्रंट</p>
----	--

2021

	<p>डेव्लपमेंट योजना के अंतर्गत सौंदर्यिकरण एवं सुविधाओं, घाटों का विकास एवं अन्य जल स्रोत के संरक्षण तथा सुरक्षा हेतु आवश्यक अधोसंरचना का विकास किया जा सकेगा। विकास इस प्रकार किया जावेगा जिससे किसी भी प्रकार का प्रदूषण क्षिप्रा नदी में सीधे न मिले। इसके अतिरिक्त क्षिप्रा नदी के किनारे 100 मीटर की प्रतिबंधित भूमि के पश्चात 100.00 मीटर तक के क्षेत्र में आश्रम, मठ, प्रवचन हॉल, धर्मशाला, शैक्षणिक गतिविधियां, रिसॉर्ट एवं गेस्ट हाउस गतिविधियां निम्न शर्तों के साथ स्वीकार्य की जा सकेगी :-</p> <p>(अ) भूखण्ड का न्यूनतम आकार 1.00 हेक्टेयर,  (ब) अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात ((F.A.R.) 1:0.25.  (स) ढलुआ छत सहित संरचना की अधिकतम ऊंचाई 7.50 मीटर होगी,  (द) परिसर में न्यूनतम 100 जीवित वृक्ष प्रति हेक्टेयर के मान से लगाना होगा,  (ई) परिसर तक पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12.0 मीटर आवश्यक होगी,  (फ) परिसर में सभी ओर से न्यूनतम 10.0 मीटर सीमान्त खुला क्षेत्र छोड़ना होगा।</p> <p>5. अध्याय 6 विकास नियमन की कण्डिका 6.27 के बिन्दु क्रमांक 09 के पश्चात निम्नानुसार नवीन बिन्दु क्रमांक 10 एवं 11 अंतःस्थापित किया जाना प्रस्तावित है-</p> <p>10. क्षिप्रा नदी तट के दोनों ओर प्रस्तावित 200 मीटर हरित क्षेत्र में 0-200 मीटर के अंदर प्राचीन विद्यमान भवन संरचनाओं के पुनर्निर्माण की स्थिती में मध्य क्षेत्र से लगे भाग पर मध्य क्षेत्र के नियमन लागू होंगे।</p> <p>11. सप्त सागर के चारों ओर 30 मीटर ग्रीन बेल्ट रखा जाना आवश्यक होगा।</p>
16	<p>1. अध्याय 4 प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना की सारणी क्रमांक 4-सा-2 के क्रमांक 4 अन्य मार्ग के बिन्दु क्रमांक 7 के पश्चात निम्नानुसार नवीन बिन्दु क्रमांक 8, 9, 10 एवं 11 अंतःस्थापित किया जाना प्रस्तावित है-</p> <p>8. ऋण मुक्तेश्वर ब्रिज से सिंहस्थ बायपास मार्ग - 18.00 मीटर  9. शंकराचार्य चौराहे से भूखीमाता उजड़ खेड़ा बडनगर मार्ग - 18.00 मीटर  10. वाकणकर ब्रिज से सिंहस्थ बायपास मार्ग तक - 30.00 मीटर  11. शंकराचार्य चौराहे से नईखेड़ी मार्ग - 18.00 मीटर</p> <p>2. अध्याय 4 प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना की सारणी क्रमांक 4-सा-2 के क्रमांक 4 अन्य मार्ग के पश्चात अंकित बिन्दु क्रमांक 4 प्रमुख नगरीय मार्ग एवं 4 सेक्टर मार्ग के क्रमांक को क्रमशः क्रमांक 5 प्रमुख नगरीय मार्ग एवं 6 सेक्टर मार्ग पड़ा जावे।</p> <p>3. अध्याय 4 प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना की सारणी क्रमांक 4-सा-2 के क्रमांक 6 सेक्टर मार्ग के बिन्दु क्रमांक 1 में निम्नानुसार टंकन त्रुटि सुधार किया जाना प्रस्तावित है:-</p> <p>1. एस.आर.-1 - एम.आर. 4 से एम.आर. 5 तक - 30.00 मीटर</p>
17	<p>1. अध्याय 4 प्रस्तावित यातायात संरचना एवं नगरीय अधोसंरचना के बिन्दु क्रमांक 4.4.3 ओव्हर ब्रिज प्रस्तावित के बिन्दु क्रमांक 2 के पश्चात निम्नानुसार नवीन बिन्दु क्रमांक 3, 4, 5, 6 एवं 7 अंतःस्थापित किया जाना प्रस्तावित है-</p> <p>3. पिगलेश्वर ग्राम में पंचकोशी मार्ग पर भोपाल रेलवे लाईन के ऊपर,  4. दुर्गादास की छत्री से रजित हनुमान मार्ग,  5. साईं मंदिर मार्ग से गोठड़ा,  6. एम.आर. 24 को इन्दौर-उज्जैन मार्ग तक विस्तारित करने हेतु क्षिप्रा नदी पर ब्रिज,  7. गरु घाट से सांवराखेड़ी को जोड़ने हेतु नदी पर ब्रिज।</p>



