

इसे वेबसाइट www.govtpress.mp.gov.in
से भी डाउन लोड किया जा सकता है।



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 40]

भोपाल, मंगलवार, दिनांक 10 फरवरी 2026-माघ 21, शक 1947

नगरीय विकास एवं आवास विभाग

मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 10 फरवरी 2026

क्रमांक यूडीएच-3/0057/2025/18-5:- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 24 की उप-धारा (3) के साथ पठित धारा 85 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए तथा मध्यप्रदेश विशेष परियोजना तथा टाउनशिप (विकास, विनियमन एवं नियंत्रण) नियम, 2011 को अतिष्ठित करते हुए, राज्य सरकार, एतद्वारा, निम्नलिखित नियम बनाती है, जो उक्त अधिनियम की धारा 85 की उप-धारा (1) द्वारा यथा अपेक्षित मध्यप्रदेश राजपत्र (साधारण) में दिनांक 5 सितम्बर, 2025 को पूर्व में प्रकाशित किए जा चुके हैं, अर्थात्:-

नियम

भाग-एक

सामान्य

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ.-

- (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 है।
- (2) इनका विस्तार सम्पूर्ण मध्यप्रदेश राज्य पर होगा।
- (3) ये नियम मध्यप्रदेश राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएँ.-

(1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,-

(क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973);

(ख) "किफायती आवास (अफोर्डेबल हाउसिंग)" से अभिप्रेत है, ऐसे आवास जिनकी आवासीय इकाई का निर्मित क्षेत्रफल 66 वर्ग मीटर तक हो;

(ग) "संहिता" से अभिप्रेत है, भारतीय मानक ब्यूरो (बीआईएस)द्वारा यथा प्रकाशित भारत की राष्ट्रीय भवन संहिता (एनबीसी);

(घ) "विकासकर्ता (डेवलपर)" से अभिप्रेत है,-

(एक) कोई व्यक्ति/व्यक्तियों का संगम;

(दो) कोई विधिक इकाई, जिसमें निजी विकासकर्ता (डेवलपर) तथा एकल स्वामी सम्मिलित हैं;

(तीन) भू-स्वामियों, निजी विकासकर्ता (डेवलपर), फर्मों आदि का संघ या संयुक्त उपक्रम (जॉइंट वेंचर);

(चार) राज्य या केंद्र सरकार का कोई सार्वजनिक अभिकरण;

जो कि एकीकृत टाऊनशिप परियोजना विकसित करेगा;

(ड.) "आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग" (ईडब्ल्यूएस) से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश शासन, सामान्य प्रशासन विभाग के परिपत्र क्रमांक एफ-07-11/2019/व्ही के-आई जे/एक, दिनांक 2 जुलाई, 2019 तथा परिपत्र क्रमांक एफ-07-11/2019/ व्ही के-आई जे/एक, दिनांक 18 जुलाई, 2019 एवं समय-समय पर इस निमित्त जारी किसी अन्य आदेश में यथा विनिर्दिष्ट आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग का कोई नागरिक;

(च) "भार" से अभिप्रेत है, कोई विधिक अथवा भौतिक बाधा, जो किसी संपत्ति के अंतरण को विपरीत रूप से प्रभावित कर सकती है और उस भार के हटाए जाने तक उसके स्वतंत्र उपयोग को प्रतिबंधित करती है;

(छ) "बाह्य विकास प्रभार (ईडीसी)" से अभिप्रेत है, टाऊनशिप में उपलब्ध कराई गई संबंधित सुविधा तक सार्वजनिक अधोसंरचना तथा सेवाएं, जिसमें सम्मिलित है, सड़कें, जल प्रदाय, मलजल एवं नाली व्यवस्था, विद्युत् आपूर्ति, गैस आदि के निर्माण, बिछाने तथा स्थापित करने की लागत के रूप में विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा भुगतान किए जाने वाले प्रभार;

(ज) "बाह्य विकास कार्य" से अभिप्रेत है, नीचे यथा उल्लिखित विकास कार्य, अर्थात्:-

- (एक) टाउनशिप की सीमा से प्रारंभ होकर इन नियमों के नियम 3 के उप-नियम (2) एवं (3) में यथा परिभाषित विद्यमान सड़क तक पहुंच मार्ग के रूप में निर्मित की जाने वाली नवीन सड़कें;
- (दो) यदि एकीकृत टाउनशिप से लगी सड़क वर्तमान में विद्यमान है, तो उस स्थिति में विद्यमान सड़क का आवश्यक चौड़ीकरण;
- (तीन) टाउनशिप में उपलब्ध सुविधा से मौजूदा विद्युत् आपूर्ति नेटवर्क को जोड़ने हेतु विद्युत् लाइन बिछाने का कार्य;
- (चार) एकीकृत टाउनशिप की सीमा से भूमिगत मल जल को विद्यमान मलजल प्रणाली से जोड़ने का कार्य;
- (पांच) एकीकृत टाउनशिप की सीमा से जल प्रदाय को विद्यमान जल प्रदाय नेटवर्क से जोड़ने का कार्य;
- (छह) एकीकृत टाउनशिप की सीमा से गैस पाइपलाइन को विद्यमान गैस पाइपलाइन नेटवर्क से जोड़ने का कार्य;
- (सात) राज्य शासन द्वारा यथा विहित कोई अन्य अधोसंरचना।

उप-खण्ड (एक) के अधीन एकीकृत टाउनशिप के पहुंच मार्ग तथा उप-खण्ड (दो) के अधीन विद्यमान मार्ग के चौड़ीकरण के संबंध में संबंधित प्राधिकारी के लिए यह स्पष्टतः निर्धारित करना आवश्यक होगा, कि पहुंच मार्ग किस सीमा तक चौड़ा किया जाना चाहिए तथा ऐसे मार्ग के निर्माण की गुणवत्ता क्या होगी, अर्थात् क्या वह डामर मार्ग होगा या सीमेंट कंक्रीट और यह भी कि ऐसे मार्ग विद्यमान नजदीकी मार्गों के समन्वय में और सामान्यतः उसी सतह स्तर के होंगे।

एकीकृत टाउनशिप की मूलभूत अधोसंरचना को जल प्रदाय, मल व्यवस्था तथा जल निकासी प्रणालियों से, जो कि संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा प्रबंधित की जा रही है, जोड़ने की अनुमति संबंधित प्राधिकारी द्वारा प्रदान की जाएगी, तथापि, इस पर होने वाला समस्त व्यय विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा वहन किया जाएगा;

- (झ) "प्ररूप" से अभिप्रेत है, इन नियमों से संलग्न प्ररूप;
- (ञ) "सरकार" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश सरकार;
- (ट) "राज्यपाल" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश के राज्यपाल;

- (ठ) "ग्रीन एफएआर" से अभिप्रेत है, अतिरिक्त वनीय क्षेत्र के विकास के बदले में प्रदत्त अतिरिक्त तल क्षेत्र (फ्लोर एरिया) अनुपात, जिसे टाउनशिप के भीतर ही उपयोग किया जाएगा;
- (ड) "आंतरिक विकास कार्य" से अभिप्रेत है, टाउनशिप की सीमाओं के भीतर विहित मानकों के अंतर्गत क्रियान्वित किए जाने वाले निम्नलिखित विकास कार्य, अर्थात्:-
- (एक) समतलीकरण;
- (दो) ले-आउट में स्वीकृत प्रस्तावित मार्गों एवं भूखण्डों का सीमांकन;
- (तीन) प्रस्तावित डामरयुक्त/सीमेंट कंक्रीट मार्गों का निर्माण (भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार);
- (चार) यदि एकीकृत टाउनशिप में कोई मार्ग विद्यमान हो, तो खण्ड (छ) के उप-खण्ड (दो) के अनुसरण में स्वीकृत अभिन्यास के आधार पर मार्ग का निर्माण अथवा चौड़ीकरण (भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार);
- (पांच) पुलियों का निर्माण (भारतीय सड़क कांग्रेस के मानकों के अनुसार);
- (छह) वर्षा जल निकासी प्रणाली (स्टार्म वाटर ड्रेनेज सिस्टम) का विकास एवं निर्माण (केन्द्रीय लोक स्वास्थ्य तथा पर्यावरणीय अभियांत्रिकी संगठन (सीपीएचईईओ) के मानकों के अनुसार);
- (सात) आंतरिक जल प्रदाय प्रणाली (सीपीएचईईओ के मानकों के अनुसार);
- (आठ) आंतरिक सीवरेज लाइन/सीवरेज शोधन संयंत्र का निर्माण (सीपीएचईईओ के मानकों के अनुसार);
- (नौ) आंतरिक विद्युत् प्रणाली का विकास, जिसमें स्ट्रीट लाइट्स की व्यवस्था भी सम्मिलित है (मध्यप्रदेश विद्युत् नियामक आयोग (एमपीईआरसी) के प्रचलित विनियमों तथा वितरण कंपनियों (डिस्कॉम्स) के मानकों/मानदण्डों के अनुसार));

- (दस) प्रस्तावित उद्यानों एवं खुले स्थानों का विकास, जिनमें सेवाओं से संबंधित अधोसंरचना की अनुमति नहीं दी जाएगी;
- (ग्यारह) ओवरहेड टैंक/सम्प वेल/प्रेशर पम्प का निर्माण;
- (बारह) ठोस अपशिष्ट प्रबंधन के लिए उपबंध;
- (तेरह) वर्षा जल के लिए वर्षा जल संचयन प्रणाली;
- (चौदह) सड़कों के किनारे वृक्षारोपण।
- (ढ) "भौतिक अधोसंरचना" से अभिप्रेत है, निवासरत जनसंख्या के लिए आवश्यक तथा संबंधित शासकीय अभिकरण द्वारा यथा विहित समस्त सेवाएं, अज्ञापक होगी;
- (ण) "नीति" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नीति, 2025;
- (त) "विक्रययोग्य क्षेत्र" से अभिप्रेत है, विकसित किए गए या विकसित किए जाने वाले भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल अथवा कुल निर्मित किया गया या किया जाने वाला क्षेत्रफल, किंतु इसमें ऐसे सामुदायिक खुले स्थान या सड़कों एवं संचलन हेतु नियत किए गए स्थान सम्मिलित नहीं होंगे, जिनके लिए इन नियमों के अधीन जिनका अभिन्यास स्वीकृत हो चुका हो;
- (थ) "सामाजिक अधोसंरचना" से अभिप्रेत है, निवासरत जनसंख्या को सुविधा प्रदान करने वाली तथा समय-समय पर यथा संशोधित मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 में यथा विहित समस्त सहायक सुविधाएं;
- (द) "राज्य" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश राज्य;
- (ध) "वनीय क्षेत्र" से अभिप्रेत है, 50 प्रतिशत या उससे अधिक वृक्षों की छाया घनत्व वाला क्षेत्र तथा जो अधिमानतः स्थानीय प्रजाति के वृक्षों का हो।
- (2) इन नियमों में प्रयुक्त किन्तु परिभाषित नहीं किए गए शब्दों तथा अभिव्यक्तियों के क्रमशः वही अर्थ होंगे, जैसे कि अधिनियम तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अधीन उन्हें समनुदेशित किए गए हैं।

3. प्रयोज्यता.-

- (1) ये नियम, मध्यप्रदेश राज्य में प्रस्तावित नीति के अधीन एकीकृत टाउनशिप परियोजनाओं को लागू होंगे;
- परंतु मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 निम्नलिखित को लागू नहीं होंगे, अर्थात्:-

- (एक) अधिसूचित वन;
- (दो) जल निकाय, जैसे नदी, नाला, जलाशय, बांध आदि;
- (तीन) अधिसूचित राष्ट्रीय उद्यान तथा वन्यजीव अभयारण्य;
- (चार) रक्षा संपदा;
- (पांच) छावनी बोर्ड;
- (छह) पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 (1986 का 29) के अधीन अधिसूचित ईको - संवेदनशील क्षेत्र;
- (सात) अधिसूचित खदान/खनन क्षेत्र, विशेष आर्थिक क्षेत्र, वन्यजीव गलियारा;
- (आठ) सुसंगत अधिनियमों के अधीन अधिसूचित ऐतिहासिक एवं पुरातात्विक स्थलों से प्रभावित क्षेत्र;
- (नौ) रेलवे की भूमि;
- (दस) सरकार द्वारा प्रतिबंधित घोषित किया गया कोई अन्य क्षेत्र।
- (2) शहरी स्थानीय निकाय की सीमा या योजना क्षेत्र में आने वाली एकीकृत टाउनशिप परियोजनाओं के लिए, 5 लाख से कम जनसंख्या वाले नगरों के लिए न्यूनतम 10 हेक्टेयर सतत भूमि क्षेत्र और 5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों के लिए न्यूनतम 20 हेक्टेयर सतत भूमि क्षेत्र, जो सभी भारों से मुक्त हो, आवश्यक होगा। उक्त स्थल की पहुँच, विकास योजना सड़क या न्यूनतम 24.0 मीटर चौड़ी किसी अन्य प्रमुख विद्यमान सड़क से होनी चाहिए:
- परंतु शहरी स्थानीय निकाय सीमा या योजना क्षेत्र में पड़ने वाली बड़ी टाउनशिप, जिसका क्षेत्रफल 40 हेक्टेयर या उससे अधिक है, वहाँ न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़ी सड़क की आवश्यकता होगी।
- (3) शहरी स्थानीय निकाय क्षेत्र या योजना क्षेत्र की परिधि से बाहर पड़ने वाली एकीकृत टाउनशिप परियोजनाओं के लिए सतत, भूमि जो सभी भारों से मुक्त हो, न्यूनतम 40 हेक्टेयर होगी तथा जो राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग या न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़ी किसी अन्य सड़क से पहुंच योग्य होगी।
- (4) जिन टाउनशिप परियोजनाओं का कुछ भाग शहरी स्थानीय निकाय अथवा योजना क्षेत्र में तथा शेष भाग शहरी स्थानीय निकाय अथवा योजना क्षेत्र की

- परिधि के बाहर आता हो, ऐसी परियोजनाओं के लिए न्यूनतम आवश्यक क्षेत्र ऊपर उप-नियम (2) के अनुसार होगा।
- (5) एकीकृत टाउनशिप के लिए विकास विनियम, इन नियमों के नियम 26 में परिभाषित विनियमों के अनुसार होंगे।
- (6) परियोजना हेतु चिन्हित स्थल क्षेत्र एक ही स्थान पर सतत, अविच्छिन्न एवं अबाधित होना चाहिए, सिवाय इसके कि, कोई राष्ट्रीय राजमार्ग/ राज्य राजमार्ग/ प्रमुख जिला मार्ग स्थल से होकर गुजरता हो। स्थल से होकर गुजरने वाला कोई विकास योजना मार्ग, योजना अनुसार बना रहेगा तथा वह आम जनता के लिए भी खुला रहेगा।
- (7) स्थल, ऊपर उप-नियम (2) एवं (3) में उल्लिखित 24.0 मीटर अथवा 30.0 मीटर से अनिम्न चौड़ाई के विकास योजना मार्ग अथवा किसी अन्य विद्यमान सार्वजनिक मार्ग से पहुंच योग्य होगा और पूर्वोक्त चौड़ाई का, ऐसा पहुंच मार्ग, डेवलपर द्वारा बाह्य विकास प्रभार के भुगतान किए जाने पर विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा अथवा संबंधित एजेंसी द्वारा, विकसित किया जाएगा।

भाग-दो

विकासकर्ता (डेवलपर) का पंजीयन

विकासकर्ता (डेवलपर) का पंजीयन.-

- (1) संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश या उसके द्वारा नामनिर्दिष्ट अधिकारी, विकासकर्ता (डेवलपर) के पंजीयन हेतु पंजीयन प्राधिकारी होगा।
- (2) विकासकर्ता (डेवलपर) के रूप में पंजीयन के लिए, इन नियमों से संलग्न प्ररूप - 1 के अनुसार, पंजीयन प्राधिकारी को आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा। इस आवेदन के साथ विकासकर्ता (डेवलपर) निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करेगा, अर्थात्:-
- (एक) नियम 5 के अधीन यथा विहित पंजीयन शुल्क को शासकीय कोषालय में चालान द्वारा जमा करने की रसीद की प्रति;
- (दो) विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा इस आशय का एक शपथ-पत्र कि वह, नियम 6 में यथा उल्लिखित अपात्रता से संबंधित किसी अपराध के लिए दोष सिद्ध नहीं ठहराया गया है।
- (3) यदि पंजीयन प्राधिकारी द्वारा विकासकर्ता (डेवलपर) के पंजीयन हेतु ऑनलाइन प्रणाली अपनाई गई है, तो आवेदन तथा सहायक दस्तावेज, केवल उस

सॉफ्टवेयर के माध्यम से स्वीकार किए जाएंगे, जिसका उपयोग पंजीयन प्राधिकारी द्वारा किया जा रहा है। पंजीयन प्राधिकारी विकासकर्ता (डेवलपर) के पंजीयन का अभिलेख इलेक्ट्रॉनिक प्ररूप में रखेगा तथा पंजीयन प्रमाण-पत्र डिजिटल/ई-हस्ताक्षर द्वारा प्रमाणित किया जाएगा। पंजीयन शुल्क एवं अन्य प्रभार (यदि कोई हो) ऑनलाइन प्रणाली के माध्यम से प्राप्त किए जाएंगे।

- (4) पंजीयन हेतु आवेदन, पंजीयन प्राधिकारी द्वारा आवेदन की प्राप्ति के 15 दिवस के भीतर यथास्थिति, स्वीकृत अथवा अस्वीकृत किया जा सकेगा:

परंतु, पंजीयन हेतु आवेदन को अस्वीकृत किए जाने की दशा में, पंजीयन प्राधिकारी उचित माध्यम से अस्वीकृति के कारण आवेदक को अवगत कराएगा, आवेदक द्वारा जिसकी अपील राज्य शासन को 30 दिवस की अवधि के भीतर प्रस्तुत की जा सकेगी।

- (5) आवेदन के अस्वीकृत होने की दशा में, नियम 4 के अधीन जमा किया गया पंजीयन शुल्क 20 प्रतिशत की कटौती के पश्चात् आवेदक को लौटाया जाएगा।
- (6) पंजीयन प्रमाण पत्र, इन नियमों के साथ संलग्न प्ररूप-2 में यथा उल्लिखित प्ररूप में जारी किया जाएगा और पंजीयन प्राधिकारी अन्य कोई शर्तें अधिरोपित कर सकेगा।
- (7) पंजीयन प्रमाणपत्र, पाँच वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा और नियम 5 में यथा विहित नवीनीकरण शुल्क जमा करने के पश्चात्, प्रत्येक पाँच वर्ष के लिए और नवीनीकृत किया जा सकेगा।
- (8) पंजीयन, सम्पूर्ण राज्य के लिए विधिमान्य होगा।
- (9) विधिमान्य पंजीकृत विकासकर्ता (डेवलपर) का नाम, संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश की वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जाएगा।

5. पंजीयन तथा नवीनीकरण हेतु शुल्क.- पंजीयन शुल्क ₹50,000/- (रूपये पचास हजार) तथा नवीनीकरण शुल्क ₹25,000/- (रूपये पच्चीस हजार) होगा, जिसे विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा शासकीय कोषालय में जमा किया जाएगा।

6. पंजीयन के लिए निरहर्ता.-

कोई आवेदक, विकासकर्ता (डेवलपर) के रूप में पंजीयन के लिए पात्र नहीं होगा, यदि,-

- (एक) आवेदन पत्र में दी गई कोई सूचना गलत या अपूर्ण है;

(दो) वह दण्डित किया गया हो,—

(क) भारतीय दण्ड संहिता, 1860 (1860 का 45) की धारा 153-क, धारा 171ड. या धारा 171च या धारा 505 की उप-धारा (2) अथवा भारतीय न्याय संहिता, 2023 (2023 का 45) की धारा 173 या धारा 174 या धारा 196 या धारा 353 की उप-धारा (2) या नागरिक अधिकार संरक्षण अधिनियम, 1955 (1955 का 22) या जनप्रतिनिधित्व अधिनियम, 1951 (1951 का 43) की धारा 125 या दहेज प्रतिषेध अधिनियम, 1961 (1961 का 28) की धारा 3 एवं 4 के अधीन दण्डनीय अपराध के लिए और उसकी दण्डावधि समाप्त नहीं हुई हो; अथवा

