

कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल-सीहोर-रायसेन, मध्यप्रदेश

"कचनार" ई-5 पर्यावरण परिसर अरेरा कॉलोनी,, भोपाल-462016

E-mail: Bhopal@mptownplan.gov.in

क्रमांक BPLLP-6914 / एल.पी.140 / 29(1) / नगानि / जिका / 2020 भोपाल, दिनांक / 2020
प्रति,

मेसर्स वृंदावन कस्ट्रक्शन कंपनी
द्वारा पार्टनर श्री संजीव अग्रवाल आ. श्री एस. के. अग्रवाल
श्री अरुण अग्रवाल आ. स्व. श्री आर. पी. अग्रवाल
250, सागर प्लाजा, एम. पी. नगर, जोन-2,
भोपाल, म. प्र.

विषय:- ग्राम-दामखेड़ा, तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित भूमि खसरा क्रमांक-
(10/1,12,13,14,15), (10/2/1,12,13,14,15), 11/1, (16/1,18,21), (16/2,18,21),
17/1/1, 17/1/2, 17/2/1, 17/2/2, 17/3/1, 17/3/2, 28/1/1,
28/1/2, 28/2/1, 28/2/2, 29/1/1क, 29/1/1/ख, 29/1/2/1,
29/1/2/2, 84/1/1, (84/2/1 85,86/1), 84/2/2, 86/2 कुल रकबा 4.717
हेक्टेयर (47170.00 वर्गमीटर) पर आवासीय भूखण्डीय एवं बहुइकाई विकास हेतु अनुज्ञा
बावत्।

परियोजना का नाम:- "SAGE GOLDEN SPRING"

संदर्भ :- आपका आवेदन दिनांक 19.08.2020

—0—

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भ में लेख है कि ग्राम-दामखेड़ा, तहसील हुजूर जिला भोपाल स्थित भूमि खसरा क्रमांक(10/1,12,13,14,15), (10/2/1,12,13,14,15), 11/1, (16/1,18,21), (16/2,18,21), 17/1/1, 17/1/2, 17/2/1, 17/2/2, 17/3/1, 17/3/2, 28/1/1, 28/1/2, 28/2/1, 28/2/2, 29/1/1क, 29/1/1/ख, 29/1/2/1, 29/1/2/2, 84/1/1, (84/2/1 85,86/1), 84/2/2, 86/2 कुल रकबा 4.717 हेक्टेयर (47170.00 वर्गमीटर) जिसका भूमि उपयोग भोपाल विकास योजना 2005 में "आवासीय" निर्दिष्ट है, म.प्र. शासन नगरीय विकास एवं आवास विभाग मंत्रालय की अधिसूचना क्रमांक एफ-3/84/18-5 राज्य संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश की सूचना क्रमांक 4459-वि.यो.-न.ग्रा.नित्र-2017 भोपाल दिनांक 06.09.2017 द्वारा प्रकाशित भोपाल विकास योजना 2005 में उपांतरण हेतु सूचना द्वारा, मध्य प्रदेश शासन राजपत्र दिनांक 28.09.2018 द्वारा भोपाल विकास योजना 2005 में उपांतरण किया गया है। भूखण्डीय एवं बहुइकाई आवासीय तथा मल्टीप्लेक्स सह दुकानों के विकास हेतु भोपाल विकास योजना 2005 एवं म. प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (1) (ख) तथा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 27 (1) के प्रावधानों अनुसार विकास की अनुज्ञा के अधीन निम्न शर्तों के आधार पर प्रदान की जा रही है :-

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/समक्ष अधिकारियों तथा से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:-

1. मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959
2. मध्य प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1956 एवं उसके अंतर्गत तैयार आदर्श उपविधियों व तत्संबंधी नियम।
3. मध्य प्रदेश नगर पालिका (कालोनाईजर्स का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम, 1998
4. मध्य प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, भोपाल।
5. भू-अर्जन अधिकारी कार्यालय कलेक्टर, जिला भोपाल।
6. राष्ट्रीय राजमार्ग/राजकीय राजमार्ग प्राधिकारी (राष्ट्रीय राजमार्ग/राजकीय राजमार्ग) से लगी भूमि के विकास के स्थिति में।
7. मध्य प्रदेश राज्य विद्युत मंडल।

8. उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अधिनियम के अंतर्गत या कोई अनुमति व अनापत्ति की आवश्यकता हो तो वह [विकास/निर्माण](#) के पूर्व अनिवार्य रूप से प्राप्त करे।
2. इस विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा।
3. मध्य प्रदेश भूमि विकास निगम 2012 के नियम 81(4) के प्रावधानों के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग/रुफ वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनायी होगी। तत्पश्चात ही भूखण्ड पर विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं के द्वारा किया जायेगा।
4. **बहुइकाई मापदण्ड निम्नानुसार होंगे:-**
 - भवन का भूतल निर्मित क्षेत्र 30 प्रतिशत अधिकतम मान्य होगा।
 - भवन में संलग्न मानचित्र में दर्शाए अनुसार एम.ओ.एस. रखे जावे।
बहुमंजिला भवन में सामने से 12.0 मीटर, पीछे से 7.50 मीटर (न्यूनतम), दायें से 7.50 मीटर (न्यूनतम) एवं बायें से 7.50 मीटर (न्यूनतम)।
 - एफ. ए. आर 1:2.0 (एक अनुपात दो दशमलव शून्य) अधिकतम तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार भवन की अधिकतम ऊँचाई मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार होगा (30.0 मीटर + 2 स्टिल्ट पार्किंग)
5. **मल्टीप्लेक्स हेतु मापदण्ड :-**
 - भवन का भूतल निर्मित क्षेत्र 40 प्रतिशत अधिकतम मान्य होगा।
 - भवन में संलग्न मानचित्र में दर्शाए अनुसार एम.ओ.एस. रखे जावे।
भवन में सामने से 12.0 मीटर, पीछे से 07.50 मीटर (न्यूनतम), दायें से 07.50 मीटर (न्यूनतम) एवं बायें से 07.50 मीटर (न्यूनतम)।
 - एफ. ए. आर 1:1.25 (एक अनुपात एक दशमलव दो पांच) अधिकतम तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार भवन की अधिकतम ऊँचाई मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार होगा।
6. पार्किंग हेतु व्यवस्था म. प्र. भूमि विकास नियम 2012 तथा भोपाल विकास योजना, 2005 के मापदण्ड अनुसार किया जाना सुनिश्चित करें।
7. आवासीय भूखण्डीय विकास पर भोपाल विकास योजना 2005 की सारणी 4-सा-2 के प्रावधान मान्य होंगे।
8. एक आवासीय भूखण्ड पर एक आवासीय इकाई मान्य होगी।
2. प्रस्तावित अभिन्यास में सामान्य श्रेणी में 129 (फेस-I, 115 + फेस-IV 14) आवासीय भूखण्ड, फेस-II में 600 आवासीय इकाई एवं फेस-III में मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित किये गये हैं, एवं प्रस्तावित कमजोर आय वर्ग के लिये मध्य प्रदेश नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के नियम 10(2) अनुसार मध्य प्रदेश राजपत्र दिनांक 19.4.2012 में उल्लेखित प्रावधानानुसार प्रस्तावित योजना हेतु एल.आई.जी. हेतु 36.0 से 48.0 वर्ग मीटर की 44 आवासीय इकाईयाँ एवं ई.डब्ल्यू.एस. हेतु 25.0 से 35.0 वर्गमीटर की 65 आवासीय इकाईयाँ का प्रावधान किया गया है। कोलोनाईजर नियम 1998 के परिप्रेक्ष्य में स्वीकृत करने का अधिकार सक्षम प्राधिकारी, कोलोनाईजर रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें नियम, 1998 के क्षेत्राधिकार में है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा प्रदान करने के पूर्व यदि कोई संशोधन किया जाता है तो वही मान्य होगा। जिसकी सूचना/जानकारी कार्यालय को उपलब्ध कराना होगी।
9. परिसर में जनित होने वाले पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही की जाना एवं करना अनिवार्य होगा।
10. विभिन्न नागरिक सुविधाओं (सर्विसेस) हेतु इस अभिन्यास में जो जगह प्रस्तावित की गई है, उनमें सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लॉट, ओवर हेड टैंक, गारबेज डिस्पोजल एवं कॉलोनी का कचरा इकट्ठा कर उसका निष्पादन किया जावे।