18

1. अध्याय 6 विकास नियमन की कण्डिका 6.5.2 वाणिज्यिक क्षेत्र(मध्य क्षेत्र) के खण्ड व फर्शी क्षेत्रानुपात को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:-
- मार्ग चौड़ाई 12.0 मीटर एवं उससे अधिक - 1:1.5
  - मार्ग चौड़ाई 18.0 मीटर एवं उससे अधिक - 1:2.0
2. अध्याय 6 विकास नियमन की कण्डिका 6.11.1 वाणिज्यिक अभिन्यासों के लिए रूपांकन मार्गदर्शिका की सारणी क्रमांक 6-सा-5 के नीचे अंकित टीप-1 एवं 4 को निम्न टीप से प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:-
1. 18.0 मीटर तथा उससे अधिक चौड़े मार्गों के लिए मार्ग की चौड़ाई के आधार पर निम्नानुसार एफ.ए.आर. देय होगा।
- मार्ग चौड़ाई 18.0 मीटर एवं उससे अधिक - 1:1.75
  - मार्ग चौड़ाई 24.0 मीटर एवं उससे अधिक - 1:2.0
3. 12.0 मीटर से अधिक चौड़े मार्गों पर भवन रेखा निम्नानुसार निर्धारित की जायेंगी।

मार्ग चौड़ाई	भवन रेखा (मार्ग मध्य से)
12.0 मीटर	10.5 मीटर
18.0 मीटर	13.5 मीटर
24.0 मीटर	16.5 मीटर

19

अध्याय 6 विकास नियमन की कण्डिका 6.13.1 सामुदायिक सुविधाओं / सेवाओं / हेतु नियमन की सारणी क्रमांक 6-सा-7 को निम्न सारणी से प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

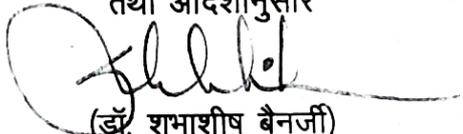
क्र.	श्रेणी	जनसंख्या	प्रति सुविधा के लिए अनुशंसित क्षेत्र (हेक्टर)	न्यूनतम मार्ग चौड़ाई (मी. में)
1	2	3	4	5
1	शैक्षणिक भवन			
	नर्सरी/पूर्व प्राथमिक शाला	2500-3000	0.08-0.1	12.0
	प्राथमिक विद्यालय	3000-4000	0.40-0.60	12.0
	उच्चतर माध्यमिक विद्यालय	7500-10000	1.60-2.0	12.0
	महाविद्यालय	10000-50000	2.0-4.0	18.0
2	स्वास्थ्य			
	सामान्य चिकित्सालय	80000	4.0	18.0
	हेल्थ सेन्टर	15000	0.08 से 2.0	12.0
	नर्सिंग होम	45000	0.2 से 0.5	12.0
	पालीक्लीनिक	1.5 लाख	0.2 से 0.5	12.0
	पेट क्लीनिक	1.5 लाख	0.2 से 0.5	12.0
3	वाणिज्यिक सुविधायें जिनमें दुकानों की सुविधा सम्मिलित है।	प्रत्येक 100 की जनसंख्या के लिए 1	0.05 से 0.1	12.0
4	संचार सुविधायें तथा अत्यावश्यक सेवायें			
	उप डाकघर	प्रत्येक 10000 पर 1	100 वर्गमीटर	12.0
	डाक और तार कार्यालय	प्रत्येक 10000 पर 1	1.0	12.0
	विद्युत उप केन्द्र	-	12 X 12 मीटर	12.0

	पुलिस चौकी	20000	0.4	12.0
	पुलिस थाना	50000	0.8	12.0
	अग्निशमन केन्द्र	-	0.8	12.0
5	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएँ			
	कला विथिका एवं संग्रहालय	नगर स्तरीय	0.5 से 1.0	12.0
	ऑडिटोरियम	2 से 3 लाख	0.5 से 1.0	12.0
	केन्द्रीय पुस्तकालय	नगर स्तरीय	0.5 से 1.0	12.0
	क्लब	1 से 3 लाख	0.5 से 1.0	12.0
	सामुदायिक कक्ष एवं पुस्तकालय	15000	0.2 से 0.4	12.0
6	धार्मिक भवन/धर्मशाला	5000	0.04	12.0
	धार्मिक/आध्यत्मिक केन्द्र	1 से 3 लाख	0.5	12.0
	अन्य			
	दुग्ध वितरण केन्द्र	5000	0.002	12.0
	तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम	3 से 5 लाख	0.5 से 0.6	12.0
	टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्थल	5 लाख	0.05	12.0
	कब्रिस्तान/श्मशान घाट	1.5 से 2.0	2.0	12.0
नोट:- उपरोक्त कॉलम 4 में वर्णित विभिन्न सुख सुविधाओं के लिए आपेक्षित न्यूनतम भूमि केवल निर्देशात्मक है। भूखण्ड का आकार प्रशासकीय विभाग या किसी नियामक प्राधिकारी या भूखण्ड का न्यूनतम आकार विहित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा विहित किये गये अनुसार होगा।				

प्रस्तावित उपांतरण के संबंध में यदि किसी व्यक्ति को कोई आपत्ति/सुझाव हों तो, वह अवर सचिव, म.प्र. शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग को म.प्र. राजपत्र में इस सूचना के प्रकाशित होने की दिनांक से 30 दिन के भीतर लिखित में प्रस्तुत कर सकेगा एवं ऐसी आपत्तियां या सुझाव जो ऊपर विनिर्दिष्ट अवधी के अवसान होने से पूर्व प्राप्त हो राज्य सरकार द्वारा विचार किया जायेगा।

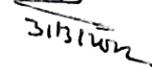
म.प्र. के राज्यपाल के नाम से

तथा आदेशानुसार

  
(डॉ. शुभाशीष बैनर्जी)

उप सचिव

नगरीय विकास एवं आवास विभाग



मंत्रालय भोपाल