(ख) किसी ऐसे अपराध के लिए कारावास से दण्डित किया गया हो, जो कि उप-खण्ड (क) के अधीन नहीं आता है और जब तक कि कारावास की अवधि पूरी न हो गई हो; अथवा

(ग) मध्यप्रदेश नगरीय क्षेत्रों के भूमिहीन व्यक्ति (पट्टाधृति अधिकारों का प्रदान किया जाना) अधिनियम, 1984 (क्र. 15 सन् 1984) या जमाखोरी अथवा मुनाफाखोरी या खाद्य या औषधियों के मिलावट की रोकथाम का उपबंध करने वाली किसी अन्य विधि के उपबंध के उल्लंघन के लिए:

परन्तु विकासकर्ता (डेवलपर) के पंजीयन हेतु विचार किया जा सकेगा, यदि वह इस संबंध में शपथ-पत्र प्रस्तुत करता है तथा यदि वह उपर्युक्त धाराओं के अधीन किसी अपराध का दोषी पाया जाता है, तो उसका पंजीयन निरस्त कर दिया जाएगा:

परन्तु यह और कि विचाराधीन प्रकरणों में अंतिम निर्णय की सूचना पंजीयन प्राधिकारी को देने की जिम्मेदारी विकासकर्ता (डेवलपर) की होगी।

7. पंजीयन का अभिलेख.-

- (1) नियम 4 के उप-नियम (9) के अतिरिक्त, पंजीयन प्राधिकारी, समस्त पंजीयनों के अभिलेख, इन नियमों से संलग्न प्ररूप-3 में यथा विहित डिजिटल रूप में संधारित करेगा, जिनमें इन नियमों के अधीन जारी समस्त पंजीयन प्रमाणपत्रों के अभिलेख, जिनमें निबंधन तथा शर्तें, जिनके अधीन पंजीयन प्रमाणपत्र जारी किया गया है सम्मिलित है, अभिलिखित किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त पंजीकृत विकासकर्ता (डेवलपर) का पूरा पता अभिलिखित किया जाएगा तथा पंजीयन के

पश्चात्, यदि पते में कोई परिवर्तन होता है, तो इसकी सूचना पंजीकृत विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा पंजीयन प्राधिकारी को दी जाएगी।

(2) पंजीयन प्राधिकारी, पंजीकृत विकासकर्ता (डेवलपर) का अद्यतन अभिलेख विभागीय वेबसाइट पर प्रदर्शित करेगा।

8. पंजीयन प्रमाणपत्र का निरस्तीकरण.- यदि नियम 3 के अधीन प्रस्तुत जानकारी गलत पाई जाती है, तो पंजीयन प्राधिकारी द्वारा पंजीयन प्रमाणपत्र निरस्त किया जा सकेगा:

परन्तु कोई भी पंजीयन प्रमाणपत्र तब तक निरस्त नहीं किया जाएगा, जब तक पंजीयन प्रमाणपत्र धारक को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान न किया गया हो। किसी ऐसे आदेश के विरुद्ध, पंजीयन प्रमाणपत्र धारक राज्य शासन के समक्ष, पंजीयन प्रमाण पत्र के निरस्तीकरण का आदेश जारी किए जाने की तारीख से 30 दिवस के भीतर, अपील प्रस्तुत कर सकेगा।

9. विकासकर्ता (डेवलपर) की वित्तीय पात्रता.- टाउनशिप के विकास हेतु, विकासकर्ता (डेवलपर) के लिए वित्तीय मापदंड, नीचे विहित किए गए अनुसार होंगे, अर्थात्:-

सारणी क्र. 1

विकासकर्ता (डेवलपर) की वित्तीय पात्रता

अनु. क्र.	भूमि क्षेत्र हेक्टेयर में	न्यूनतम नेटवर्थ (रूपए करोड़ में)	न्यूनतम औसत वार्षिक टर्नओवर (अधिकतम पिछले 5 वर्षों का) (रूपये करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	10 से अधिक और 20 तक	5	6
2.	20 से अधिक और 40 तक	10	20
3.	40 से अधिक और 100 तक	20	20
4.	100 से अधिक और 300 तक	50	40
5.	300 से अधिक	250	200

टिप्पणी.- न्यूनतम शुद्ध संपत्ति (नेटवर्थ) एवं न्यूनतम औसत वार्षिक कारोबार (टर्नओवर) की उपर्युक्त आवश्यकता भूमि स्वामी/भूमि स्वामियों की संथा पर लागू नहीं होगी।

भाग-तीन साधिकार समिति

10. साधिकार समिति.-

(1) जिन जिलों में, 5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहर स्थित हैं, टाउनशिप के अनुमोदन के लिए साधिकार समिति निम्नलिखित से मिलकर बनेगी, अर्थात्:-

- | | | | |
|--------|---|---|-------------|
| (एक) | भारसाधक सचिव, मध्यप्रदेश शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग | - | अध्यक्ष; |
| (दो) | आयुक्त-सह-संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश | - | सदस्य; |
| (तीन) | आयुक्त, नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग | - | सदस्य; |
| (चार) | लोक निर्माण विभाग का अधिकारी, जो मुख्य अभियंता की पंक्ति से निम्न का न हो | - | सदस्य; |
| (पांच) | लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का अधिकारी, जो मुख्य अभियंता की पंक्ति से निम्न का न हो | - | सदस्य; |
| (छह) | संयुक्त संचालक/वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर तथा ग्राम निवेश, अपने क्षेत्राधिकार में, | - | सदस्य सचिव। |

(2) अन्य जिलों के लिए साधिकार समिति निम्नलिखित से मिलकर बनेगी, अर्थात्:-

- | | | | |
|--------|---|---|----------|
| (एक) | कलक्टर | - | अध्यक्ष; |
| (दो) | आयुक्त-सह-संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा नाम निर्दिष्ट संयुक्त संचालक/वरिष्ठ नगर नियोजक | - | सदस्य; |
| (तीन) | आयुक्त/मुख्य नगर- पालिका अधिकारी, नगरीय स्थानीय निकाय | - | सदस्य; |
| (चार) | मुख्य कार्यपालन अधिकारी जिला पंचायत | - | सदस्य; |
| (पांच) | लोक निर्माण विभाग का अधिकारी जो कार्यपालन यंत्री से | - | सदस्य; |

- (छह) लोक स्वास्थ्य यांत्रिकी विभाग का अधिकारी जो कार्यपालन अधीक्षण यंत्री की पंक्ति से नीचे का न हो - सदस्य;
- (सात) जिला अधिकारी, नगर तथा ग्राम निवेश - सदस्य सचिव।
- (3) समिति में आवश्यकतानुसार अन्य शासकीय विभागों से पाँच से अनधिक विशेषज्ञ प्रतिनिधि हो सकेंगे।

11. साधिकार समिति के कृत्य एवं शक्तियां.- साधिकार समिति निम्नलिखित कार्य करेगी, अर्थात्:-

- (एक) विकास विनियमों के अनुसार प्रस्तुत प्रस्ताव का परीक्षण और अनुमोदन/उसमें संशोधन की अपेक्षा करना/उसे अस्वीकृत करना;
- (दो) राज्य शासन को नीति क्रियान्वयन हेतु नियमों में संशोधनों की अनुशंसा करना;
- (तीन) परियोजना की स्वीकृति से पूर्व विकासकर्ता (डेवलपर) से प्रस्ताव में संशोधन की अपेक्षा करना;
- (चार) साधिकार समिति का अध्यक्ष, टाउनशिप परियोजना विकास को सुकर बनाने हेतु इन नियमों से संलग्न प्ररूप-4 में, यथा उल्लिखित प्ररूप में एक नोडल अधिकारी नियुक्त कर सकेगा।

12. नोडल एजेंसी.-

- (1) इन नियमों के नियम 10 के उप-नियम (1) में यथा उल्लिखित साधिकार समिति के क्षेत्र अधिकार के अधीन आने वाली टाउनशिप के लिए, नगर तथा ग्राम निवेश संचालनालय, मध्य प्रदेश नोडल एजेंसी होगा।
- (2) इन नियमों के नियम 10 के उप-नियम (2) में यथा उल्लिखित साधिकार समिति के अधिकार क्षेत्र में आने वाली टाउनशिप के लिए संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश के ऐसे जिला कार्यालय जो संचालक द्वारा नामनिर्दिष्ट, संयुक्त संचालक से अनिम्न पद श्रेणी के अधिकारी के अधीन हो, ऐसा जिला कार्यालय नोडल एजेंसी होगा।

13. नोडल एजेंसी की भूमिका एवं उत्तरदायित्व.-

- (1) नियम 12 में यथा उल्लिखित नोडल एजेंसी अपने से संबंधित क्षेत्राधिकार में टाउनशिप के विकास को सुकर बनाने हेतु उत्तरदायी होगी।

- (2) नोडल एजेंसी, नियम 10 के अधीन यथा उल्लिखित साधिकार समिति की बैठकें आयोजित करेगी और टाउनशिप परियोजना के संबंध में लिए गए उसके निर्णयों से विकासकर्ता (डेवलपर) को अवगत कराया जाएगा।
- (3) नोडल एजेंसी, इन नियमों के अधीन प्राप्त प्रस्तावों की संवीक्षा करेगी तथा उसे साधिकार समिति के समक्ष प्रस्तुत करेगी।
- (4) नोडल एजेंसी नियमों के अधीन इस प्रकार प्राप्त प्रस्ताव तथा सुसंगत दस्तावेजों को वैधानिक स्वीकृति/अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एनओसी)/ अनुमतियां प्राप्त करने हेतु समस्त संबंधित विभागों को अग्रेषित करेगी और यदि संबंधित विभाग 60 दिवस की कालावधि के भीतर अपनी टिप्पणियाँ संसूचित करने में विफल रहता है, तो उसकी सहमति प्राप्त हो गई ऐसा माना जाएगा। तथापि, नियम 12 के उप-नियम (2) में उल्लिखित नोडल एजेंसी, यदि उसे ऐसा प्रतीत होता है, कि वैधानिक स्वीकृति/अनापत्ति प्रमाण पत्र /अनुमतियां अनिवार्य है, तो वह नगर तथा ग्राम निवेश संचालनालय, मध्यप्रदेश के माध्यम से नियम 10 के उप-नियम (1) में उल्लिखित साधिकार समिति के समक्ष विषय प्रस्तुत कर सकेगी। ऐसी साधिकार समिति, आवश्यक वैधानिक स्वीकृत/अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एनओसी)/अनुमतियां प्राप्त करने में सुविधा हेतु हस्तक्षेप करेगी।
- (5) नोडल एजेंसी, आवेदनों को, वैधानिक स्वीकृतियों/अनापत्ति प्रमाण-पत्रों/ अनुमतियों पर अपनी टिप्पणियों सहित, यथास्थिति, नियम 10 के उप-नियम (1) या (2) में यथा उल्लिखित साधिकार समिति को अग्रेषित करेगी।

भाग- चार

राज्य शासन द्वारा सुविधा प्रदान किया जाना

14. भूमि प्राप्ति.-

- (1) विकासकर्ता (डेवलपर) को उस सतत भूमि का कम से कम 80 प्रतिशत भाग प्राप्त करना होगा, जिस पर कि वह टाउनशिप का विकास करना चाहता है, यदि प्रस्तावित टाउनशिप की परिधि में आने वाले अवशिष्ट भूमि खण्डों को प्राप्त करने में विकासकर्ता (डेवलपर) असमर्थ हो, तो वह भूमि अधिग्रहण को सुकर बनाने के लिए सक्षम प्राधिकारी की सहायता हेतु अनुरोध कर सकेगा। ऐसी भूमि पारस्परिक सहमति के माध्यम से समाधान द्वारा एकत्र की जा सकेगी और अधिग्रहीत भूमि के लिए मुआवजे का वहन पारस्परिक रूप से सहमति के अनुसार विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा किया जाएगा।

- (2) उपरोक्त उप-नियम (1) में यथा उल्लिखित शेष भूमि की प्राप्ति के लिए नोडल एजेंसी विकासकर्ता (डेवलपर) को सुविधा प्रदान करेगी। इस प्रयोजन के लिए विकासकर्ता और भू-स्वामी/स्वामियों के मध्य पारस्परिक समझौतों के माध्यम से भूमि अधिग्रहण को सुविधाजनक बनाए जाने हेतु नोडल एजेंसी बैठकें आयोजित करेगी, जिनकी अध्यक्षता कलक्टर अथवा उसके प्रतिनिधि, जो कि अपर कलक्टर से निम्न पद का न हो, द्वारा की जाएगी।
- (3) यदि, शासकीय भूमि प्रस्तावित टाउनशिप की परिधि में आती है, तो ऐसी भूमि विकासकर्ता (डेवलपर) को कुल परियोजना भूमि का अधिकतम 20 प्रतिशत या आठ हेक्टेयर, जो भी कम हो, के अध्वधीन रहते हुए आबंटित की जा सकेगी:

परन्तु शासन, परियोजना की आवश्यकता के आधार पर साधिकार समिति की अनुशंसा पर आधारित मामले वार इस सीमा में भूमि छूट प्रदान कर सकेगा।

- (4) उपरोक्त उप-नियम (3) में यथा उल्लिखित विकासकर्ता (डेवलपर) के अनुरोध पर, राज्य शासन टाउनशिप परियोजना हेतु शासकीय भूमि का आवंटन कर सकेगा:

परन्तु शासकीय भूमि का आबंटन विकासकर्ता (डेवलपर) को नहीं किया जाएगा, यदि, अर्थात्:-

- (एक) भूमि, केंद्र अथवा राज्य शासन के किसी विभाग को किसी निश्चित सार्वजनिक प्रयोजन हेतु पूर्व से ही आबंटित की जा चुकी हो;
- (दो) भूमि, सुसंगत विकास योजना में नगर स्तर के मनोरंजन क्षेत्र के लिए पूर्व से ही चिन्हित की जा चुकी हो;
- (तीन) वह प्राधिकारी, जिसके अधिकार क्षेत्र में भूमि आती है, उसके पास उक्त भूमि को विकासकर्ता (डेवलपर) को आबंटित नहीं किए जाने का विधिमान्य कारण हो एवं राज्य शासन उन कारणों से सहमत हो;
- (चार) किसी अन्य कारण से, जिसे राज्य सरकार उपयुक्त समझे:

परन्तु राज्य सरकार शासकीय भूमि को विकासकर्ता (डेवलपर) को आबंटित करना अवांछनीय समझती है, तो ऐसी स्थिति में, यदि साधिकार समिति द्वारा ऐसा करना आवश्यक समझा जाए और निर्देशित किया जाए, तो विकासकर्ता (डेवलपर) अपने स्वयं के भूखंड से उस शासकीय भूमि तक कम से कम 9.0 मीटर चौड़ा समुचित पहंच मार्ग प्रदान करने के लिए आबद्ध होगा।

- (5) शासकीय भूमि के आबंटन पर, विकासकर्ता (डेवलपर) आबंटित भूमि के लिए प्रीमियम के बदले, नियम 31 के उप-नियम (8) के अधीन अंतिम अनुमोदन के दो वर्ष के भीतर मिश्रित उपयोग के रूप में शासन को प्रस्तावित टाऊनशिप में न्यूनतम 18.0 मीटर चौड़ाई के उपयुक्त पहुंच मार्ग मूल भूमि का 50 प्रतिशत पुनर्गठित भूमि के टुकड़े के रूप में लौटाएगा।

15. बाह्य अधोसंरचना.-

- (1) एकीकृत टाउनशिप को सुकर बनाने हेतु मूलभूत अधोसंरचना, जैसे सड़कें, थोक जल आपूर्ति, गैस और बिजली का उपबंध आवश्यक है और यह संबंधित शासकीय अभिकरणों (एजेंसियों) का उत्तरदायित्व होगा।
- (2) ऐसी अधोसंरचना उपलब्ध कराने के लिए विकासकर्ता (डेवलपर), संबंधित एजेंसियों को बाह्य विकास प्रभार (ई डी सी) का भुगतान करने का दायी होगा।
- (3) तथापि, समिति, विकासकर्ता (डेवलपर) को अधिकतम तीन किस्तों में बाह्य विकास प्रभार भुगतान करने की अनुमति दे सकेगी।

16. समयबद्ध स्वीकृति सहयोग.-

- (1) नोडल एजेंसी, एकल खिड़की स्वीकृति प्राधिकारी के रूप में कार्य करेगी तथा विकासकर्ता (डेवलपर) को संबंधित विभागों से आवश्यक वैधानिक स्वीकृतियाँ/अनापत्ति प्रमाण पत्र/अनुमतियां प्राप्त करने हेतु सुविधा प्रदान करेगी।
- (2) नोडल एजेंसी, नियम 31 के उप-नियम (6) के अधीन इस प्रकार प्राप्त प्रस्ताव से सुसंगत दस्तावेजों सभी संबंधित विभागों को प्रंद्रह दिवस के भीतर, प्ररूप-5 में यथा विहित वैधानिक स्वीकृतियों/अनापत्ति प्रमाण पत्रों/अनुमतियों हेतु अप्रेषित करेगी।
- (3) संबंधित विभाग अपनी सुसंगत विधियों के अनुसार निर्धारित समय सीमा के भीतर या नियम 13 के उप-नियम (4) में उल्लिखित किए गए अनुसार, जो भी पूर्वतर हो, वैधानिक स्वीकृतियाँ/अनापत्ति प्रमाण पत्र/अनुमतियां प्रदान करेंगे।

17. विकासकर्ता (डेवलपर) की भूमिका एवं उत्तरदायित्व.-

- (1) विकासकर्ता (डेवलपर), प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना के लिए स्वीकृति/ अनुमतियाँ/अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु संबंधित विभागों के प्रचलित मानदंडों का पालन करेगा।
- (2) विकासकर्ता (डेवलपर), संबंधित विभाग (विभागों) द्वारा की गई किसी भी टिप्पणी का अनुपालन करेगा।
- (3) विकासकर्ता (डेवलपर), जहां कहीं भी आवश्यक हो, पर्यावरणीय स्वीकृति, भारतीय विमानपत्तन प्राधिकारी की एनओसी, रक्षा संपदा विभाग की एनओसी, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकारी (एनएचएआई) की एनओसी आदि जैसी आवश्यक वैधानिक स्वीकृतियों/अनापत्ति प्रमाण-पत्रों के लिए भारत सरकार के विभागों से सीधे संपर्क करेगा। नोडल एजेंसी ऐसे केंद्रीय विभागों से अनुमोदन प्रक्रिया को शीघ्र पूर्ण करने का अनुरोध कर सकेगी।
- (4) विकासकर्ता (डेवलपर), स्वीकृतियाँ/अनुमोदन/अनुमतियाँ प्राप्त करके आवश्यक शुल्क एवं प्रभारों का भुगतान करने हेतु दायी होगा।
- (5) विकासकर्ता (डेवलपर), इन नियमों में यथा उल्लिखित सामान्य शर्तों का पालन करेगा।

18. परियोजना की निगरानी.-

- (1) समिति, स्वप्रेरणा से या किसी सरकारी एजेंसी अथवा किसी तृतीय पक्ष के माध्यम से टाउनशिप के विकास की निगरानी करने की अपेक्षा कर सकेगी।
- (2) यदि टाउनशिप का विकास, समिति द्वारा प्रदत्त अनुमोदन के अनुरूप नहीं पाया जाता है, तो समिति, विकासकर्ता (डेवलपर) को उक्त विकास को अनुमोदन के अनुरूप लाने हेतु समुचित आदेश जारी कर सकेगी। ऐसे आदेश, विकासकर्ता (डेवलपर) पर बाध्यकारी होंगे।

19. विवाद निवारण तंत्र.-

- (1) टाउनशिप परियोजना के संबंध में स्वामी/विकासकर्ता (डेवलपर) अथवा किसी अन्य पक्षकार के मध्य उद्भूत कोई भी विवाद विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा सुलझाया जाएगा।
- (2) ऐसे टाउनशिप को विकसित करने वाले पक्षकारों के मध्य क्षेत्राधिकार एवं विवाद निवारण की शर्तें अनुबंध के भाग के रूप में स्पष्ट रूप से परिभाषित की जाएंगी।