11. सीवेज/ठोस अपशिष्ट को ट्रीटमेंट हेतु निर्धारित क्षमता ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा।
12. संस्था/आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटान में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी/संस्था की होगी।
13. प्रस्तावित अभिन्यास के आसपास लगी हुई भूमि की सीमाओं पर निर्मित एवं प्रस्तावित एवं अनुमोदित मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित रखी जावे एवं अपूर्ण भूखण्डों का समायोजन किया जावे।
14. भोपाल विकास योजना 2005 एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 में उल्लेखित भूखण्डीय आवासीय विकास हेतु निर्धारित समस्त मापदण्डों का पालन सुनिश्चित करना होगा।
15. कार्यालय अनुविभागीय अधिकारी, गोविंदपुरा वृत्त भोपाल, के प्रकरण क्रमांक—290/बी-121/2016-17 भोपाल, दिनांक 07.10.2017 द्वारा जारी अनापत्ति कर समस्त शर्तों का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।
16. भोपाल विकास प्राधिकरण भोपाल के पत्र क्रमांक-870/02/भो.वि.प्रा./2017 भोपाल, दिनांक 15.11.2017 द्वारा दी गई अनापत्ति प्रमाण पत्र में उल्लेखित समस्त शर्तों का पालन करना अनिवार्य होगा।
17. मध्य प्रदेश शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग के ज्ञापन क्रमांक-एफ-5-23/2003/32 भोपाल दिनांक 14 अक्टूबर, 2005 में उल्लेखित अनुसार भारत सरकार पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना क्रमांक- एस ओ 801(ई) दिनांक 7 जुलाई, 2004 के परिपेक्ष्य में पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के आवेदक संस्था को नियमानुसार ई.पी.ए. एक्ट के तहत संबंधित विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। योजना पर्यावरण संरक्षण अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक इन्वायरमेंट इम्पेक्ट असेसमेंट की कार्यवाही सुनिश्चित की जाय तथा भवन अनुज्ञा के पूर्व मध्य प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण मण्डल से इस प्रकार का प्रमाण पत्र आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे निर्माण के पूर्व ई. आई. ए. क्लीयरेंस लेना अनिवार्य होगा। भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.09.2006 की अनुसूची की कंडिका 8 (क) के अनुसार 20,000 वर्गमीटर या अधिक किन्तु 1,50,000 वर्ग मीटर से कम भवन एवं संनिर्माण परियोजनाओं में तथा 8 (ख) के अनुसार 50 हेक्टेयर या उससे अधिक और/या 1,50,000 वर्ग मीटर या उससे अधिक निर्मित क्षेत्र के नगरी और विकास में पूर्व पर्यावरणीय स्वीकृतिली जाना अनिवार्य है।
18. मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 67 के प्रावधानों के अनुसार स्थल पर वृक्षारोपण सुनिश्चित किया जाये। इसके साथ ही मध्य प्रदेश शासन के आदेशानुसार 15 वृक्ष प्रति हेक्टेयर क्षेत्रफल के मान से अतिरिक्त वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा। स्थल पर उपरोक्त मान के अनुसार वृक्षारोपण कर लिया गया हो यह सुनिश्चित किये जाने के पश्चात ही भवन अनुज्ञा संबंधित नगर पालिका/स्थानीय संस्था द्वारा दी जावे।
19. इस कार्यालय में प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार मध्य प्रदेश नगर पालिका (कालोनाइजर्स का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के नियम 10, 12 व अन्य समस्त नियमों का पालन नगर निगम भोपाल द्वारा सुनिश्चित करने के उपरान्त ही विकास कार्य की अनुमति प्रदान की जावे।
20. इस कार्यालय एवं राजस्व विभाग द्वारा किये गये स्थल पर सीमांकन (बाहरी सीमाओं) दिनांक 04.09.2020 में दर्शित माप एवं स्थिति के आधार पर ही मान्य होगा।
21. विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामित्व संबंधी परीक्षण कर लिया जाये। इस संबंध में प्रस्तुत अनुबन्ध/पावर ऑफ अटॉर्नी/अधिकार पत्र इत्यादि की वैधानिकता का परीक्षण करने के उपरान्त ही विकास अनुमति जारी की जाये।
22. अनुमोदित मानचित्र की सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।

23. मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 21 क परिपेक्ष्य में आवेदन हेतु शुल्क रुपये 25,000/- चालान क्रमांक (CRN) MPT021719082020000005 दिनांक 19.08.2020 एवं विकास अनुज्ञा शुल्क रुपये 3,54,000/- चालान क्रमांक-MPT0217141020200000081 दिनांक 14.10.2020 सायवर ट्रजरी द्वारा जमा किये गये एवं अंतिम सत्यापन के अध्यक्षीन है यदि आपके द्वारा भुगतान किये गये शुल्क की गणना में कोई त्रुटि परीलक्षित होती है तो शेष अंतर की राशि राजस्व बकाया के रूप में वसूलनीय होगी।
24. यह अनुज्ञा अहस्तांतरणीय होगी तथा अनुज्ञप्त उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे।
25. संलग्न मानचित्र में प्रश्नाधीन स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा। अतः स्थल पर स्थित मार्गों को गेट अथवा बाउन्ड्रीवाल से अवरुद्ध न किया जावे, इसे मान्य नहीं किया जावेगा।
26. स्थल पर अनुमोदन संबंधी जानकारी एक 1.50 X 1.25 मीटर साइज के बोर्ड पर भी अंकित करना अनिवार्य होगा।
27. किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबन्धित रहेगा।
28. संस्था एवं नगर पालिका निगम भोपाल को मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 31 तथा अन्य समस्त प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा।
29. यह अनुमति आवेदक द्वारा इस कार्यालय में प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 13.08.2020 में उल्लेखित वर्जन के आधार पर दी जा रही है कि शपथकर्ता इस भूमि का भू-स्वामी अथवा मुख्तार आम जो उसका वैधानिक कर्ताधर्ता है। साथ ही इस अनुमति का उपयोग वैसा ही किया जावेगा जैसा कि अनुमति है व जैसा कि अनुमति की उल्लेखित शर्तों में उल्लेख है।
30. प्रश्नाधीन [भूमि/भूखण्डों](#) पर जारी की जाने वाली भवन अनुज्ञा की प्रति 15 दिवस के भीतर इस कार्यालय को भी अनिवार्य रूप से प्रेषित करें।
31. जल-मल निकासी की व्यवस्था निर्धारित मापदण्डों के अनुसार की जावे।
32. निर्माणकर्ता को यह बाध्यता होगी कि वह समुचित पेयजल व्यवस्था, जल मल निकासी, पार्किंग स्थलों का विकास, हरित क्षेत्रों का विकास एवं वृक्षारोपण इत्यादि विकास कार्यों को सम्पूर्ण करने के पश्चात ही भवन का उपयोग प्रारंभ करें।
33. प्रस्तावित योजना में पहुँच मार्ग हेतु कोई भी विवाद होता है, तो वह संस्था के स्वयं की जिम्मेदारी होगी।
34. मध्य प्रदेश खनिज (अवैध उत्खनन परिवहन भण्डारण का निवारण) नियम 2006 में हुये संशोधन के नियम का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा।
35. स्थल पर वर्तमान में विद्यमान इलेक्ट्रिक लाइनों के मध्य खुला क्षेत्र भूमि विकास नियम 2012 के अनुरूप सुनिश्चित किया जावेगा।
36. प्रस्तावित योजना में स्थित वर्तमान में निर्मित नाले के किनारे से 9.0 मीटर हरित क्षेत्र (खुला) रखना अनिवार्य होगा। इस खुले क्षेत्र में कम्पाउण्ड वाल का निर्माण अनुमति नहीं होगी।
37. प्रस्तावित स्थल में जो विकास योजना मार्ग की चौड़ाई 30.0 मीटर निर्दिष्ट है, मानचित्र में दर्शित अनुसार रखना अनिवार्य होगा।
38. प्रस्तावित योजना में पहुँच मार्ग हेतु कोई भी विवाद होता है, तो वह संस्था के स्वयं की जिम्मेदारी होगी।
39. इस अनुज्ञा को भूमि स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे तथा किसी भी प्रकार की भूमि विवाद होने पर यह अनुमति स्वतः ही निरस्त मानी जावेगी।
40. मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुरूप यह अनुज्ञा जारी होने के दिनांक से तीन वर्ष तक की कालावधि तक प्रवृत्त रहेगी।