- (3) समिति अथवा नोडल एजेंसी उपर्युक्त विवाद को न तो सुनवाई हेतु स्वीकार करेगी और न ही उसमें पक्षकार होगी।

20. हस्तांतरणीय विकास अधिकारों (टी डी आर) की प्रयोज्यता.-

- (1) यदि टाउनशिप हस्तांतरणीय विकास अधिकारों के प्राप्ति क्षेत्र में आती है, तो विकासकर्ता (डेवलपर) प्रचलित हस्तांतरणीय विकास अधिकारों के नियमों के अनुसार हस्तांतरणीय विकास अधिकारों को प्राप्त करने का हकदार होगा।
- (2) इन नियमों के अंतर्गत अनुमोदित एकीकृत टाउनशिप परियोजनाएं मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के अंतर्गत टी. डी. आर. प्राप्ति क्षेत्र होंगी।

21. मध्यप्रदेश कृषि जोत उच्चतम सीमा अधिनियम, 1960 (क्र. 20 सन् 1960) की प्रयोज्यता.-

एकीकृत टाउनशिप परियोजना की स्थापना के प्रयोजन के लिए भूमि धारण सीमा के संबंध में कोई उपबंध लागू नहीं होंगे, यदि ऐसी भूमि का पुनर्मूल्यांकन (व्यपवर्तित) मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्र. 20 सन् 1959) की धारा 59 के अनुसार गैर कृषिक प्रयोजनों के लिए किया जाता है।

22. कॉलोनी विकास नियमों से अपवर्जन.-

मध्यप्रदेश नगरपालिका (कॉलोनी विकास)नियम, 2021 तथा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत(कॉलोनीयों का विकास) नियम, 2014 में अंतर्विष्ट किसी भी बात के होते हुए भी, इन नियमों के उपबंध एकीकृत टाउनशिप परियोजनाओं को लागू होंगे।

23. विकास योजना में परिवर्तन.-

- (1) नोडल एजेंसी, प्ररूप-6 में यथा उल्लिखित रूप में प्राप्त विकास योजना में परिवर्तन के लिए प्रस्ताव की संवीक्षा करेगी तथा नियम 31 के उप-नियम (2) के अनुसार अपनी टिप्पणियों सहित उसे नियम 10 के उप-नियम (1)में उल्लिखित साधिकार समिति के समक्ष उसके विनिश्चय के लिए प्रस्तुत करेगी।
- (2) नियम 12 के उप-नियम (2) में उल्लिखित, नोडल एजेंसी के क्षेत्राधिकार के भीतर पड़ने वाली टाउनशिप परियोजनाओं के मामलों में, नियम 10 के उप-नियम (2) में उल्लिखित साधिकार समिति का सदस्य सचिव, नगर तथा ग्राम

- निवेश के संचालक के माध्यम से परिवर्तन के लिए, नियम 10 के उप-नियम (1) में उल्लिखित साधिकार समिति को अपनी संस्तुतियां अग्रेषित करेगा।
- (3) नियम 10 के उप-नियम (1) में उल्लिखित साधिकार समिति के विनिश्चय के आधार पर, उक्त समिति, नगर तथा ग्राम निवेश के संचालक से विकास योजना में परिवर्तन करने की अपेक्षा कर सकेगी, तथापि, उक्त समिति, सुसंगत विकास योजना के आमोद-प्रमोद संबंधी उपयोगों को परिवर्तित करने की अपेक्षा नहीं करेगी।
- (4) संचालक, ऊपर उप-नियम (3) में उल्लिखित साधिकार समिति के निर्देशों के अनुसार प्ररूप 11 में यथा उल्लिखित एक सार्वजनिक सूचना, ऐसी सूचना के प्रकाशन की तारीख से 15 दिन के भीतर उसके संबंध में किसी व्यक्ति से लिखित में आपत्तियां तथा सुझाव आमंत्रित करते हुए, प्रकाशित कराएगा। ऐसी सूचना कम से कम ऐसे दो समाचार पत्रों में, जिनका कि संबंधित नगर में व्यापक प्रसार है, प्रकाशित कराई जाएगी। प्रस्तावित परिवर्तनों के ब्यौरे आम जनता के निरीक्षण के लिए संयुक्त संचालक/उप संचालक/जिले के प्रभारी सहायक संचालक के कार्यालयों में उपलब्ध कराए जाएंगे तथा वह, संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश की वेबसाईट पर भी प्रदर्शित किए जाएंगे। ऐसी सूचना की एक प्रति संबंधित जिला कलक्टर, नगरीय स्थानीय प्राधिरण और/या जिला पंचायत को भी उनके सूचना पटल पर लगाने के लिए भेजी जाएगी।
- (5) संचालक, समय-सीमा के भीतर, जो कि 30 दिन से अधिक की नहीं होगी, ऐसे व्यक्ति को, जिसने निर्धारित समय के भीतर प्रस्तावित परिवर्तनों के संबंध में अपनी आपत्तियां अथवा सुझाव प्रस्तुत किए हों, सुनवाई का व्यक्तियुक्त अवसर उपलब्ध कराएगा।
- (6) संचालक, ऊपर उप-नियम (5) के अनुसार आपत्तियों तथा सुझावों पर विचार करने के पश्चात्, 15 दिन के भीतर, राज्य सरकार को अपनी राय के साथ परिवर्तन के लिए एक प्रतिवेदन तथा दस्तावेज प्रेषित करेगा।
- (7) राज्य सरकार, संचालक की राय पर विचार करने के पश्चात्, ऐसी रीति में योजना को परिवर्तित करेगी, यदि वह 60 दिन के भीतर विकास योजना को परिवर्तित करने में असफल रहती है, तो उसका अनुमोदन हो गया समझा जाएगा तथा ऐसे संशोधनों को राजपत्र में प्रकाशित किया जाएगा। इस प्रकार किया गया परिवर्तन विकास योजना का अभिन्न अंग बन जाएगा। विकास

योजना में परिवर्तन केवल इन नियमों के अधीन अनुमोदित एकीकृत टाऊनशिप परियोजना के प्रयोजन के लिए ही होगा:

परन्तु यदि एकीकृत टाऊनशिप परियोजना नियम 31 में उल्लिखित समय भीतर शुरू नहीं होती है तो ऐसा परिवर्तन अवृत्त और शून्य होगा।

- (8) राज्य सरकार, ऊपर उप-नियम (7) के अधीन योजना को परिवर्तित करते समय ऐसी शर्तें अधिरोपित कर सकेगी, जैसी कि वह समुचित समझे।
- (9) विकासकर्ता (डेवलपर), समस्त भूमि उपयोग के उपांतरण हेतु उद्ग्रहण का भुगतान करना होगा, जो कि क्षेत्र की सिंचित कृषि भूमि के लिए प्रचलित कलक्टर गाईडलाईन दर का 10 प्रतिशत राशि होगी।

24. प्रोत्साहन तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)-

- (1) नियम 27 के उप-नियम (5) में यथा उल्लिखित 0.4 हेक्टेयर से अनिम्न आकार के अतिरिक्त वानिकी क्षेत्र का उपबंध किए जाने पर, ग्रीन तल क्षेत्र अनुपात के रूप में अतिरिक्त वानिकी क्षेत्र का डेढ़ गुना प्रदान किया जाएगा, जिसे टाऊनशिप के भीतर ही उपयोग किया जाएगा।
- (2) यदि विकासकर्ता (डेवलपर) कुल विद्युत् आवश्यकता का न्यूनतम पैंतीस प्रतिशत गैर-पारंपरिक ऊर्जा स्रोतों से पूरा करता है, तो अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात, हस्तांतरणीय विकास अधिकार के रूप में 1:0.10 के अनुपात में प्रदान किया जाएगा और यदि विकासकर्ता (डेवलपर) कुल विद्युत् आवश्यकता का अस्सी प्रतिशत गैर-पारंपरिक स्रोतों से सुनिश्चित करता है, तो 1:0.25 के अनुपात में अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात प्रदान किया जाएगा।
- (3) यदि टाऊनशिप परियोजना का न्यूनतम 25 प्रतिशत ग्रीन रेटिंग फार इंटीग्रेटेड हेबिटेट असेसमेंट (जी आर आई एच ए) 3 अथवा उसके समतुल्य प्राप्त करता है, तो अतिरिक्त तथा क्षेत्र अनुपात हस्तांतरणीय विकास अधिकार के रूप में न्यूनतम 1:0.05 के अनुपात में तथा अधिकतम 1:0.20 के अनुपात में अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात प्रो'राटा आधार पर प्रदान किया जाएगा।
- (4) अतिरिक्त आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग/किफायती आवास का विकास तल क्षेत्र अनुपात से मुक्त रहेगा।

भाग - पांच

शुल्क एवं विकास प्रोत्साहन विनियम

25. प्रभार एवं शुल्क.- विकासकर्ता (डेवलपर) निम्नानुसार भुगतान का दायी होगा,-
- (1) विकासकर्ता (डेवलपर) के पंजीयन हेतु नियम 5 में यथा उल्लिखित लागू शुल्क प्ररूप -1 में यथा उल्लिखित पंजीयन आवेदन के साथ भुगतान किया जाएगा।
 - (2) भूमि व्यपवर्तन शुल्क राजस्व प्राधिकारी द्वारा निर्धारित दर के अनुसार होगा तथा रसीद की एक प्रति प्ररूप -7 में विस्तृत परियोजना रिपोर्ट की स्वीकृति के लिए आवेदन के साथ प्रस्तुत की जाएगी।
 - (3) समय-समय पर यथा संशोधित मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 21 के उप-नियम (2) के अधीन यथा अपेक्षित प्ररूप-6 में यथा उल्लिखित प्रारंभिक अनुमोदन के लिए आवेदन फाईल करते समय ले-आउट अनुमोदन हेतु आवेदन शुल्क।
 - (4) ऐसी भूमि, जिस पर विकास योजना में परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है, प्रति हेक्टेयर या उसके भाग के लिए रूपये 5000/- आवेदन शुल्क (यदि लागू हो), प्ररूप-6 में यथा उल्लिखित प्रारंभिक अनुमोदन के लिए आवेदन के साथ।
 - (5) टाउनशिप विकास शुल्क, सभी नगरपालिक निगमों, नगरपालिकाओं एवं नगर परिषद क्षेत्रों के लिए, आवेदित व्यपवर्तित भूमि के बाजार मूल्य का 0.50 प्रतिशत तथा सभी ग्राम पंचायत क्षेत्रों के लिए प्रति हेक्टेयर ₹10,000/- (रुपये दस हजार) की दर से उस स्थानीय निकाय के खाते में देय होगा, जिसके क्षेत्र /अधिकार क्षेत्र में प्रस्तावित टाउनशिप पड़ती है तथा रसीद की एक प्रति, प्ररूप -7 में यथा उल्लिखित विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के अनुमोदन हेतु आवेदन के साथ प्रस्तुत की जाएगी।
 - (6) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 (समय-समय पर यथा संशोधित) के नियम 21 के उप-नियम (3) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के अनुमोदन हेतु अनुमति शुल्क की गणना ₹75,000 प्रति हेक्टेयर की दर से की जाएगी।
 - (7) संबंधित विभाग (विभागों) से वैधानिक स्वीकृति/अनापत्ति प्रमाण पत्र/ अनुमतियां प्राप्त करने हेतु अपेक्षित अन्य शुल्क/प्रभार (जहाँ लागू हो)।

- (8) नियम 15 के उप-नियम (2) में यथा उल्लिखित बाह्य विकास शुल्क (ईडीसी) (जहाँ लागू हो)।
- (9) कोई अन्य शुल्क या प्रभार, जो संबंधित प्राधिकारी (प्राधिकारणों) द्वारा विनिश्चित किए जाएं।

26. विकास प्रोत्साहन विनियम.-

- (1) सकल तल क्षेत्र अनुपात 1.00 होगा तथा अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात नीचे दी गई सारणी के अनुसार प्रीमियम का भुगतान किए जाने पर सकल तल क्षेत्र अनुपात के 100 प्रतिशत तक अनुज्ञेय होगी, अर्थात्:-

**सारणी क्र. 2
प्रीमियम तल क्षेत्र अनुपात की दरें**

अनुक्रमांक (1)	अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात (2)	प्रीमियम तल क्षेत्र अनुपात की दर (3)
1.	सकल तल क्षेत्र अनुपात के 25 प्रतिशत तक	व्यावसायिक भूखण्डों के कलक्टर गाइडलाईन दरों का 10 प्रतिशत
2.	सकल तल क्षेत्र अनुपात के 25 प्रतिशत से अधिक और 50 प्रतिशत तक	व्यावसायिक भूखण्डों के कलक्टर गाइडलाईन दरों का 15 प्रतिशत
3.	सकल तल क्षेत्र अनुपात के 50 प्रतिशत से अधिक और 75 प्रतिशत तक	व्यावसायिक भूखण्डों के कलक्टर गाइडलाईन दरों का 20 प्रतिशत
4.	सकल तल क्षेत्र अनुपात के 75 प्रतिशत से अधिक और 100 प्रतिशत तक	व्यावसायिक भूखण्डों के कलक्टर गाइडलाईन दरों का 25 प्रतिशत

- (2) भवन विकास हेतु विकास संवर्धन विनियम, नीचे सारणी क्रमांक 3 में दिए गए अनुसार होंगे।

**सारणी क्र. 3
भवन के विकास के लिए विकास मानदंड**

अनुक्रमांक	न्यूनतम मार्ग चौड़ाई	न्यूनतम भू खण्ड क्षेत्र (वर्ग मी. में)	फ्रन्ट एम ओ एस	रियर/साइड एम. ओ.एस. (मीटर में)	अधिकतम ऊंचाई (मीटर में)	अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात उपयोग

			(मीटर में)			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	9 मीटर तथा 12 मीटर से कम	250	3	1.5	12.5	1.5
2.	12 मीटर तथा 18 मीटर से कम	1000	6	3	18	2.5
3.	18 मीटर तथा 24 मीटर से कम	1500	7.5	4.5	30	3
4.	24 मीटर तथा 30 मीटर से कम	2000	9	6	-	3
5.	30 मीटर तथा 45 मीटर से कम	2500	12	7.5	-	5
6.	45 मीटर और अधिक	3000	15	9	-	-

टीप:- स्पष्टीकरण के प्रयोजन हेतु ऊपर कॉलम (7) में उल्लिखित अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात की गणना, कॉलम (3) में उल्लिखित भूखण्ड आकार पर सकल तल क्षेत्र अनुपात के अधिकतम वितरण के रूप में की जाएगी।

(3) आवासीय भूखण्डों के लिए पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी तथा अन्य सभी प्रकार की पहुँच, समय-समय पर यथा संशोधित, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 38 के उप-नियम (4) के अनुसार होगी।

27. उपयोग वितरण.-

(1) एकीकृत टाउनशिप की योजना एवं डिज़ाइन निम्नलिखित भूमि उपयोग वितरण का अनुसरण अनिवार्य रूप से करे,-

सारणी क्रमांक 4

एकीकृत टाउनशिप परियोजना हेतु भूमि उपयोग वितरण

अनुक्रमांक	टाउनशिप का क्षेत्रफल	विक्रय योग्य क्षेत्र		अन्य लोक प्रयोजन क्षेत्र		
(1)	(2)	(3)		(4)		
1.	10 हेक्टेयर तथा 40 हेक्टेयर से कम	सकल क्षेत्र का अधिकतम 60 प्रतिशत		सकल क्षेत्र का न्यूनतम 40 प्रतिशत		
		आवासीय	वर्क सेंटर	पार्क तथा खुला क्षेत्र	सुविधाएं (सामाजिक तथा भौतिक अधोसंरचना	सड़क/सर्कुलेशन
		विक्रययोग्य क्षेत्र का अधिकतम 80 प्रतिशत	विक्रययोग्य क्षेत्र का न्यूनतम 20 प्रतिशत	सकल क्षेत्र का न्यूनतम 10 प्रतिशत	सकल क्षेत्र का न्यूनतम 5 प्रतिशत	आवश्यकतानुसार
2.	40 हेक्टेयर और अधिक	सकल क्षेत्र का अधिकतम 65 प्रतिशत		सकल क्षेत्र का न्यूनतम 35 प्रतिशत		
		आवासीय	वर्क-सेन्टर	पार्क तथा खुला क्षेत्र	सुविधाएं (सामाजिक तथा भौतिक अधोसंरचनाएं	सड़क/सर्कुलेशन
		विक्रययोग्य क्षेत्र का अधिकतम 75 प्रतिशत	विक्रययोग्य क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत	सकल क्षेत्र का न्यूनतम 10 प्रतिशत	सकल क्षेत्र का न्यूनतम 5 प्रतिशत	आवश्यकतानुसार

- (2) आवासीय इकाइयों की कुल संख्या का 15 प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के लिए आरक्षित रखे जाएंगे, जिसे तल क्षेत्र अनुपात के प्रति गणना नहीं की जाएगी। विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा इन आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग आवासीय इकाइयों का निर्माण किया जाएगा तथा इन नियमों के नियम 30 के अनुसार उनका निपटारा किया जाएगा। इन आवासीय इकाइयों का आकार, राज्य शासन द्वारा अधिसूचित किए गए अनुसार होगा।
- (3) ऊपर उप-नियम (1) में उल्लिखित कार्य केंद्र (वर्क सेंटर) में व्यावसायिक/ कार्यालय/बाजार/आईटीईएस/आईटी/शैक्षणिक/ उद्योग (गैर-खतरनाक)/ स्वास्थ्य सेवाएं/परिवहन केंद्र/ मनोरंजन आधारित गतिविधियां, मनोरंजन सुविधाएं या समिति द्वारा अनुमोदित अन्य कोई सुविधा की स्थापना सम्मिलित होगी।
- (4) ऊपर उप-नियम (1) में उल्लिखित उद्यान एवं खुले स्थान वाले क्षेत्र, उद्यान, बाग-बगीचे, खेल मैदान, खुले स्थानों तथा वनीकरण क्षेत्र आदि के रूप में विकसित किए जाएंगे। ऐसे क्षेत्र की लंबाई सामान्यतः औसत चौड़ाई से ढाई गुना से अधिक नहीं होगी।
- (5) पार्को एवं खुले स्थानों वाले क्षेत्रफल का न्यूनतम 25 प्रतिशत भाग (अर्थात् सकल क्षेत्रफल का 2.5 प्रतिशत) सतत वनीकरण क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाएगा (जिसमें 50 प्रतिशत या उससे अधिक छायाप्रद घनत्व होगा और जो अधिमानतः स्थानीय प्रजातियों का होगा)।
- (6) टाउनशिप के भीतर प्रमुख सड़कों के साथ घना वृक्षवीथि निर्माण (एवेन्यू प्लान्टेशन) तथा शांत भू दृश्यीकरण (सॉफ्ट लैंडस्केपिंग) की जाएगी।
- (7) यदि कोई विकास योजना की सड़क/सड़कें परियोजना क्षेत्र से होकर गुजरती हैं, तो विकासकर्ता (डेवलपर), निर्बाध आवागमन बनाए रखने हेतु खुले पहुंच मार्ग की व्यवस्था करते हुए उन्हें विकसित करेगा।
- (8) ऊपर उप-नियम (1) में उल्लिखित सुविधाएं, सामाजिक एवं भौतिक अधोसंरचना के रूप में विकसित की जाएंगी, जैसे कि शिक्षा, स्वास्थ्य, परिवहन के लिए लोक सुविधाएं तथा आवश्यकतानुसार अन्य सार्वजनिक उपयोगिताएं, जिनमें बिजली, गैस, जल, मलजल, दूरसंचार, ठोस एवं तरल अपशिष्ट प्रबंधन प्रणाली आदि सम्मिलित हैं।
- (9) पार्किंग की व्यवस्था समय-समय पर यथा संशोधित मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 84 के अनुसार की जाएगी, तथापि, यदि विकासकर्ता

(डेवलपर) पार्किंग की व्यवस्था लॉट्स एवं/या अन्य मॉड्यूलर संरचनाओं में करता है, तो भूखण्ड पर पार्किंग की बाध्यता नहीं होगी।

28. सामान्य उपबंध.-

- (1) समस्त आंतरिक भौतिक अधोसंरचना का अनुरक्षण विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा 5 वर्षों की कालावधि के लिए किया जाएगा, जिसकी गणना पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी होने के बाद की जाएगी।
- (2) स्थल पर (ऑन-साइट) सामाजिक अधोसंरचना का विकास विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा समय-समय पर यथा संशोधित मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 49 के अनुसार किया जाएगा या उसे उसी प्रयोजन हेतु व्ययनित किया जाएगा। पार्क, उद्यान, वनों से आच्छादित क्षेत्र एवं अन्य सामान्य सुविधाओं का अनुरक्षण विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा स्थानीय प्राधिकारी द्वारा जारी दिशा-निर्देशों के अनुसार किया जाएगा या यथास्थिति यह निवासी कल्याण संघों/स्थानीय निकाय को हस्तांतरित किया जाएगा, साथ ही संचालन एवं अनुरक्षण हेतु लाभार्थियों से प्राप्त जमा राशि भी हस्तांतरित की जाएगी और उसके उपरांत आगे संचालन एवं अनुरक्षण के लिए वह जिम्मेदार होंगे।
- (3) टाउनशिप के लिए सौर जल तापक (सोलर वाटर हीटिंग)/मार्ग प्रकाश (स्ट्रीट लाईटिंग) जैसे पर्यावरण अनुकूल उपायों की स्थापना शासन के प्रचलित नियमों एवं नीति के अनुसार की जा सकेगी।
- (4) टाउनशिप का संपूर्ण क्षेत्र सड़कों के ढाँचे से जुड़ा होना चाहिए, जिसमें टाउनशिप के अंदर और साथ ही बाहर की विद्यमान सड़कों से संपर्क को ध्यान में रखा जाएगा तथा विकासकर्ता (डेवलपर) यह सुनिश्चित करेगा कि किसी भी मौजूदा बसाहट तक पहुँचने वाली सड़क बाधित न हो।

29. सेवाएं.-

- (1) भवनों में जल एवं गैस आपूर्ति की आवश्यकता - विभिन्न अधिभागों के लिए जल एवं गैस आपूर्ति की आवश्यकता संहिता (कोड) के भाग-नौ में दिए गए अनुसार होगी।
- (2) ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सहित जल निकासी एवं स्वच्छता की आवश्यकताएँ- विभिन्न अधिभागों के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सहित जल निकासी, स्वच्छता (कोड) के भाग-नौ में दिए गए अनुसार होगी।

- (3) **विद्युत् सेवाएँ** - विकासकर्ता (डेवलपर), संबंधित विद्युत् वितरण कंपनी द्वारा निर्धारित मानदंडों के अनुसार टाउनशिप क्षेत्र में सतत् विद्युत् आपूर्ति सुनिश्चित करेगा।
- (4) **विद्युत् वाहन (ई वी) चार्जिंग एवं सेवा केन्द्र-** यदि अपेक्षित हो तो विकासकर्ता (डेवलपर) समय-समय पर यथा संशोधित मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 53 के अनुसार विद्युत् वाहन (ईवी) चार्जिंग एवं सेवा केन्द्र की व्यवस्था सुनिश्चित करेगा।
- (5) **भवन सेवाएँ** - विद्युत् स्थापना, वातानुकूलन एवं हीटिंग कार्य की योजना, डिज़ाइन, एवं स्थापना, समय-समय पर यथा संशोधित संहिता (कोड) के भाग-आठ "भवन सेवाएं" खण्ड-2-"विद्युत् स्थापना", खण्ड-3- वातानुकूलन एवं हीटिंग अनुसार की जाएगी।
- (6) **प्लंबिंग सेवाएं-** जल आपूर्ति, ड्रेनेज एवं स्वच्छता तथा गैस आपूर्ति प्रणाली की योजना, डिज़ाइन, निर्माण और स्थापना, समय-समय पर यथा संशोधित कोड के भाग-नौ "प्लंबिंग सेवा", खंड-1 "जल आपूर्ति", खंड-2 "ड्रेनेज और स्वच्छता" तथा खंड-3 "गैस आपूर्ति" के अनुसार, समय-समय पर संशोधित रूप में, की जाएगी।
- (7) **द्वैत (डुअल) जल पाइप प्रणाली-** ऐसे भवनों/ परियोजनाओं में, जहाँ मलजल/अपशिष्ट जल शोधन संयंत्र की आवश्यकता है, प्लंबिंग व्यवस्था द्वैत (डुअल) जल पाइप प्रणाली के साथ की जाएगी, जिसमें एक पाइप पीने योग्य जल के लिए और दूसरा उपचारित जल/वर्षा जल के माध्यम से गैर-पेय प्रयोजनों के लिए होगा।
- (8) **अग्निशमन एवं संरचनात्मक सुरक्षा-** भवन की अग्निशमन एवं संरचनात्मक सुरक्षा कोड के उपबंधों द्वारा निर्धारित होंगे।

30. आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग आवास का निपटान.-

- (1) विकासकर्ता (डेवलपर) संबंधित स्थानीय प्राधिकारी से आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग आवासीय इकाइयों के विक्रय हेतु पात्र लाभार्थियों की सूची प्रदान करने का अनुरोध करेगा।
- (2) स्थानीय प्राधिकारी, इस प्रकार अनुरोध प्राप्त होने के 30 दिवस के भीतर आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग के पात्र लाभार्थियों की सूची प्रदान करेगा।

(3) यदि स्थानीय प्राधिकारी, निर्धारित समयावधि में लाभार्थियों की सूची प्रदान करने में विफल रहता है, तो आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आरक्षित आवासीय इकाइयों का विक्रय विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा निम्न लिखित रीति में किया जाएगा, अर्थात्:-

(एक) विकासकर्ता (डेवलपर) ऐसे आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के ऐसे सदस्यों से आवेदन आमंत्रित करेगा, जिनके स्वयं के नाम पर या उनके किसी भी पारिवारिक सदस्य के नाम पर मध्यप्रदेश में कोई निवास या आवासीय भूखंड न हो;

(दो) लाभार्थी, आवेदन को पूर्ण आवासीय पता, समग्र पहचान संख्या एवं इस शपथ-पत्र के साथ प्रस्तुत करेगा, जिसमें यह घोषित किया गया हो, कि उसके स्वयं के अथवा उसके परिवार के किसी सदस्य के नाम पर मध्यप्रदेश राज्य में कोई भी निवास/भूखंड नहीं है। इस प्रकार प्रस्तुत शपथ-पत्र ही उसकी पात्रता का पर्याप्त प्रमाण माना जाएगा;

(तीन) उप-नियम (4) के उपबंधों के अनुसार विकासकर्ता (डेवलपर) ऐसे पात्र व्यक्तियों को आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग आवासीय इकाइयां व्ययनित करने के लिए स्वतंत्र होगा।

(चार) यदि विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी इकाई के निपटान के लिए ऑनलाइन प्रणाली अपनाई जाती है, तो निपटान के रिकॉर्ड के लिए डिजिटल रूप में संबंधित स्थानीय निकाय को लॉगिन क्रेडेंशियल प्रदान किया जाएगा।

(4) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के सदस्यों के लिए आरक्षित आवासीय इकाइयों के मूल्य की गणना, निम्नलिखित रीति में की जाएगी, अर्थात्:-

(एक) जिस भूखंड पर आवासीय इकाई का निर्माण किया गया है, उस भूखंड की लागत, क्षेत्र में आवासीय भूखंडों का कलक्टर गाइडलाइन के अनुसार निर्धारित बाज़ार मूल्य तथा भूखंड का कुल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में);

(दो) निर्मित क्षेत्र के लिए निर्माण लागत की गणना कलक्टर गाइडलाइन में उल्लिखित किए गए अनुसार की जाएगी;

(तीन) उपरोक्त खंड (एक) और (दो) के अधीन गणना की गई कीमतों के योगफल को आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के

- सदस्यों हेतु निर्मित आवासीय इकाइयों के कुल निर्मित क्षेत्रफल से विभाजित कर वर्ग मीटर में अंतिम क्षेत्र की गणना की जाएगी;
- (चार) आवासीय इकाइयों की कीमत खंड तीन के अधीन गणना की गई निर्माण की लागत को आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल से गुणा करके निर्धारित की जाएगी।
- (5) विकासकर्ता (डेवलपर) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के सदस्यों को आवासीय इकाइयाँ उस कीमत पर बेचेगा, जो इसमें इसके ऊपर उप-नियम (4) के अधीन निर्धारित कीमत की 90 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।
- (6) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के लिए आरक्षित आवासीय इकाइयों के आकार, राजपत्र में अधिसूचित किए गए अनुसार होंगे।

भाग-छह

टाउनशिप परियोजना की स्वीकृति हेतु प्रक्रिया

31. एकीकृत टाउनशिप परियोजना की स्वीकृति की प्रक्रिया.-

- (1) टाउनशिप के विकास हेतु आवेदन नियम 12 में यथा उल्लिखित नोडल एजेंसी को प्ररूप-6 में प्रस्तुत किया जाएगा और आवेदन के साथ एक प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन संलग्न किया जाएगा, जिसमें परियोजना की श्रेणी एवं प्रकृति, भूमि का विवरण, स्वामित्व, टाउनशिप का प्रकार, भूमि उपयोग का संभावित वितरण दर्शाने वाली एक संकल्पना अभिन्यास (लेआउट) योजना तकनीकी-आर्थिक व्यवहार्यता सामान्य विपणन रणनीति, समिति से अपेक्षित सहायता आदि का उल्लेख होगा तथा वह भूमि जिस पर वह टाउनशिप का विकास करना चाहता है, उस समवर्ती भूमि के कम से कम 80 प्रतिशत स्वामित्व के प्रमाण भी संलग्न होंगे:

परन्तु यदि प्रस्तावित टाउनशिप की परिधि के भीतर कोई शासकीय भूमि आती है जिसके आबंटन के लिए विकासकर्ता (डेवलपर) ने आवेदन किया है, तो उसके स्वामित्व अभिलेखों की आवश्यकता नहीं होगी तथा यदि शासकीय भूमि विकासकर्ता (डेवलपर) को आवंटित कर दी जाती है, तो संबंधित प्राधिकारी द्वारा जारी उक्त भूमि के आबंटन आदेश की प्रति संलग्न की जाएगी।

- (2) नोडल एजेंसी, इस प्रकार प्राप्त प्रारंभिक परियोजना प्रस्ताव की जाँच करेगी और यदि वह प्रस्ताव को इन नियमों के अंतर्गत विनिर्दिष्ट उपबंधों के अनुरूप पाती है, तो उसे प्रस्ताव पर अपनी अनुशंसा सहित, साधिकार समिति के समक्ष प्रारंभिक अनुमोदन हेतु प्राप्ति से 30 दिवस की अवधि के भीतर प्रस्तुत करेगी। नोडल एजेंसी, विकास योजना के परिवर्तन तथा शासकीय भूमि के आबंटन के संबंध में टिप्पणी करेगी (यदि लागू हो)।
- (3) समिति, प्रस्ताव को सैद्धांतिक रूप से स्वीकृत कर सकेगी या विकासकर्ता (डेवलपर) से संशोधन करने तथा पुनः प्रस्तुत करने की अपेक्षा कर सकेगी। समिति प्रस्ताव को अस्वीकृत भी कर सकेगी; तथापि अस्वीकृति का ऐसा कोई आदेश विकासकर्ता (डेवलपर) को सुनवाई का अवसर दिए बिना पारित नहीं किया जाएगा। ऐसी अस्वीकृति विकासकर्ता (डेवलपर) को पुनः आवेदन करने से वंचित नहीं करेगी:
- परंतु प्रारंभिक अनुमोदन कोई अनुज्ञा नहीं माना जाएगा, न ही यह विकासकर्ता (डेवलपर) को किसी भी प्रकार की विकास गतिविधि प्रारंभ करने अथवा क्रियान्वित करने का हकदार बनाएगा।
- (4) समिति, प्रस्ताव की जाँच करेगी और यदि आवश्यक हो, तो समिति नोडल एजेंसी के माध्यम से, विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा अनुरोध किए गए अनुसार नियम 14 में यथा उल्लिखित भूमि उपापन को सुकर बनाने की प्रक्रिया प्रारंभ करेगी। एकीकृत टाऊनशिप परियोजना के लिए शासकीय भूमि के आबंटन की दशा में प्रक्रिया ऊपर उप-नियम (3) में प्रारंभिक परियोजना अनुमोदन से 6 मास के भीतर अधिमानतः पूरी की जाएगी और यदि सरकार किसी कारण से शासकीय भूमि आबंटित करने में असमर्थ है, तो ऐसा विनिश्चय कारण सहित विकासकर्ता (डेवलपर) को सूचित किया जाएगा।
- (5) विकासकर्ता (डेवलपर) अतिरिक्त जानकारी यदि नोडल एजेंसी द्वारा ऐसा अपेक्षित किया जाए, तो ऐसे समय के भीतर, जैसा कि संसूचित किया जाए, प्रदान करेगा।
- (6) विकासकर्ता (डेवलपर), प्रारंभिक परियोजना अनुमोदन के पश्चात्, 6 माह के अपश्चात्, नोडल एजेंसी के माध्यम से समिति को विस्तृत परियोजना रिपोर्ट के साथ प्ररूप -7 में यथा उल्लिखित प्ररूप में आवेदन प्रस्तुत करेगा। तथापि,

यदि परियोजना हेतु विकास योजना में संशोधन अपेक्षित हो, तो संशोधन के लिए अवधि को प्रस्तुती हेतु निर्धारित उक्त अवधि में गणना नहीं की जाएगी। विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन की तैयारी एवं योजनाएं/ड्रॉइंग्स, योग्य नगर नियोजक, वास्तुविद्, संरचनात्मक अभियंता तथा अन्य तकनीकी कार्मिकों के माध्यम से स्वीकार की जाएगी, जो पर्यवेक्षण तथा विकास गतिविधियों के कार्यान्वयन हेतु उत्तरदायी होंगे। विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन में भूमि का विवरण, स्वामित्व, ड्रॉइंग्स एवं योजनाएं, क्लस्टर, भवनों अथवा पड़ोसों अथवा भूखण्डित (प्लॉटिड) विकास का विस्तृत विवरण एवं विशिष्टियां, समुचित सड़क ग्रिड के साथ तथा उपयोग किए जाने वाले प्रत्येक भूखण्ड हेतु प्रस्तावित कुल तल क्षेत्र अनुपात (फ्लोर एरिया रेशियो)के वितरण का विवरण, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के लिए आवास का उपबंध, आस-पास की सुख सुविधाएं, विकास का चरणबद्ध कार्यक्रम आदि सम्मिलित होंगे। प्रत्येक क्लस्टर/पड़ोस/कार्य केंद्र (वर्क सेंटर) पृथक उपयोगिताएं एवं सेवा योजनाएं, भूनिर्माण योजनाएं (लैंडस्केपिंग प्लान्स) आदि के लिए प्रस्तावित जनसंख्या/घनत्व की आवश्यकता के अनुसार प्रस्तुत की जाएंगी:

परंतु विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा प्रस्तुत किया गया विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन, समिति द्वारा ऊपर उप-नियम (4) के अधीन दी गई वास्तविक प्रारंभिक स्वीकृति व्यापक करार में हो और यदि उसमें कोई भिन्नता हो, तो स्वीकृति देते समय ऐसी भिन्नता के लिए कारण अभिलिखित किया जाएगा:

परंतु यह और कि समिति, टाउनशिप परियोजना को अधिकतम तीन चरणों में विकसित करने की अनुमति दे सकेगी। चरणबद्ध विकास के लिए समयावधि निम्नानुसार होगी:-

- (एक) उप-नियम (8) के अधीन परियोजना की अंतिम स्वीकृति की तारीख से 3 वर्ष; अथवा ऐसा समय जैसा कि साधिकार समिति प्रथम चरण के लिए उचित समझे;
- (दो) प्रत्येक अगले चरण के लिए 3 वर्ष;
- (तीन) अगले चरण का विकास प्रारंभ करने से पूर्व प्रथम चरण के विकास का कम से कम 50 प्रतिशत पूर्ण करना अनिवार्य होगा।

- (7) नियम 13 के उप-नियम (4) में यथा उल्लिखित वैधानिक स्वीकृतियां/अनापत्ति प्रमाण-पत्र/अनुमति प्राप्त करने के पश्चात्, नोडल एजेंसी प्राप्त अंतिम प्रस्ताव को, 30 दिन के भीतर, एकीकृत टाउनशिप प्रस्ताव के अनुमोदन के लिए, साधिकार समिति को अग्रेषित करेगी।
- (8) साधिकार समिति, विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डीपीआर) तथा वैधानिक स्वीकृतियों/अनापत्ति प्रमाण-पत्रों/अनुमति की जांच करेगी तथा के शर्तों के साथ, या बिना शर्तों, 30 दिवस के भीतर, प्ररूप-8 में यथा उल्लिखित प्ररूप में परियोजना का अंतिम अनुमोदन प्रदान करेगी:

परंतु एकीकृत टाउनशिप परियोजना के अंतिम अनुमोदन को एकीकृत टाउनशिप परियोजनाओं के विकास के निष्पादन के लिए अनुमति के रूप में विचार किया समझा जाएगा तथा विकासकर्ता (डेवलपर), संबंधित स्थानीय प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए कार्यवाही कर सकेगा।

- (9) विकासकर्ता (डेवलपर) परियोजना की स्वीकृति के 30 दिनों के भीतर, आंतरिक विकास की पूर्णता को सुनिश्चित करने के लिए, कुल आंतरिक विकास की लागत का 125 प्रतिशत राशि के बराबर किसी राष्ट्रीयकृत बैंक की बिना शर्त बैंक गारंटी नोडल एजेंसी को प्रस्तुत करनी होगी। तथापि, साधिकार समिति, विकासकर्ता (डेवलपर) के निवेदन पर बैंक गारंटी प्रस्तुत करने की ऐसी समयावधि को और 30 दिन के लिए बढ़ा सकेगी। आंतरिक विकास कार्य की लागत का आकलन शहरी विकास एवं आवास विभाग की दरों की एकीकृत मानक अनुसूची, समय-समय पर यथा संशोधित मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012, विकास योजना, संबंधित राज्य विद्युत् वितरण कंपनी की मानक दरों तथा कलक्टर गाइडलाइन के आधार पर किया जाएगा:

परंतु नोडल एजेंसी को इस प्रकार प्रस्तुत की गई बैंक गारंटी नीचे उप-नियम (13) में यथा उल्लिखित टाउनशिप के विकास की पूर्णता के पश्चात् छह माह की अवधि के लिए विधिमान्य रहना अपेक्षित होगा और बंधक रखे गए विक्रय योग्य भू-खण्डों का विमुक्तिकरण उपरोक्त उप-नियम (8) के अधीन अनुमोदित विकास के चरणों के पूरा होने के अनुपात में होगी:

परंतु यह और कि केंद्र या राज्य सरकार की किसी सार्वजनिक एजेंसी द्वारा विकास की दशा में बैंक गारंटी प्रस्तुत करने की आवश्यकता से छूट दी जा सकेगी।