41. आवेदक संस्था द्वारा प्रदत्त जानकारी के अनुसार प्रश्नाधीन के आधार पर परियोजना का नाम **“ SAGE GOLDEN SPRING”** रहेगा एवं बगैर लिखित स्वीकृति के इनके कोई परिवर्तन मान्य नहीं होगा।
42. उपरोक्त किसी भी शर्त का उल्लंघन करने पर यह अनुज्ञा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 25 के तहत रिवोक की जा सकेगी।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला भोपाल-सीहोर-रायसेन म. प्र.

पृ. क्रमांक BPLLP-6914 / एल.पी.140 / 29(1) / नग्रानि / जिका / 2020 भोपाल, दिनांक / 2020

प्रतिलिपि:-

1. रजिस्ट्रार, माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण, सेन्ट्रल जोन (बैंच) भोपाल की ओर प्रकरण क्रमांक-21 / 2014 में दिनांक 17.12.15 को जारी आदेश के पालन में कृपया सूचनार्थ।
2. आयुक्त, नगर पालिका निगम, भोपाल की ओर इस अनुज्ञा की तर्तों तथा संबंधित नियम के प्रावधानों का पालन एवं भूमि स्वामित्व सुनिश्चित करने उपरान्त प्रश्नाधीन भूमि अनुमति जारी कर भवन अनुज्ञा की प्रति इस कार्यालय को अभिलेख करने का कष्ट करें। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
3. उपमहाप्रबन्धक/कार्यपालन यंत्री, मध्य प्रदेश मध्य क्षेत्र विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड, भोपाल को सूचनार्थ। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
4. वरिष्ठ जिला पंजीयक, जिला भोपाल को सूचनार्थ एवं संबंधित क्षेत्र के उप पंजीयक, भोपाल की ओर कलेक्टर, जिला भोपाल के पत्र के तारतम्य में आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
5. अनुविभागीय अधिकारी/तहसीलदार, तहसील हुजूर (संबंधित वृत्त), जिला भोपाल की ओर इस लेख के साथ प्रेषित है कि इस अनुज्ञा को संबंधित राजस्व निरीक्षक/पटवारी के खसरी रिकॉर्ड के कॉलम 12 में “नगर तथा ग्राम निवेश” द्वारा इस खसरे का ले-आउट स्वीकृत हो गया है”, की टीप अंकित किये जाने बावत् नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
6. खनिज अधिकारी, जिला भोपाल को सूचनार्थ एवं आवश्यक काग्रवाही हेतु। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।
7. सर्वेक्ष नगर तथा ग्राम निवेश, जिला भोपाल। इस पत्र के साथ संलग्न मानचित्र कार्यालय की वेबसाइट www.emptownplan.gov.in से डाउनलोड किया जा सकता है।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला भोपाल-सीहोर-रायसेन म.प्र.