- (10) इन नियमों के अधीन एकीकृत टाउनशिप परियोजनाओं का अनुमोदन नियम 10 में उल्लिखित साधिकार समिति द्वारा किया जाएगा तथा किसी अन्य अधिनियम के अधीन स्थानीय प्राधिकरणों का अधिकार क्षेत्र, केवल भवन निर्माण की अनुमति देने को छोड़कर, ऐसे प्रकरणों पर लागू नहीं होगा।
- (11) विकासकर्ता (डेवलपर), उप-नियम (8) के अधीन परियोजना के अंतिम अनुमोदन की तारीख से छह माह के भीतर कार्य प्रारंभ करेगा तथा इसकी सूचना नोडल एजेंसी को देगा। साधिकार समिति, विकासकर्ता (डेवलपर) के निवेदन पर ऐसी समय-सीमा बढ़ा सकेगी, जिसके पश्चात् अंतिम अनुमोदन समाप्त हो जाएगा। विकास एवं निर्माण कार्य विस्तृत स्वीकृति योजनाओं तथा उनकी शर्तों के अनुसार करना अनिवार्य होगा।
- (12) ऊपर उप-नियम (8) के अधीन प्रदान किए गए अंतिम अनुमोदन जो पूर्व से ही समाप्त नहीं हुआ है, तो परिवर्तन के लिए कोई आवेदन, साधिकार समिति को किया जाएगा तथा इसमें ऐसे ब्यौरे तथा दस्तावेज अंतर्विष्ट होंगे तथा यह ऐसे शुल्क के साथ होगा, जैसा कि साधिकार समिति उचित समझे। परिवर्तन में भूमि के टुकड़ों का जोड़ा जाना तथा/या हटाया जाना भूखण्डों तथा सड़कों के जाल का पुनर्व्यवस्थापन अन्य अधोसंरचना का स्थल-चयन सम्मिलित हो सकेगा। ऐसे परिवर्तन के लिए नियम 14 के उप-नियम (5) में यथा उल्लिखित सरकार को लौटाए गए पुनर्गठित भूमि के टुकड़े की अवस्थिति को परिवर्तित नहीं किया जाएगा। तथापि, परिवर्तन अनुमत नहीं किया जाएगा, यदि नियम 3 के उप-नियम (2) या (3) में अपेक्षित न्यूनतम क्षेत्रफल का पालन नहीं किया जाता है।
- (13) टाउनशिप के विकास की पूर्णता पर, विकासकर्ता (डेवलपर) को प्ररूप-9 में यथा उल्लिखित रीति में पूर्णता प्रतिवेदन प्रस्तुत करना होगा, जिस पर यथोचित निरीक्षण के बाद नोडल एजेंसी द्वारा प्ररूप-10 में यथा उल्लिखित रीति में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा तथा संचालन एवं अनुरक्षण अवधि की गणना पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने की तारीख से की जाएगी।
- (14) विकासकर्ता (डेवलपर) सभी लागू नियमों एवं विनियमों का पालन करेगा।

भाग-सात विविध

32. निष्क्रमण.-

- (1) विकासकर्ता (डेवलपर), नियम 31 के उप-नियम (8) के अधीन किसी टाउनशिप के विकास का अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् टाउनशिप का विकास न करने का विनिश्चय करता है, तो विकासकर्ता (डेवलपर), उसके कारणों का उल्लेख करते हुए, इस संबंध में नोडल एजेंसी के माध्यम से साधिकार समिति के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत करेगा। साधिकार समिति, उक्त कारणों की पुष्टि करने के पश्चात् तथा यह सुनिश्चित करने के पश्चात् कि टाउनशिप में विकास कार्य प्रारंभ नहीं हुआ है अथवा विकास योजना में कोई संशोधन प्रारंभ/पूर्ण नहीं हुआ है अथवा टाउनशिप परियोजना हेतु विकासकर्ता (डेवलपर) को कोई शासकीय भूमि आबंटित नहीं की गई है अथवा किसी भूखण्ड या भवन के संबंध में कोई विक्रय या विक्रय हेतु अनुबंध नहीं किया गया है अथवा तृतीय पक्ष का कोई हित उद्भूत नहीं हुआ है, टाउनशिप के विकास के लिए प्रदान की गई अनुमति को निरस्त कर सकेगी।
- (2) टाउनशिप के विकास की अनुमति निरस्त करने से पूर्व, साधिकार समिति नोडल एजेंसी से व्यापक रूप से प्रसारित दो स्थानीय समाचार-पत्रों में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित कर 15 दिवस की अवधि के भीतर आपत्तियाँ/सुझाव आमंत्रित करने की अपेक्षा करेगी तथा प्राप्त आपत्तियों/सुझावों, यदि कोई हो, पर विचार करने के पश्चात् अंतिम निर्णय लेगी:

परंतु नियम 25 के अधीन विकासकर्ता (डेवलपर) द्वारा जमा किए गए प्रभार एवं शुल्क वापसी योग्य नहीं होंगे।

- (3) यदि विकासकर्ता (डेवलपर), साधिकार समिति द्वारा अनुमोदित समय-सीमा के अनुसार आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने में विफल रहता है, तो उस स्थिति में नोडल एजेंसी बैंक गारंटी को भुना सकेगी अथवा वह आंतरिक विकास कार्यों को पूर्ण कराने की सीमा तक राशि की वसूली भू-राजस्व की बकाया के रूप में कर सकेगी।

33. निर्वचन.-

यदि इन नियमों की व्याख्या के संबंध में कोई प्रश्न उद्भूत होता है, तो उसे राज्य शासन को निर्दिष्ट किया जाएगा, जिस पर उसका का निर्णय अंतिम होगा।

34. निरसन:-

मध्यप्रदेश विशेष परियोजना एवं टाउनशिप (विकास, विनियमन एवं नियंत्रण) नियम, 2011 निरस्त किये जाते हैं:

परंतु इस प्रकार निरसित नियमों के अधीन किया गया कोई कार्य या की गई कोई कार्रवाई, इन नियमों के तत्स्थानी उपबंधों के अधीन किया गया कार्य या की गई कार्रवाई समझी जाएगी।

प्ररूप - 1

[नियम 4(2)देखिए]

विकासकर्ता (डेवलपर) के रूप में पंजीयन हेतु आवेदन

प्रति,
संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
भोपाल, मध्यप्रदेश।

महोदय,

मैं/हम (इकाई का नाम) विकासकर्ता (डेवलपर)
के रूप में पंजीकृत होने का आशय रखते हैं, जिसके विवरण नीचे दिए गए अनुसार हैं।
नियत शुल्क राशि ₹..... मेरे/हमारे द्वारा शासकीय कोषालय में चालान
क्रमांक दिनांक के माध्यम से जमा करा दी गई है।

1. स्वामी/प्राधिकृत व्यक्ति का नाम
2. वर्तमान पता:.....
3. स्थायी पता:
4. राष्ट्रीयता:.....
(कम्पनी/फर्म/सोसायटी/कॉन्सॉर्टियम/संयुक्त उपक्रम की दशा में समस्त
पार्टनर की राष्ट्रीयता)
5. पैन नंबर:
6. सरकार द्वारा जारी फोटो पहचान संख्या (सभी सदस्यों की):
.....
7. ईमेल:
8. मोबाइल नंबर:

इस हेतु मैं/हम निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करते हैं:

1. पैन कार्ड की प्रति
2. कंपनी/फर्म/सोसायटी/विधिक इकाई के रूप में पंजीयन की प्रति
3. संघ / संयुक्त उपक्रम की दशा में अनुबंध की प्रति

4. शुल्क जमा करने की रसीद की प्रति
5. प्राधिकार पत्र (मुख्तारनामा) की प्रति (यदि लागू हो)
6. पिछले पांच वर्षों की नेटवर्थ और औसत कारोबार (टर्न ओवर) दर्शाने वाली साक्ष्य (यदि लागू हो)
7. इस आशय का एक शपथपत्र कि मैं/हम नियम 6 में उल्लिखित किसी भी अपराध में दोषसिद्ध नहीं हुए हैं।

मैं/हम एतदद्वारा यह घोषणा करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दी गई सभी जानकारियाँ सत्य और सही हैं। कृपया मुझे/हमें विकासकर्ता (डेवलपर) के रूप में पंजीकृत करने की कृपा करें।

स्थान :

दिनांक :

भवदीय

**आवेदक के हस्ताक्षर/
प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता**

टिप्पणी:- इलेक्ट्रॉनिक पंजीयन के मामले में यह प्ररूप तदनुसार परिवर्तित किया जाना समझा जाएगा।

प्ररूप - 2
पंजीयन प्रमाण-पत्र
[नियम 4(6) दिखिए]

पंजीयन क्रमांक -----

दिनांक: -----

मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 के उपबंधों के अधीन रहते हुए, श्री/श्रीमती/मेसर्स, पिता/माता/पति/पत्नी, निवासी, जिला, राज्य..... को निम्नलिखित निबंधनों तथा शर्तों के अधीन विकासकर्ता (डेवलपर) के रूप में पंजीकृत किया जाता है, अर्थात्:-

1. यह पंजीयन, जारी किए जाने की तारीख से पाँच वर्ष की अवधि के लिए, मध्यप्रदेश राज्य में विधिमान्य होगा।
2. टाउनशिप के विकास की अनुमति, प्रत्येक टाउनशिप के लिए पृथक रूप से साधिकार समिति से प्राप्त करनी होगी।
3. -----
4. -----

हस्ताक्षर

स्थान:

दिनांक:

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्यप्रदेश

प्ररूप - 3

[नियम 7 दिखिए]

पंजीकरण प्रमाण-पत्र की पंजी (रजिस्टर)

1. पंजीकरण प्रमाण-पत्र के जारी करने की तारीख एवं वर्ष:
.....
2. पंजीकरण क्रमांक:.....
.....
3. पंजीकरण की विधिमान्यता (तारीख).....
4. उस व्यक्ति/ईकाई का नाम जिसे पंजीकरण प्रमाण-पत्र जारी किया गया
.....
.....
5. पिता का नाम प्राधिकृत/हस्ताक्षरकर्ता का नाम (ईकाई की दशा में)
.....
.....
6. पंजीकरण प्रमाण-पत्र निरस्त करने की तिथि तथा संक्षेप में निरस्तीकरण के कारण (यदि लागू है):.....
7. नवीनीकरण की तारीख

प्ररूप - 4

[नियम 11 (चार) देखिए]

नोडल अधिकारी की नियुक्ति

श्री/श्रीमती,.....(नाम)

(पदनाम तथा कार्यालय) को एतद्वारा ----- टाउनशिप का नाम

परियोजना, जो कि ग्राम, जिला,.....

मध्यप्रदेश में प्रस्तावित है, के विकास को सुकर बनाने के लिए नोडल अधिकारी के रूप में नियुक्त किया जाता है।

उनकी भूमिका और उत्तरदायित्व निम्नलिखित होंगे, अर्थात्:-

1. टाउनशिप के विकास के लिए आवश्यक संबंधित विभाग से वैधानिक स्वीकृतियां/ अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए विकासकर्ता (डेवलपर) की सहायता करना।
2. विकासकर्ता (डेवलपर) का विभिन्न विभागों द्वारा यथा अपेक्षित मांगी गई जानकारी की पूर्ति करने और विधिक शुल्क जमा करने के लिए मार्गदर्शन करना।
3.
4.

अध्यक्ष,
साधिकार समिति,
मध्य प्रदेश

प्रतिलिपि:

1. (संबंधित विभाग का प्रमुख) प्राथमिकता के आधार पर विधिक अनुमति/अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए संबद्ध अधिकारी को निर्देशित करने हेतु।
2.
3.

प्ररूप - 5

[नियम 16 (2) देखिए]

वैधानिक स्वीकृतियां/अनापत्ति प्रमाण पत्र (एन ओ सी)/अनुमतियां

प्रति,

.....
(विभाग)

विषय:- टाउनशिप परियोजना के लिए वैधानिक स्वीकृति/अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी)/अनुमतियां।

मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 के अधीन इस कार्यालय को (टाउनशिप का नाम) के विकास का प्रस्ताव प्राप्त हुआ है।

विकासकर्ता (डेवलपर) श्री/श्रीमती ----- आपके कार्यालय से वैधानिक स्वीकृतियां/अनापत्ति प्रमाण पत्र/अनुमतियां ----- प्राप्त करने का आशय रखते हैं। कृपया संबंधित को वैधानिक स्वीकृतियां/अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी)/अनुमतियां प्राथमिकता पर प्रदान करने के लिए निर्देशित करने का कष्ट करें।

प्रस्तावित एकीकृत टाउनशिप परियोजना के सुसंगत ब्यौरे आवश्यक स्वीकृति के लिए यहां इसके साथ संलग्न हैं, यदि कोई और आवश्यकता हो, तो वह यथाशीघ्र विकासकर्ता (डेवलपर) तथा अधोहस्ताक्षरी को भी सूचित की जा सकेगी।

उपरोक्तानुसार संलग्न:

नोडल एजेंसी/नोडल अधिकारी,
मध्यप्रदेश

प्रतिलिप:

1.(विकासकर्ता (डेवलपर)) सूचना तथा आवश्यक कार्रवाई हेतु।

.....
 नोडल एजेंसी/नोडल अधिकारी,
मध्यप्रदेश

प्ररूप - 6

[नियम 31 (1) देखिए]

एकीकृत टाउनशिप के विकास के लिए प्रारंभिक स्वीकृति हेतु आवेदन
प्रति,

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
भोपाल, मध्यप्रदेश

मैं/हम मेसर्स/(नाम),(टाउनशिप का नाम) जो
..... हेक्टेयर है, जो क्षेत्र ग्राम
या नगर तहसील जिला में स्थित है
को मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 के अनुसार विकसित करने का
आशय रखता हूँ/रखते हैं। मैं/हम निम्नानुसार अनुज्ञप्त नगर नियोजक (मध्यप्रदेश भूमि
विकास निमय, 2012 के अधीन) द्वारा सम्यकरूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित प्रस्ताव
प्रेषित करता हूँ/करते हैं:-

1. विकासकर्ता (डेवलपर) का पूरा नाम तथा पंजीयन
क्रमांक:.....
2. वर्तमान पता:.....
3. वह अधिकार जिसके अंतर्गत आवेदक भूमि धारित करता
है:.....
4. टाउनशिप की स्थापना हेतु वित्तीय संसाधनों का विवरण:
.....
5. प्रस्तावित टाउनशिप की श्रेणी तथा प्रकृति आवासीय/व्यावसायिक /आईटी/
आईटीईएस/शैक्षणिक/स्वास्थ्य, आदि:
.....
6. जमा किया गया आवेदन शुल्क
7. क्या विकास योजना में परिवर्तन अपेक्षित है? (हां/नहीं)
.....

संलग्नक:

1. प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन
2. साइट प्लान
3. कॉन्सेप्ट लेआउट प्लान
4. भूमि स्वामित्व अभिलेख
5. टाऊनशिप में सम्मिलित खसरा नंबर की सूची
6. आवेदन शुल्क की रसीद की प्रति
7. संथा के अंतर्नियम (कंपनी/संघ/संयुक्त उपक्रम आदि) (यदि कोई हो)
8. अनुज्ञप्त नगर नियोजक के पंजीयन की प्रति
9. मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2012 के प्ररूप-11के अनुसार विकास योजना में परिवर्तन के लिए आवेदन पत्र (यदि लागू हो) इस प्रकार निक्षिप्त, परिवर्तन के लिए आवेदन शुल्क की पावती सहित
10. अन्य (यदि कोई हो)

मैं/हम/मेसर्स एतद्वारा घोषणा करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दिए गए विवरण सत्य हैं तथा मैं/हम/मेसर्स आपके द्वारा मांगे जाने पर अतिरिक्त जानकारी देने को तैयार हैं। कृपया मुझे/हमें प्रारंभिक अनुमोदन प्रदान करने का कष्ट करें।

आपका विश्वासपात्र

(नगर नियोजक के हस्ताक्षर)

(आवेदक/प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के हस्ताक्षर)

नाम:.....	नाम:
अनुज्ञप्ति क्रमांक:	मोबाईल
मोबाईल नं.	ई-मेल का पता:
ई मेल का पता:	

प्ररूप - 7

[नियम 31 (6) देखिए

**मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 के नियम 31(6) के अधीन
एकीकृत टाउनशिप के लिए विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के अनुमोदन
हेतु आवेदन**

प्रति,

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
भोपाल, मध्यप्रदेश

महोदय,

मैं/हम, एतद्वारा ग्राम में स्थित टाउनशिप परियोजना का विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं तथा मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 के नियम 31 के उप-नियम (6) के अपेक्षानुसार निम्नलिखित ब्यौरे प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं। कृपया विकास कार्य का अनुमोदन प्रदान करने की कृपा करें।

(1) विकासकर्ता (डेवलपर) का पूरा

नाम:.....

(2) पता एवं दूरभाष क्रमांक:

स्थायी:.....

वर्तमान:.....

(3) भूमि का विवरण, जिसमें सम्मिलित है:

खसरा क्रमांक:

क्षेत्रफल:

ग्राम:

(4) स्वामित्व की स्थिति:

(5) चरणबद्ध विकास का विवरण:.....

(6) शुल्क विवरण:

(एक) टाउनशिप विकास प्रभार ₹.....

- (दो) भूमि व्यपवर्तन शुल्क की रसीद
- (तीन) संबंधित विभाग (विभागों) से वैधानिक स्वीकृतियां/अनापत्ति प्रमाण पत्र/
अनुमतियां प्राप्त करने हेतु आवश्यक शुल्क/प्रभारों की रसीद:

.....

(चार) अन्य (यदि कोई हो)

संलग्न दस्तावेज़:

- (1) स्वामित्व दस्तावेज़ (खसरा, चालू वर्ष का नक्शा, नामांतरण की मूल प्रति प्रस्तुत की जानी होगी)।
- (2) साधिकार समिति द्वारा अनुमोदित प्राथमिक परियोजना प्रतिवेदन।
- (3) मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 16 तथा मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 के अनुसार प्रस्तावित विस्तृत योजना की 5 प्रतियाँ, निम्नलिखित को अंतर्विष्ट करने वाले विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन सहित:-
 - (एक) सड़कों, उद्यानों एवं खुले स्थानों, सुविधाओं में प्रयुक्त क्षेत्र का पूरा विवरण दर्शाने वाली अभिन्यास योजना (लेआउट प्लान)।
 - (दो) सभी समूहों (कलस्टर) एवं व्यक्तिगत भूखण्डों के क्षेत्रफल तथा प्रत्येक भूखण्ड पर प्रस्तावित कुल तल क्षेत्र अनुपात उपयोगिता के वितरण सहित विस्तृत ले-आउट प्लान, आदि।
 - (तीन) संभावित जनसंख्या, सुविधाओं की आवश्यकताओं तथा प्रचलित नियोजन मानकों के सन्दर्भ में प्रस्तावित सुविधाओं का विवरण तथा सभी मूलभूत सुविधाओं के स्रोत तथा उनके क्रियान्वयन तथा अनुरक्षण एवं करों के बारे में इसके विवरण।
 - (चार) टाउनशिप में सम्मिलित सभी क्षेत्रों का क्षेत्रीकरण का विवरण।
 - (पांच) योजना में उपयोग किए जाने के लिए प्रस्तावित तल क्षेत्र अनुपात (फ़्लोर एरिया रेश्यो)/कुल निर्मित क्षेत्रफल का विवरण।
 - (छह) प्रदान की गई पर्यावरण अनुकूल सुविधाओं का विवरण।
 - (सात) क्षेत्रीय विवरण के साथ सड़क श्रेणी तथा सड़क चौड़ाई, पैदल पथ की सुविधा, स्ट्रीट फर्नीचर, वृक्षारोपण, फुटपाथ, सब वे आदि दर्शाती योजना।

- (आठ) ठोस एवं तरल अपशिष्ट प्रबंधन योजना का विवरण।
 (नौ) जल संसाधन विभाग द्वारा प्रमाणित प्रमुख झील या नदी, यदि कोई हो, का उच्चतम बाढ़ स्तर दर्शाती योजना।
 (दस) कुल निर्मित क्षेत्र/स्थान के वितरण का विवरण दर्शाती योजना।
 (ग्यारह) जल आपूर्ति वितरण प्रणाली दर्शाने वाली योजना, जिसमें जलाशय, पुनर्चक्रण प्रणाली, वर्षा जल संचयन प्रणाली के विवरण शामिल हों।
 (बारह) मल-प्रवाह के निस्तारण एवं शोधन हेतु सीवरेज वितरण प्रणाली दर्शाने वाली योजना।
 (तेरह) वर्षा जल निकासी योजना का विवरण।
 (चौदह) अग्निशमन तंत्र एवं फायर ब्रिगेड स्टेशन का विवरण।
 (पंद्रह) विद्युत् वितरण कंपनी से प्राप्त विद्युत् आपूर्ति वितरण योजना की प्रति।
- (4) संथा के अंतर्नियम (कंपनी/संघ/संयुक्त उपक्रम आदि) (यदि कोई हो)।
 (5) पर्यावरणीय स्वीकृति की प्रति।
 (6) आवेदन शुल्क के चालान की प्रति।
 (7) टाउनशिप विकास शुल्क की रसीद की प्रति।
 (8) संबंधित विभागों से वैधानिक स्वीकृतियां/अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुमतियां प्राप्त करने हेतु आवश्यक शुल्क/प्रभारों की रसीद की प्रति, सुसंगत प्ररूपों तथा दस्तावेजों सहित।
 (9) अन्य (यदि कोई हो)।

आपका विश्वासपात्र

(नगर नियोजक के हस्ताक्षर)

(आवेदक/प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के हस्ताक्षर)

नाम :

नाम :

अनुज्ञप्ति क्रमांक

मोबाईल नं.

मोबाईल नं.

ई-मेल का पता:

ई-मेल का पता :

पता: -

प्ररूप - 8

[नियम 31 (8) देखिए]

एकीकृत टाउनशिप के विकास हेतु लेआउट का अनुमोदन / अस्वीकृति

क्रमांक :

दिनांक :

प्रति,

.....

आपके द्वारा एकीकृत टाउनशिप के विकास हेतु विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत आवेदन दिनांक के संदर्भ में, नीचे उल्लिखित भूमि जिसके लिए साधिकार समिति द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया है।

मै, एतद्वारा, आपको सूचित करता हूँ कि साधिकार समिति द्वारा निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुमोदन स्वीकृत/अस्वीकृत किया गया है:-

1. विकासकर्ता (डेवलपर) को मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 के उपबंधों का पालन करना होगा।
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

संलग्न: अनुमोदित विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन

स्थान -----

दिनांक -----

हस्ताक्षर

संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्यप्रदेश

प्ररूप - 9
[नियम 31 (13) देखिए]
पूर्णता प्रतिवेदन

प्रति,

संचालक,
नगर एवं ग्राम निवेश,
भोपाल, मध्यप्रदेश

1. मैं, एतद्वारा, यह प्रमाणित करता हूँ/करती हूँ कि टाउनशिप के चरण का विकास कार्य अपेक्षित विशिष्टियां के अनुसार पूर्ण हो चुका है। भूमि का विकास मेरे द्वारा किया गया है तथा यह भवन निर्माण हेतु उपयुक्त है।
2. मैं आपसे पूर्णता प्रमाणपत्र जारी करने का निवेदन करता हूँ।

संलग्नक:

- (1) विकसित क्षेत्र की योजना एवं समर्थक छायाचित्र।

आपका विश्वासपात्र

आवेदक/प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के
हस्ताक्षर:.....
नाम:.....
मोबाईल नं.
ई-मेल का पता:
पता:

प्ररूप - 10

[नियम 31 (13) देखिए]

पूर्णता प्रमाण-पत्र

मै, एतद्द्वारा, यह प्रमाणित करता हूँ कि ----- द्वारा विकसित टाउनशिप
..... के चरण का विकास कार्य पूर्ण कर लिया गया है तथा यह लागू
विशिष्टियों तथा नियमों के अनुरूप पाया गया है तथा निरीक्षण उपरांत विकास कार्य
संतोषजनक पाया गया है।

परिणामतः निम्नानुसार आदेशित किया जाता है:

1. टाउनशिप के चरण के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाए।

हस्ताक्षर

स्थान -----

दिनांक -----

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्यप्रदेश ।

प्ररूप -11

[नियम 23 (4) देखिए]

विकास में परिवर्तन की सूचना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन 1973) की धारा 23-क की उप-धारा (1) के खण्ड (ख) तथा मध्यप्रदेश एकीकृत टाउनशिप नियम, 2026 के नियम 23 के उप-नियम (4) के अधीन आम जानकारी के लिए एतद्वारा यह अधिसूचित किया जाता है कि संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश (स्थान का नाम) के लिए नीचे अनुसूची में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार विकास के उपबंधों को परिवर्तित करना प्रस्तावित करते हैं।

उक्त परिवर्तन के संबंध में किसी भी व्यक्ति द्वारा कोई भी आपत्ति या सुझाव समाचारपत्रों में इस सूचना के प्रकाशन की तारीख से 15 दिन की कालावधि के भीतर, लिखित में संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश को प्रस्तुत किए जा सकेंगे और ऊपर विनिर्दिष्ट कालावधि की समाप्ति के पूर्व प्राप्त ऐसी आपत्तियों अथवा सुझावों पर संचालक द्वारा विचार किया जाएगा।

अनुसूची

प्रस्तावित परिवर्तनों का ब्यौरा दें।

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश,
मध्यप्रदेश

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
प्रमोद कुमार शुक्ला, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 10 फरवरी 2026

क्रमांक:-यूडीएच-03-0057/2025/18-5 :- भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में नगरीय विकास एवं आवास की सूचना क्रमांक-यूडीएच-03-0057/2025/18-5 दिनांक-10/02/2026 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद् द्वारा प्रकाशित किया जाता है ।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
सुप्रिया पेंडके, अवर सचिव.

Bhopal, the 10th February 2026

No. UDS/3/0057/2025/18-5: In exercise of the powers conferred by section 85 read with sub-section (3) of section 24 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) and in supersession of the Madhya Pradesh Special Project and Township (Development, Regulation and Control) Rules, 2011, the State Government, hereby, makes the following rules, the same having been previously published in the Madhya Pradesh Gazette (Ordinary), dated 5th September, 2025, as required by sub-section (1) of section 85 of the said Act, namely:-

RULES

PART- I GENERAL

1. Short title, extent and commencement.-

- (1) These rules may be called the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026.
- (2) They shall extend to the whole of the State of Madhya Pradesh.
- (3) They shall come into force from the date of publication of this notification in the Madhya Pradesh Gazette.

2. Definitions.-

- (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-
 - (a) "Act" means the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973);
 - (b) "Affordable Housing" means such housing which has built-up area of dwelling unit upto 66 square meters;
 - (c) "Code" means the National Building Code of India (NBC), as published by the Bureau of Indian Standards (BIS);
 - (d) "Developer" means,-
 - (i) any person/association of persons;
 - (ii) any legal entity, including private developer, sole proprietor;
 - (iii) Consortium or joint venture of landowners, private developers, firms, etc.;
 - (iv) any public agency of State or Central Government, who shall develop the Integrated Township Project;

- (e) "Economically Weaker Section (EWS)" means a citizen of economically weaker section, as specified by Circular No. F-07-11/2019/vk-iz-/one, dated 2nd July, 2019 and Circular No. F-07-11/2019/vk-iz-/one, dated 18th July, 2019 of the Government of Madhya Pradesh, General Administration Department and any other order issued in this behalf, from time to time;
- (f) "Encumbrance" means any legal or physical impediment that may adversely impact the transferability of the property and restrict its free use, until the encumbrance is removed;
- (g) "External Development Charges (EDC)" means the charges to be paid by the Developer towards the cost of constructing, laying and installing of public infrastructure and services, including roads, water supply, sewerage and drainage systems, electricity supply, gas, etc. upto the concerned facility provided in the township;
- (h) "External Development Work" means development works, as mentioned below,-
- (i) new roads to be constructed in the shape of approach road starting from the limit of the township to the existing road, as defined in sub-rule (2) and (3) of rule 3 of these rules;
 - (ii) if the road attached to the integrated township exists at present, in that case necessary widening of the existing road;
 - (iii) work of laying of electric line from the facility provided in the township to connect with the existing electric supply network;
 - (iv) the work of connecting the underground sewerage from the limits of the integrated township to existing sewerage system;
 - (v) the work of connecting the water supply from the limits of the integrated township to existing water supply network;
 - (vi) the work of connecting the gas pipeline from the limits of the integrated township to existing gas pipeline network;
 - (vii) any other infrastructure, as may be prescribed by the State Government.

In respect of approach road of the integrated township under sub-clause (i) and widening of the existing road under sub-clause (ii) it shall be necessary for the concerned authority to clearly determine as to what extent the approach road should be widened and what shall be the quality of construction of such road, that is whether it shall be a bituminous or cement concrete and also that such roads shall be constructed in co-ordination with existing nearby roads and shall generally have the same crust level.

Permission to connect basic infrastructure of the integrated township with water supply, sewerage and drainage systems managed by the concerned local body, shall be given by the concerned authority, however, the expenditure on the same shall be borne by the Developer;

- (i) "Form" means form appended to these rules;
- (j) "Government" means the Government of Madhya Pradesh;
- (k) "Governor" means the Governor of Madhya Pradesh;
- (l) "Green FAR" means the additional Floor Area Ratio granted in lieu of development of additional wooded area, to be utilized within the township;
- (m) "Internal Development Work" means the following development works to be implemented within the limits of the township under the prescribed standards,-
- (i) Levelling;
 - (ii) demarcation of the proposed roads and plots sanctioned in the layout;
 - (iii) construction of the proposed bituminous/ cement concrete road (as per Indian Road Congress Standards);
 - (iv) construction or widening of the road, if a road exists in the integrated township, on the basis of sanctioned layout in pursuance of sub-clause (ii) of clause (g) (as per Indian Road Congress Standards);
 - (v) construction of culverts (as per Indian Road Congress Standards);
 - (vi) development and construction of storm water drainage system (as per Central Public Health and Environmental Engineering Organisation (CPHEEO) Standards);
 - (vii) internal water supply system (as per CPHEEO Standards);
 - (viii) construction of internal sewerage line/ sewerage treatment plant (as per CPHEEO Standards);
 - (ix) development of internal electric system including provision of street lights (as per the prevailing regulations of the Madhya Pradesh Electricity Regulatory Commission (MPERC) and standards/norms of Distribution Company(s) (DISCOMs);
 - (x) development of proposed parks and open spaces in which infrastructure related to services shall not be permitted;
 - (xi) construction of overhead tank/sump well/ pressure pump;
 - (xii) provisions for solid waste management;
 - (xiii) water harvesting system for rainwater;
 - (xiv) plantation on roadsides;
- (n) "Physical Infrastructure" means all the services required for resident population and as prescribed by the concerned Government Agency shall be mandatory;
- (o) "Policy" means the Madhya Pradesh Integrated Township Policy, 2025;
- (p) "Saleable area" means the total area of plots developed or to be developed or the total constructed area or to be constructed but shall not

- include community open spaces or spaces designated for roads and circulation, for which a layout has been approved under these rules;
- (q) "Social Infrastructure" means all the supportive amenities facilitating the resident population and as prescribed in the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 2012, as amended from time to time;
- (r) "State" means the State of Madhya Pradesh;
- (s) "Wooded Area" means an area with trees canopy density of 50 percent or more and preferably be of local species.
- (2) The words and expressions used but not defined in these rules shall have the same meaning respectively, as assigned to them under the Act and the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012, as amended from time to time.

3. Applicability.-

- (1) These rules shall be applicable to integrated township projects under the policy proposed within the State of Madhya Pradesh:
 Provided that the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026 shall not apply to the following,-
- (i) notified forest;
 - (ii) water bodies like river, creek, reservoir, dam etc.;
 - (iii) notified National Parks and Wildlife Sanctuary;
 - (iv) Defence Estates;
 - (v) Cantonment Boards;
 - (vi) Eco-sensitive zone notified under the Environmental (Protection) Act, 1986 (29 of 1986);
 - (vii) notified Quarry/Mining Zone, Special Economic Zone, wildlife corridor;
 - (viii) area affected by notified historical and archeological places under the relevant Acts;
 - (ix) Railway land;
 - (x) any other area declared restricted by the Government.
- (2) For integrated township projects falling within urban local body limits or planning area, cities having population less than 5 lakhs, minimum 10 hectares contiguous land and for cities having population more than 5 lakhs, minimum 20 hectares contiguous land area free from all encumbrances shall be essential. The site shall be accessible from Development Plan Road or any other existing major road not less than 24.0 meter width:
 Provided that for larger townships falling within urban local body limits or planning area having area 40 hectares and above, the requirement of road shall be minimum 30.0 meter wide.
- (3) For integrated township projects falling outside the purview of urban local body area or planning area, contiguous land free from all encumbrances shall be minimum 40 hectares and be accessible from a National Highway/State Highway or any road having a minimum width of 30.0 meter.

- (4) For townships falling partially within urban local body area or planning area and remaining area falling outside the purview of urban local body area or planning area, the minimum area required shall be as per sub-rule (2) above.
- (5) The development regulations for integrated township shall be in accordance to the regulations defined in rule 26 of these rules.
- (6) The site area identified for the project shall be continuous, unbroken and uninterrupted at one place except for any National Highway/State highway/major District Roads passing through the site. Any development plan roads passing through the site shall continue to be as per plan and also be open for public.
- (7) The site shall be accessible from Development Plan Road or any other existing public road not less than 24.0 meter or 30.0 meter width mentioned in sub-rule (2) and (3) above and approach road shall be developed of aforementioned width by Developer or by concerned agency on payment of external development charges by the Developer.

PART-II

REGISTRATION OF DEVELOPER

4. Registration of Developer:-

- (1) Director, Town and Country Planning or the Officer nominated by him, shall be the Registration Authority for registration of the Developer.
- (2) For registration as a Developer, an application shall be submitted to the Registration Authority, as per Form-1 annexed to these rules. Developer shall attach the following documents along with the application,-
 - (i) copy of receipt of having deposited registration fee as prescribed under rule 5, by challan in the Government Treasury;
 - (ii) an affidavit by the Developer, to the effect that he has not been convicted for any crime relating to disqualifications, as mentioned in rule 6.
- (3) If an online system has been adopted by the Registration Authority for registration of Developer, application and supporting document shall only be obtained through the software being used by the Registration Authority. Registration Authority shall keep the record of Developer(s) registration in electronic form and the registration certificate shall be certified by digital/e-signature. Registration fees and other charges (if any) shall be received through online system.
- (4) The application for registration shall be approved or rejected, as the case may be, by the Registration Authority within 15 days of receipt of the application:
 Provided that in case of rejection of the application for registration, the registering authority shall communicate the reasons thereof to the applicant through proper medium, whose appeal may be presented by the applicant to the State Government within a period of 30 days.

- (5) In case of rejection of the application, the registration fee deposited under rule 4 shall be refunded to the applicant after deduction of 20 percent.
- (6) Registration certificate shall be issued in the form as mentioned in Form-2 annexed with these rules and the Registration authority may impose any other conditions.
- (7) Registration certification shall be valid for a period of five years and thereafter may be renewed further for every five years, after depositing renewal fee as prescribed in rule 5.
- (8) The registration shall be valid for the whole of the State.
- (9) The name of the valid registered Developer shall be displayed on the website of Directorate of Town and Country Planning.
- 5. Fee for registration and renewal.-** Registration fee shall be Rs.50,000/- (Rs. Fifty Thousand) and renewal fee shall be Rs. 25,000/- (Rs. Twenty-Five Thousand) which shall be deposited by the Developer in the Government treasury.
- 6. Disqualification for Registration.-** Any applicant shall not be eligible for registration as Developer, if,-
- (i) any information given in the application is incorrect or incomplete;
- (ii) has been convicted,-
- (a) of an offence punishable under section 153A or section 171E or section 171F or sub-section (2) of section 505 of the Indian Penal Code, 1860 (45 of 1860) or under section 173 or section 174 or section 196 or sub-section (2) of section 353 of The Bharatiya Nyaya Sanhita, 2023 (45 of 2023) or under the provisions of the Protection of Civil Rights Act, 1955 (22 of 1955) or under section 125 of the Representation of the People Act, 1951 (43 of 1951) or section 3 and 4 of the Dowry Prohibition Act, 1961 (28 of 1961) and the period of punishment is not over;
- (b) of an offence not falling under sub-clause (a) and sentenced to imprisonment and unless the period of imprisonment has elapsed;
- (c) for contravention of any provisions of the Madhya Pradesh Nagariya Kshetro ke bhoomihin Vyakti (Pattadhruti Adhikaron Ka Pradan kiya Jana) Adhiniyam, 1984 (No. 15 of 1984) or of any law providing for the prevention of hoarding or profiteering or of adulteration of food or drugs:
- Provided that Developer may be considered for registration, if he files an affidavit in this regard and in case, he is found guilty of any offence under above sections, his registration shall be cancelled:
- Provided further that responsibility for communicating final decision in the cases under trial to the registration authority shall lie with the Developer.
- 7. Record of registration.-**
- (1) In addition to sub-rule (9) of rule 4, Registration Authority shall maintain record of all registrations in digital form, as prescribed in Form-3 annexed to these

rules, in which details of all the registration certificates issued under these rules including terms and conditions under which the registration certificates have been issued, shall be recorded. In addition, complete address of the registered Developer shall be recorded and any changes in the address, subsequent to the registration, shall be intimated by the registered Developer to the registration Authority.

(2) Registration Authority shall display updated records of registered Developer on the Departmental website.

8. **Cancellation of registration certificate.**- Registration certificate may be cancelled by the Registration Authority in case the information furnished under rule 3 is found to be incorrect:

Provided that no registration certificate shall be cancelled, until the holder of the registration certificate has been given adequate opportunity of hearing. Registration certificate holder may file an appeal, before the State Government, against any such order, within 30 days of the date of issue of order of cancellation of the registration certificate.

9. **Financial eligibility of the Developer.**- For development of township, financial parameters for the Developer shall be as prescribed below, namely:-

Table No.-1
Financial Eligibility of Developer

S. No.	Land Area in Hectares	Minimum Net worth (Rs. in crores)	Minimum average annual turnover (maximum of last 5 years) (Rs. in crores)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Above 10 and upto 20	5	6
2.	Above 20 and upto 40	10	12
3.	Above 40 and upto 100	20	20
4.	Above 100 and upto 300	50	40
5.	Above 300	250	200

Note.- The aforesaid requirement of minimum net worth and minimum average annual turnover shall not apply to landowner / association of landowners.

PART-III
EMPOWERED COMMITTEE

10. **Empowered Committee.**-

(1) The Empowered Committee for approval of townships in Districts having cities with population more than 5 lakhs shall comprise of the following, namely:-

- (i) Secretary In-charge, Government of Madhya Pradesh, Urban Development and Housing Department - Chairman;
- (ii) Commissioner-cum-Director, Town and Country Planning - Member;
- (iii) Commissioner, Urban Administration and Development Department - Member;
- (iv) Officer from Public Works Department not below the rank of Chief Engineer - Member;
- (v) Officer from Public Health Engineering Department not below the rank of Chief Engineer - Member;
- (vi) Joint Director/Senior Town Planner, Town and Country Planning within his jurisdiction - Member Secretary.
- (2) Empowered Committee for other Districts shall comprise of the following, namely:-
- (i) Collector - Chairman;
- (ii) Joint Director/Senior Town Planner nominated by the Commissioner-cum- Director, Town and Country Planning - Member;
- (iii) Commissioner/Chief Municipal Officer of Urban Local Body - Member;
- (iv) Chief Executive Officer of Zila Panchayat - Member;
- (v) Officer from Public Works Department not below the rank of Executive Engineer - Member;
- (vi) Officer from Public Health Engineering Department not below the rank of Executive Engineer - Member;
- (vii) District Officer, Town and Country Planning - Member Secretary.
- (3) As and when required the Committee may onboard representative(s). not exceeding five from other Government Departments.
- 11. Functions and powers of the Committee.-** Empowered Committee shall-
- (i) examine and approve/require to modify/reject the proposal submitted, in accordance with development regulations;
- (ii) recommend to the State Government, amendments in rules to implement the Policy;
- (iii) require the Developer to make amendments in the proposal prior to clearance of the project;
- (iv) the Chairman of Empowered Committee may appoint a Nodal Officer for facilitation of development of township project in the form as mentioned in Form-4 appended to these rules.

12. Nodal Agency.-

- (1) The Directorate of Town and Country Planning, Madhya Pradesh shall be the Nodal Agency for townships falling under the jurisdiction of the Empowered Committee, as mentioned in sub-rule (1) of rule 10 of these rules.
- (2) Such District offices of Town and Country Planning headed by an Officer not below the rank of Joint Director, as nominated by the Director, Town and Country Planning, shall be Nodal Agency for townships falling under the jurisdiction of the Empowered Committee as mentioned in sub-rule (2) of rule 10 of these rules.

13. Roles and responsibility of Nodal Agency.-

- (1) The Nodal Agency, as mentioned in rule 12 above shall be responsible for facilitation of development of township within their respective area of jurisdiction.
- (2) The Nodal Agency shall convene meetings of the Empowered Committee as mentioned under rule 10 and its decisions regarding the Township project shall be conveyed to the Developer.
- (3) The Nodal Agency shall scrutinize the proposal received under these rules and present it before the Empowered Committee.
- (4) The Nodal Agency shall forward relevant documents from the proposal so received under these rules to all concerned departments to obtain the statutory clearances/No Objection Certificates (NOC)/ permissions and if concerned department fails to communicate its comments within a period of 60 days, its consent shall be presumed. However, the Nodal Agency mentioned in sub-rule (2) of rule 12, if it feels that the statutory clearances/No Objection Certificates (NOC)/permission is mandatory, it may approach the Empowered Committee as mentioned in sub-rule (1) of rule 10 through the Directorate of Town and Country Planning, Madhya Pradesh. The said Empowered Committee shall intervene to facilitate in getting the necessary statutory clearances/No Objection Certificates (NOC)/permissions.
- (5) The Nodal Agency shall forward the applications along with its comments on statutory clearances/No Objection Certificates/permissions to the Empowered Committee as mentioned in sub-rule (1) or (2) of rule 10, as the case may be.

PART- IV**FACILITATION BY STATE GOVERNMENT****14. Land Procurement.-**

- (1) The Developer shall procure at least 80 percent of contiguous land over which he intends to develop the township, if the developer is unable to procure residual land parcels falling within the periphery of proposed township necessary to form a contiguous land parcel, the Developer may request assistance of the competent authority to facilitate land acquisition. Such land may be assembled

through negotiated settlement and the compensation for the acquired land shall be borne by the Developer as mutually agreed upon.

- (2) The Nodal Agency shall facilitate the Developer to procure the remaining land as mentioned in sub-rule (1) above. For this purpose, the Nodal Agency shall convene meeting(s) under the chairmanship of Collector or his representative, not below the rank of Additional Collector, between Developer and the landowner(s) for facilitation of land acquisition through negotiated approach.
- (3) If, Government land falls within the periphery of proposed township then such land may be allotted to the Developer subject to maximum 20 percent of the total project land or eight hectares, whichever is less:

Provided that the Government may exempt this land limit on case-to-case basis on recommendation of the Empowered Committee based on the requirement of the project.

- (4) On request of the Developer as mentioned in sub-rule (3) above, the State Government may allot Government land for the township project:

Provided that the Government land may not be allotted to the Developer,

if,-

- (i) the land is already allotted to any Department of the Union or State Government for a definite public purpose;
- (ii) the land is already earmarked for a city level recreational area in relevant development plan;
- (iii) the authority under whose jurisdiction the land lies, has a valid reason for non-allotment of the land to the Developer and the State Government concurs with the reasons;
- (iv) for any other reasons that the State Government may deem fit:

Provided further that in case the State Government finds it undesirable to allot the Government land to the Developer, the Developer shall be duty bound to provide with suitable mean of access of minimum 9.0 meter width to the said Government land through his own property, if so required and directed by the Empowered Committee.

- (5) On allotment of Government land, the developer shall, in lieu of premium for allotted land, return 50 percent of original land as reconstituted land parcel in the proposed township with suitable mean of access of minimum 18.0 meter width to Government in form of mixed use within two years of final approval of the project under sub-rule (8) of rule 31.

15. External Infrastructure.-

- (1) To facilitate integrated townships, the provision of trunk infrastructure like roads, bulk water supply, gas and power are essential and shall be the responsibility of the respective Government Agencies.
- (2) The Developer shall be liable to pay External Development Charges (EDC) to respective agencies for providing such infrastructure.

- (3) The Committee may, however permit the Developer to pay External Development Charges in maximum three installments.
- 16. Timely clearance support.-**
- (1) The Nodal Agency shall act as single window clearance authority and shall facilitate the developer to obtain statutory clearances/No Objection Certificates/ permissions from the concerned department(s).
- (2) The Nodal Agency shall forward relevant documents from the proposal so received under sub-rule (6) of rule 31, to all concerned departments for statutory clearances/No Objection Certificates/permissions as prescribed in Form-5 within 15 days.
- (3) The concerned department(s) shall provide statutory clearances/No Objection Certificates/permissions within stipulated time limit, as per their relevant laws or as mentioned in sub-rule (4) of rule 13, whichever is earlier.
- 17. Roles and responsibilities of the Developer:-**
- (1) Developer shall adhere to the prevailing norms of the concerned departments to obtain the clearances/ permissions/No Objection Certificates for proposed township project.
- (2) The developer shall comply with any observation raised by the concerned department(s).
- (3) Developer shall directly approach the Union Government departments for statutory clearances/No Objection Certificates like Environment Clearance, Airport Authority of India NOC, Defence Estate NOC, National Highway Authority of India (NHAI) NOC etc., wherever it is required. Nodal Agency may request such Union Government departments to expedite the process.
- (4) The Developer shall be liable to pay requisite fees and charges, as may be necessary to get the clearances/ approvals/ permissions.
- (5) The developer shall adhere to the general conditions, as mentioned in these rules.
- 18. Monitoring of the project.-**
- (1) The Committee may, suo-moto or through a Government Agency or any third party, require to monitor the development of the township.
- (2) If the development in the township is not found in conformity to the approval granted by the Committee, then the Committee may issue appropriate orders so as to direct the Developer to bring the development in consonance with the approval. Such orders shall be binding on the Developer.
- 19. Dispute Resolution Mechanisms.-**
- (1) Any dispute arising between the owner/Developer or any other party regarding the township project shall be resolved by the Developer.
- (2) Jurisdiction and dispute resolution clauses shall be clearly defined as part of contract between the parties developing such township.
- (3) The Committee or the Nodal Agency shall not entertain or be a party to the aforesaid dispute.

20. Applicability of Transferrable Development Rights (TDR).-

- (1) In case the township falls under Transferrable Development Rights Receiving Zone, the Developer shall be entitled to avail Transferrable Development Rights as per prevailing Transferrable Development Rights rules.
- (2) The Integrated Township Projects approved under these rules shall be Transferrable Development Rights Receiving Zone under the Madhya Pradesh Transferrable Development Rights Rules, 2018.

21. Applicability of the Madhya Pradesh Ceiling on Agricultural Holdings Act, 1960 (No. 20 of 1960).- No provision regarding limit of holding land for purpose of establishing Integrated Township Project, shall be applicable if such land is reassessed (diverted) as per section 59 of the Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959) for non-agricultural purposes.**22. Exemption from colony development rules.-** Notwithstanding anything contained in the Madhya Pradesh Nagarpalika (Colony Development) Rules, 2021 and the Madhya Pradesh Gram Panchayat (Development of Colonies) Rules, 2014, the provisions of these rules shall apply to Integrated Township Projects.**23. Modification in Development Plan.-**

- (1) The Nodal Agency shall scrutinize the proposal for modification in development plan received in the form as mentioned in Form-6 and present it before the Empowered Committee mentioned in sub-rule (1) of rule 10 along with its comments as per sub-rule (2) of rule 31 for its decision.
- (2) In cases of township projects falling within jurisdiction of Nodal Agency mentioned in sub-rule (2) of rule 12, the Member Secretary of Empowered Committee mentioned in sub-rule (2) of rule 10 shall through the Director of Town and Country Planning forward its recommendation to the Empowered Committee mentioned in sub-rule (1) of rule 10 for modification.
- (3) Based on the decision of the Empowered Committee mentioned in sub-rule (1) of rule 10, the said Committee may require the Director of Town and Country Planning to proceed for modification in development plan. However, the said Committee shall not require to modify the recreational uses of relevant development plan.
- (4) The Director, as per the directions of the Empowered Committee mentioned in sub-rule (3) above, shall cause to publish a public notice as mentioned in Form-11, inviting objections and suggestions in writing from any person with respect thereto within 15 days from the date of publication of such notice. Such notice shall be published in at least two newspapers, which have wide circulation in the concerned town. The details of the proposed modifications shall be made available for inspection of the general public in the offices of Joint Director/Deputy Director/ Assistant Director in-charge of the District and the same shall also be displayed on the website of the Directorate of Town and

Country Planning. A copy of such notice shall also be sent to the concerned District Collector, Urban Local Authority and/ or Zila Panchayat for affixing on their notice boards.

- (5) The Director shall provide reasonable opportunity of hearing within time not exceeding 30 days, to the person who may have submitted his objections or suggestions with regards to the proposed modification within the stipulated time.
- (6) The Director, after considering the objections and suggestions as per sub-rule (5) above, shall send a report and document for modification along with his opinion to the State Government within 15 days.
- (7) The State Government shall after considering opinion of the Director, modify the plan in such manner, if it fails to modify Development plan within 60 days then it's approval shall be deemed and such notification shall be published in the Gazette. The modification so made shall become an integral part of the development plan. The modification in the development plan shall be for purpose of integrated township project approved under these rules only:

Provided that such modification shall be null and void, if the integrated township project is not taken up within the time mentioned in rule 31.

- (8) The State Government may impose such conditions, as it may consider appropriate while modifying the plan under sub-rule (7) above.
- (9) The Developer shall have to pay a levy for all land use changes, amounting to 10 percent of prevailing collector guidelines rate for irrigated agriculture land of the area.

24. Incentive Floor Area Ratio (FAR).-

- (1) On provisioning of additional wooded area of size not less than 0.4 hectares as mentioned in sub-rule (5) of rule 27, one and a half times of additional wooded area as Green Floor Area Ratio shall be granted which shall be utilized within the township.
- (2) Additional Floor Area Ratio in form of Transferrable Development Rights of 1:0.10 shall be provided if developer meets a minimum of thirty five percent of total power requirement and 1:0.25 additional Floor Area Ratio if developer ensures eighty percent of total power requirement through non-conventional source of energy.
- (3) Additional Floor Area Ratio in form of Transferrable Development Rights of minimum 1:0.05 shall be provided if minimum 25 percent of township project meets requirement of Green Ratings for Integrated Habitat Assessment (GRIHA) 3 or equivalent and maximum of 1:0.20 additional Floor Area Ratio shall be provided on pro-rata basis.
- (4) Development of additional Economically Weaker Section/Lower-Income Group/affordable housing, shall be free from Floor Area Ratio.

PART-V
FEES AND DEVELOPMENT PROMOTIONAL REGULATIONS

25. Charges and fees.- Developer shall be liable to pay,-

- (1) fees applicable for registration of Developer, as mentioned in rule 5, shall be paid along with application of Registration, as mentioned in Form-1.
- (2) Land Diversion Fees as per the rate fixed by the Revenue Authority and a copy of the receipt shall be submitted along with the application for approval of Detailed Project Report as prescribed in Form-7.
- (3) Application fees for layout approval at the time of filing application for preliminary approval as mentioned in Form-6 as required under sub-rule (2) of rule 21 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012, as amended from time to time.
- (4) Application fee of Rs. 5000/- per hectare or part thereof of the land over which modification in development plan has been applied (if applicable) accompanied with application for preliminary approval as mentioned in Form-6.
- (5) Township development charges at the rate of 0.50 percent of the market value of the applied diverted land for all Municipal Corporations, Municipal Councils and Nagar Parishad areas and Rs. 10,000/- (Rupees Ten Thousand) per hectare for all Gram Panchayat areas payable in the account of the local authority in whose area/ jurisdiction the proposed township lies and a copy of the receipt shall be submitted along with the application for approval of Detailed Project Report as mentioned in Form-7.
- (6) Notwithstanding anything contained in sub-rule (3) of rule 21 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012 (as amended from time to time), permission fee for layout approval of the Detailed Project Report shall be calculated at the rate of Rs. 75,000 per hectare.
- (7) Other fee/charges required for obtaining statutory clearances/No Objection Certificates/permissions from the concerned department(s) (where applicable).
- (8) External Development Charges (EDC), as mentioned in sub-rule (2) of rule 15 (where applicable).
- (9) Any other charges or fees, as may be decided by the concerned authority(s).

26. Development promotional regulations.-

- (1) The Gross Floor Area Ratio shall be 1.00 and additional Floor Area Ratio shall be permissible to the extent of 100 percent of Gross Floor Area Ratio on payment of premium as given in table below.-

Table No. 2
Rates of premium Floor Area Ratio

S. No.	Additional Floor Area Ratio	Rate of Premium Floor Area Ratio
(1)	(2)	(3)
1.	Upto 25 percent of Gross Floor Area Ratio	10 percent of the Collector Guidelines Rates of commercial plots
2.	More than 25 percent and upto 50 percent of Gross Floor Area Ratio	15 percent of the Collector Guidelines Rates of commercial plots
3.	More than 50 percent and upto 75 percent of Gross Floor Area Ratio	20 percent of the Collector Guidelines Rates of commercial plots
4.	More than 75 percent and upto 100 percent of Gross Floor Area Ratio	25 percent of the Collector Guidelines Rates of commercial plots

(2) The development promotion regulation for development of building shall be as given below in Table no. 3.

Table No. 3
Development norms for development of building

S. No.	Minimum Road width	Minimum Plot Area (in square meters)	Front MOS (in meter)	Rear/ Side MOS (in meter)	Maximum height (in meter)	Maximum Floor Area Ratio utilization
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	9 m and less than 12 m	250	3	1.5	12.5	1.5
2.	12 m and less than 18 m	1000	6	3	18	2.5
3.	18 m and less than 24 m	1500	7.5	4.5	30	3
4.	24 m and less than 30 m	2000	9	6	-	3
5.	30 m and less than 45 m	2500	12	7.5	-	5
6.	45 m and above	3000	15	9	-	-

Note.- For the purpose of clarification, the maximum Floor Area Ratio mentioned in column (7) above shall be calculated as maximum distribution of share of Gross Floor Area Ratio on plot size mentioned in column (3).

(3) The minimum width of means of access for residential plots shall be 9 meter and all other access shall be as per sub-rule (4) of rule 38 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012, as amended from time to time.

27. Use distribution.-

(1) The planning and design of Integrated Township must adhere to the following land use distribution.-

Table No. 4
Use Distribution for Integrated Township project

S. No.	Area of Township	Saleable Area		Other Public Purpose Area		
(1)	(2)	(3)		(4)		
1.	10 Hectares and less than 40 Hectares	Maximum 60 percent of Gross Area		Minimum 40 percent of Gross Area		
		Residential	Work-centre	Parks and Open Spaces	Amenities (social and physical infrastructure)	Road/ Circulation
		A maximum of 80 percent of the saleable area	Minimum 20 percent of the saleable area	Minimum 10 percent of the gross area	Minimum 5 percent of the gross area	as per requirement
2.	40 Hectares and above	Maximum 65 percent of Gross Area		Minimum 35 percent of Gross Area		
		Residential	Work-centre	Parks and Open Spaces	Amenities (social and physical infrastructure)	Road/ Circulation
		A maximum of 75 percent of the saleable area	Minimum 25 percent of the saleable area	Minimum 10 percent of the gross area	Minimum 5 percent of the gross area	as per requirement

- (2) 15 percent dwelling units of total number of residential units shall be reserved for Economically Weaker Section and Lower-Income Group which shall not be counted towards Floor Area Ratio. Developer shall construct these Economically Weaker Section and Lower-Income Group dwelling units and dispose as per rule 30 of these rules. The size of dwelling units shall be as notified by the State Government.
- (3) Work center mentioned in sub-rule (1) above shall include Commercial/ Offices/ Markets/ ITES/ IT/ Educational/Industries (non-hazardous)/ Health services/ Transportation Node/ Recreation based activities, amusement facilities or for setting up of any other such facility as may be approved by the Committee.
- (4) Parks and open spaces area mentioned in sub-rule (1) above shall be developed as parks, gardens, playgrounds, open spaces and wooded area, etc. The length of such area shall generally not exceed two and half times of the average width.
- (5) Minimum 25 percent of parks and open spaces area (i.e. 2.5 percent of gross area) shall be developed as continuous wooded area (which shall have a canopy density of 50 percent or more and shall preferably be of local species).

- (6) Thick avenue plantation shall be undertaken with soft landscape along with major roads within the township.
- (7) If any development plan road(s) crosses the project area, then the Developer shall develop the same with provision to give open access so as to maintain seamless continuity.
- (8) Amenities mentioned in sub-rule (1) above shall be developed as Social and Physical Infrastructure i.e., social amenities for education, health, transportation and other public utilities as per the requirement, including power, gas, water, sewerage, telecommunication, solid and liquid waste management system, etc.
- (9) Parking shall be provided as per rule 84 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012, as amended from time to time, however, if the Developer provides parking spaces in lots and/ or other modular structures then, plot parking shall not be insisted upon.

28. General provisions.-

- (1) All internal physical infrastructure shall be maintained by the developer for a period of 5 years which shall be calculated after the issuance of completion certificate.
- (2) On-site social infrastructure shall be developed by the Developer as per rule 49 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 2012, as amended from time to time or shall be disposed off for the same purpose. Parks, gardens, wooded areas and other common amenities shall be maintained by the Developer as per the guidelines issued by the local authority or handed over to resident welfare associations or local body, as the case may be, along with the deposits which may have been taken from the beneficiaries on account of operation and maintenance and they shall be responsible for further operation and maintenance.
- (3) Eco-friendly practices like solar water heating/street lighting for the township may be installed, as per prevailing rules and policy of the Government.
- (4) The entire area of township shall be knitted with road pattern, taking into consideration the linkages with existing roads within the township and the outside area as well and the Developer shall ensure that approach road to any existing settlement is not blocked.

29. Services.-

- (1) **Requirement of water and gas supply in buildings-** The requirement of water and gas supply for various occupancies shall be as given in Part-IX of the Code.
- (2) **Requirements of drainage, sanitation including solid waste management-** The drainage, sanitation including solid waste management for different occupancies shall be as given in Part-IX of the Code.
- (3) **Electrical Services-** The Developer shall ensure continuous power supply to the township area as per norms fixed by concerning Power Distribution Company.

- (4) **Electric Vehicle (EV) charging and service centre-** The Developer if required shall ensure Electric Vehicle (EV) Charging and service centre as per rule 53 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012, as amended from time to time.
- (5) **Building Services-** The planning, design and installation of electrical installation, air conditioning and heating work shall be carried out in accordance with Part-VIII "Building Services", section 2- "electrical installation", section 3- "Air conditioning and Heating" of the Code, as amended from time to time.
- (6) **Plumbing Services-** The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply system shall be in accordance with Part-LX "Plumbing Service", section 1 "Water supply", section 2. "Drainage and Sanitation" and section 3 "Gas Supply" of the Code, as amended from time to time.
- (7) **Dual water piping system-** In buildings/projects requiring sewage/waste water treatment plant the plumbing arrangement shall be with dual water piping system, one for drinking water and another for non-potable purposes through treated water/rain water.
- (8) **Fire and structural safety-** The fire and structural safety requirements of the building shall be determined by the provisions of the Code.

30. Disposal of Economically Weaker Section/Lower-Income Group housing.-

- (1) The Developer shall request the concerned local authority for list of eligible beneficiaries for sale of Economically Weaker Section/Lower-Income Group dwelling units.
- (2) The local authority shall provide the list of eligible beneficiaries of Economically Weaker Section/Lower-Income Group within 30 days of request so received.
- (3) If the local authority fails to provide the list of beneficiaries within stipulated time, then the sale of dwelling units reserved for members of the Economically Weaker Section and Lower-Income Group shall be done by the Developer in the following manner, namely:-
 - (i) the Developer shall call applications from such members of the Economically Weaker Section and Lower-Income Group, who do not own a residence or residential plot in Madhya Pradesh, either in their own name or any of their family member;
 - (ii) the beneficiary shall submit application, complete residential address, Samagra Identification number along with an affidavit declaring that he/she does not own any residence/plot either in his own name or in name of any member of his family within the State of Madhya Pradesh. The affidavit, so submitted, shall be treated as adequate proof of his/her eligibility;
 - (iii) the Developer shall be free to dispose Economically Weaker Section/Lower-Income Group dwelling units to such eligible persons as per provisions of sub-rule (4);

- (iv) if an online system has been adopted by the Developer for disposal of Economically Weaker Section/Lower-Income Group unit, a login credential in digital form shall be provided to the concerned local Authority for record of disposal.
- (4) Computation of price of residential units reserved for members of the Economically Weaker Section and Lower-Income Group shall be in the following manner,-
- (i) the product of cost of plot on which the residential unit has been constructed, the market value of residential plots in the area determined under collector guidelines and total area of plots (in square meters);
 - (ii) the cost of construction for the constructed area shall be computed as mentioned in collector guidelines;
 - (iii) final area in square meter shall be computed by dividing the sum of price computed under clause (i) and (ii) above by the total constructed area of the residential units constructed for members of the Economically Weaker Section and Lower- Income Group;
 - (iv) the price of residential units shall be determined by multiplying cost of construction computed under clause (iii) with constructed area of the residential unit.
- (5) Developer shall sell the dwelling units to the members of Economically Weaker Section and Lower-Income Group at a price which shall not exceed 90 percent of the price determined under sub-rule (4) above.
- (6) The size of dwelling units reserved for Economically Weaker Section and Lower-Income Group shall be as notified in the Official Gazette.

PART-VI

PROCEDURE FOR SANCTIONING OF TOWNSHIP PROJECT

31. Procedure for clearance of an Integrated Township Project.-

- (1) Application for development of a township shall be made in Form-6 to the Nodal Agency as mentioned in rule 12 and the application shall be accompanied by a Preliminary Project Report outlining the category and nature of the project, details of land, ownership, type of township, a concept layout plan indicating tentative distribution of land use, techno-economic feasibility, general marketing strategy, facilitation required from the Committee, etc. and proof of having at least 80 percent of ownership of the contiguous land over which he intends to develop the township:

Provided that if Government land falls within the periphery of proposed township for the allotment of which the Developer has applied, ownership records for the same shall not be required and if the Government land is allotted to the Developer a copy of the allotment order of the said land issued by the concerned authority shall be annexed.

- (2) The Nodal Agency shall scrutinize the Preliminary Project proposal so received and shall, if it finds the proposal in conformity with the provisions specified under these rules, present the same before the Empowered Committee along with its recommendations on the proposal within a period of 30 days for preliminary approval. The Nodal Agency shall, comment regarding modification in development plan and Government land allotment (if applicable).
- (3) The Committee may approve the proposal in principle or may require the Developer to amend and resubmit. The Committee may also reject the proposal, however, no such order of rejection shall be passed without giving opportunity of hearing to the Developer. Such rejection shall not prohibit the Developer to reapply:

Provided that a preliminary approval shall not constitute a permit nor shall entitle the Developer to commence or perform any development activity whatsoever.

- (4) The Committee shall examine the proposal and if required, the Committee through Nodal Agency shall start the process of facilitation of land procurement as mentioned in rule 14, as requested by the Developer. In case of Government land allotment for the integrated township project, the process shall be completed preferably within 6 months from the Preliminary Project approval in sub-rule (3) above and if Government for any reason is unable to allot the Government land, such reasoned decision shall be communicated to the Developer.
- (5) The Developer shall, furnish additional information if so required by the Nodal Agency within such time, as may be communicated.
- (6) The Developer shall submit an application in the form, as mentioned in Form-7 along with Detailed Project Report to the Committee through Nodal Agency, not later than 6 months after preliminary project approval. However, if the project requires modification in development plan, then the period for modification shall not be counted towards the said period for submission.

The Detailed Project Report preparation and plans/ drawings shall be undertaken through qualified Town Planner, Architect, Structural Engineer and other technical personnel who shall be responsible for supervision and carrying out development activities. The Detailed Project Report shall include details of land, ownership, drawings and plans, details and specifications of the clusters, buildings or neighborhoods or in plotted development with proper road grid and distribution of the total Floor Area Ratio (FAR) proposed to be utilized for each plots, provision for housing for the Economically Weaker Section and Lower-Income Group, neighborhood amenities and facilities, phasing of development etc. For each of the cluster/neighborhoods/work center, separate utilities and service plans, landscaping plans, etc. shall be submitted as per the requirement of proposed population/density:

Provided that the detailed project report submitted by the Developer shall be in broad agreement to the original preliminary approval by the Committee under sub-rule (4) above and in case of any deviation, the reason for such deviation shall be recorded while granting the sanction:

Provided further that the Committee may permit the development of the township project into a maximum of three phases. Such time frame for phased development shall be:-

- (i) 3 years starting from the date of final approval of the project under sub-rule (8) below or for such time as the Empowered Committee may deem fit for Phase-I;
 - (ii) 3 years for each next phase;
 - (iii) it shall be mandatory to complete 50 percent of initial phase development before starting next phase development.
- (7) The Nodal Agency after obtaining statutory clearances/ No Objection Certificates/permission as mentioned in sub-rule (4) of rule 13 shall forward the final proposal (DPR) received to the Empowered Committee within 30 days for approval of integrated township proposal.
- (8) The Empowered Committee shall examine the DPR and statutory clearances/No Objection Certificates/ permission and give final approval of the project in the form as mentioned in Form-8 with or without conditions within 30 days. The Empowered Committee shall also mention the validity of final approval of the project:

Provided that the final approval of integrated township projects shall be deemed to be considered as permission for execution of development of integrated township projects and the Developer may proceed to obtain the building permission from the concerned local authority.

- (9) The developer shall have to mortgage the salable plots in such numbers, the value of which is equal to 125 percent of the cost of internal development or to furnish unconditional bank guarantee of any Nationalized Bank, of an amount equal to 125 percent of the cost of total internal development, within 30 days of project approval to the Nodal Agency, as to ensure completion of internal development, in the township, by the Developer. However, the Empowered Committee may, on request of the Developer, extend such timeline for furnishing bank guarantee for further 30 days. The cost of the internal development work shall be calculated on the basis of prevailing rates of Integrated Standard Schedule of Rates of Urban Development and Housing Department, the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012, as amended from time to time, development plan, standard rates of the concerned State Electricity Distribution Company and Collector guidelines:

Provided that the Bank Guarantee, so furnished to the Nodal Agency shall require to be valid for a period of six months after the completion of the development of the township, as mentioned in sub-rule (13) below and release

of mortgage salable plots shall be in proportion to completion of phased development approved under sub-rule (8) above:

Provided further that in case of development by any public agency of Union or State Government, requirement to furnish bank guarantee may be exempted.

- (10) The approval of Integrated Township Projects under these rules shall be done by the Empowered Committee mentioned in rule 10 and the jurisdiction of local authorities under any other Act shall not apply to such cases except for granting permission to construct building.
- (11) The Developer shall commence the work within six months from the date of final approval of the project under sub-rule (8) above and shall inform the same to the Nodal Agency. The Empowered Committee may, on request of the Developer, extend such time limit after which the final approval shall lapse. Development and civil works must be undertaken as per the detailed approved plans and conditions thereof.
- (12) An application for modification of the final approval granted under sub-rule (8) above, if not already lapsed, shall be made to the Empowered Committee and it shall contain such details, documents and accompanied by such fees as the Empowered Committee may deem fit. The modification may include, addition and/or deletion of land parcels, rearrangement of plots and road network, site of other infrastructure. For such modification, location of returned reconstituted land parcel to Government as mentioned in sub-rule (5) of rule 14 shall not be changed. However, modification shall not be allowed, if the minimum area required mentioned in sub-rule (2) or (3) of rule 3 is not adhered.
- (13) Upon completion of the development of the township, the Developer shall have to submit a completion report in the form as mentioned in Form-9, upon which a completion certificate shall be issued by the Nodal Agency in the form as mentioned in Form-10 after due inspection and the period for operation and maintenance shall be conducted from the date of issue of the completion certificate.
- (14) The Developer shall comply with all applicable rules and regulations.

PART- VII
MISCELLANEOUS

32. Exit.-

(1) In case, the Developer, after obtaining approval for development of a township under sub-rule (8) of rule 31, takes a decision not to develop the township. Developer shall by mentioning the reasons thereof, file an application in this regard before the Empowered Committee through Nodal Agency. The Empowered Committee, after obtaining confirmation to the effect of the reasons and after ensuring that the development work has not started in the township or modification in the development plan has not been initiated/ completed or Government land has not been allotted to the Developer for township project or no sale or agreement to sell in respect of any plot or building has taken place or no third-party interest has arisen, may cancel the permission granted for development of township.

(2) Empowered Committee before cancelling the permission to develop the township, shall require the Nodal Agency to publish a public notice in two widely circulated local newspapers, obtaining objections/ suggestions within a period of 15 days and shall take the final decision after considering the objections/suggestions received, if any:

Provided that the charges and fees deposited by the Developer under rule 25 shall not be refundable.

(3) If the developer fails to complete the internal development work as per timeline approved by Empowered Committee, in that case the Nodal Agency shall encash the bank guarantee or it may recover the amount as arrears of land revenue to the extent to get the internal development works completed.

33. Interpretation.- If any question arises regarding the interpretation of these rules, it shall be referred to the State Government, its decision thereon shall be final.

34. Repeal.- The Madhya Pradesh Special Project and Township (Development, Regulation and Control) Rules, 2011, is hereby repealed:

Provided that anything done or any action taken under the rules so repealed, shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of these rules.

FORM - 1

[see rule 4 (2)]

Application for Registration as Developer

To,

The Director,
Town and Country Planning,
Bhopal, Madhya Pradesh.

Sir,

I/We..... (name of entity) intend to get registered as a Developer, details of which are as given below. The prescribed fee of Rs..... has been deposited by me/us in Government treasury, vide challan no. dated

1. Name of owner/authorized person:.....
2. Present Address:
3. Permanent Address:
4. Nationality:
(Nationality of all partners in case of Company/Firm/Society/ Consortium/Joint Venture)
5. PAN Number:
6. Photo ID Number issued by the Government (of all members):
7. Email:
8. Mobile No.:

For this I/We enclose following documents, namely:-

1. Copy of PAN card
2. Copy of registration in case of Company/Firm/ Society/Legal Entity
3. Copy of agreement in case of Consortium/Joint Venture
4. Copy of receipt of depositing fee
5. Copy of authorization (if applicable)
6. Evidence showing net worth and average turnover of last five years (if applicable)
7. An affidavit to the effect that I/we have not been convicted of any offence mentioned in rule 6.

I/we, hereby, declare that all the information given above is correct. Kindly register me/us as Developer.

Place:

Yours faithfully,

Date:

Signature of applicant/

authorized signatory

Note.- In case of electronic registration, the form shall be deemed to be modified accordingly.

FORM-2

[see rule 4 (6)]

Registration Certificate

Registration No. Date.....

Subject to the provisions of the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026,
 Shri/Smt./M/s: Son/Daughter/wife of
 having address
 District
 State is hereby registered as Developer under
 the following terms and conditions, namely:-

1. This registration shall be valid in the State of Madhya Pradesh for a period of five years from the date of issue.
2. Permission for development of Township(s) shall have to be obtained for each Township separately from Empowered Committee.
3.
4.

Place:.....
 Date:.....

Signature
 Director.
 Town and Country Planning,
 Madhya Pradesh

FORM - 3

[see rule 7]

Register of Registration Certificate

1. Date and year for issue of Registration Certificate:
2. Registration Number:
3. Validity of Registration (date):
4. Name of the person/entity, to whom Registration Certificate has been issued:
5. Father's Name/Names of authorized signatory (in case of entity):
6. Date of cancellation of Registration Certificate and the reasons for cancellation in brief (if applicable):
7. Date of Renewal:

FORM-4

[see rule 11 (iv)]

Appointment of Nodal Officer

Shri/Smt. (name). (designation and office) is hereby appointed as a Nodal Officer for facilitation of development of (name of township) project proposed at Village/ locality District, Madhya Pradesh.

The following shall be his roles and responsibilities, namely:-

1. Assist the Developer to get statutory clearances/No Objection Certificates from the concerned department(s) required for development of Township.
2. Guide the Developer to fulfill requisite information and submit legal fee as required by various departments.
3.
4.

The Chairman,
Empowered Committee,
Madhya Pradesh

Copy to:

1. (head of concerned department) for instructing the concerned Officer to give legal permission/ No Objection Certificate on priority basis.
2.
3.

FORM-5

[see rule 16 (2)]

Statutory clearances/No Objection Certificates (NOC)/ Permissions

To,

.....
.....(Department)
.....
.....

Subject: Statutory clearances/No Objection Certificates (NOC)/ permissions for
..... Township project.

A proposal has been received for development of (name of township) under the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026. The Developer Mr/Ms..... intends to seek statutory clearances/No Objection Certificates (NOC)/ permissionsfrom your office. Kindly instruct the concerned to provide statutory clearances/No Objection Certificates (NOC)/ permissions on priority.

Relevant details of the proposed Integrated Township project are attached herewith for necessary clearance. If there be any further requirement, it may be informed to the Developer and the undersigned as well at the earliest.

Enclosed as above:

.....
Nodal Agency/Nodal Officer,
Madhya Pradesh

Copy to:

1. (Developer) for information and necessary action.

.....
Nodal Agency/Nodal Officer,
Madhya Pradesh

FORM-6

[see rule 31 (1)]

Application for Preliminary Approval for Development of Integrated Township

To,

The Director,
Town and Country Planning,
Bhopal, Madhya Pradesh.

I/we/M/s (name of entity) intend to develop (name of township) of Hectares situated in area Village or Town Tehsil District. In accordance with the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026, I forward herewith the following proposal duly signed by me and Mr/Ms. (name), licensed Town Planner (under the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012):-

1. Full name of Developer and registration no.:
.....
2. Present Address:
.....
3. Right under which the applicant holds the land:
.....
4. Details of financial resources for establishment of the township:
.....
5. Category and nature of proposed township (residential/ commercial/ IT/ ITES/ educational/ health, etc.):
.....
6. Application Fees deposited:
.....
7. Whether modification in Development plan required? (Yes/No):
.....

Attachments:

1. Preliminary Project Report
2. Site Plan
3. Concept Layout Plan
4. Land Ownership records
5. List of Khasra numbers included in Township
6. Copy of receipt of application fee
7. Articles of association (company/ consortium/ joint venture etc.) (if any)
8. Copy of registration of licensed Town Planner
9. Application form for modification in Development plan as per Form-XI of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Niyam, 2012 (if applicable) along with receipt of application fee for modification, so deposited
10. Others (if any)

I/We/M/s. do hereby declare that the details given above are true and I/we/M/s. are ready to furnish any more details required by you. Kindly grant me/us preliminary approval.

Yours faithfully

(Signature of Town Planner)

Name:

License No.:

Mob. No.:

Email Id.:

(Signature of the applicant/ authorized signatory)

Name:

Mob. No.

Email Id.

FORM-7

[see rule 31 (6)]

Application for approval of Detailed Project Report for Integrated Township under rule 31 (6) of the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026

To.

The Director,
Town and Country Planning,
Bhopal, Madhya Pradesh.

Sir,

I/We, hereby, submit the Detailed Project Report of the Township project in Village and furnish the following details as per requirement of sub-rule (6) of rule 31 of the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026. Please grant me approval of the development work.

- (1) Full Name of the Developer:
- (2) Address and Telephone No.:
Permanent:
Present:
- (3) Detail of land including,-
Khasara No.:
Area :
Village:
- (4) Ownership Status:
- (5) Details of phases development:
- (6) Fees details:
 - (i) Township development charges:
 - (ii) Receipt of land diversion fees:
 - (iii) Receipt of Fee/ charges required for obtaining statutory clearances/No Objection Certificates/ permission from the concerned department(s):
.....
.....
 - (iv) Others (if any)

Documents enclosed:

- (1) Ownership document (Khasra, map of current year, mutation shall have to be submitted in original.)
- (2) Approved Preliminary Project Report by the Empowered Committee.
- (3) Proposed detailed Plan in 5 copies as per rule 16 of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012 and the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026 along with detailed project report containing following.-

- (i) Layout plan showing all details of area utilized under roads, parks and open spaces, amenities.
- (ii) Detailed layout plan with area of all clusters and individual plots and distribution of total Floor Area Ratio utilization on each plot, etc.
- (iii) Detailed Report comprising of expected population, requirement of amenities and proposed amenities with reference to prevailing planning standards and sources of all basic amenities and its details about implementation and maintenance and taxes.
- (iv) Details of zoning of all areas included in the township.
- (v) Details of Floor Area Ratio/total built up area proposed to be utilized in scheme.
- (vi) Details of eco-friendly amenities provided.
- (vii) Plan showing road hierarchy and road widths, pedestrian facility, street furniture, plantation foot path, subway with area details.
- (viii) Details of solid and liquid waste management plan.
- (ix) Plan showing of highest flood level of major lakes and river, if any, certified by Water Resources Department.
- (x) Plan showing details of distribution of total built up area/space.
- (xi) Plan showing water supply distribution system, including reservoirs, recycling system, details of rainwater harvesting system.
- (xii) Plan showing sewerage distribution system for the disposal and treatment of sewage.
- (xiii) Details of storm water drainage scheme.
- (xiv) Details of fire fighting mechanism and fire brigade station.
- (xv) Copy of electric supply distribution plan from the Electricity Distribution Company.
- (4) Articles of Association (Company/Consortium/Joint Venture, etc.) (if any)
- (5) Copy of environmental clearance.
- (6) Copy of challan of application fees.
- (7) Copy of receipt of township development charges.
- (8) Copy of receipt of fee/charges required for obtaining statutory clearances/No Objection Certificates/permission from the concerned department(s) along with relevant forms and documents.
- (9) Others (if any)

Yours faithfully

(Signature of Town Planner)

Name:
 License No.
 Mob. No.
 Email Id.

(Signature of the applicant/ authorized signatory)

Name:
 Mob. No.
 Email Id.
 Address:

FORM-8

[see rule 31(8)]

Sanction/Refusal of Layout for Development of Integrated Township

No.

Date

To,

.....

.....

With reference to your application for approval of detailed project report for development of Integrated Township dated of land specified below for which the Empowered Committee has granted approval.

I, hereby, inform you that the sanction has been refused/granted by the Empowered Committee subject to the following terms and conditions,-

1. Developer has to adhere to the provisions of the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

Enclosed : Approved Detailed Project Report

Place:

Date:

Signature

Director,

Town and Country Planning,
Madhya Pradesh

FORM- 9

[see rule 31 (13)]

Completion Report

To,

The Director,
Town and Country Planning,
Bhopal, Madhya Pradesh.

1. I, hereby, certify that the development work of Phase of the township is completed, as per required specifications. The land has been developed by me and is fit for building construction.
2. I request you to issue the completion certificate.

Attachment:

1. Plan of the developed area and supporting photographs.

Yours faithfully

(Signature of the applicant/ authorized signatory)

Name:

Mob. No.:

Email Id.:

Address:

FORM-10

[see rule 31 (13)]

Completion Certificate

I, hereby, certify that the development work of Phase of the Township..... developed by has been completed and found as per the specifications and the rules applicable and upon inspection the development work has been found to be satisfactory.

Consequently, the following is ordered:

1. Issue of completion certificate for the Phase of the Township

Place:

Date:

Signature
Director,
Town and Country Planning,
Madhya Pradesh

Form-11

[see rule 23 (4)]

Notice of modification in Development

It is hereby notified for public information under clause (b) of sub-section (1) of section 23-A of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) and sub-rule (4) of rule 23 of the Madhya Pradesh Integrated Township Rules, 2026 that the Director of Town and Country Planning proposes to modify the provisions of development for (name of place) as specified in the Schedule below.

Any objections and suggestions with respect to the said modification may be submitted by any person to the Director of Town and Country Planning, in writing within a period of 15 days from the date of publication of this notice in newspapers and such objections or suggestions which may be received before the expiry of the period specified above shall be considered by the Director.

SCHEDULE

Give details of the proposed modifications

Director,
Town and Country Planning,
Madhya Pradesh

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,

PRAMOD KUMAR SHUKLA, Dy. Secy.