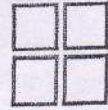




संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय रायपुर-छ0ग0



Joint Director of Town & Country Planning, Reg. office Raipur-C.G.

आर.डी.ए.बिल्डिंग, शारदा चौक,
रायपुर - 492 001
दूरभाष - 0771-2223728,
फैक्स - 0771-2223728,
Email : cg_townplan@hotmail.com
Email : cgtownplan@gmail.com

R.D.A. Building, Sharda Chowk,
Raipur - 492 001
Tel. : 0771 - 2223728
Fax: 0771 - 2223728
Email : cg_townplan@hotmail.com
Email : cgtownplan@gmail.com

कमांक/2734/नगानि / पीएल- 108/13/2014
प्रति,

श्री कृष्णा बिल्डर्स
भागीदार श्री सुनील कुमार तापडिया,
नेमीचंद गली, तेलघानी नाका चौक,
रायपुर छ0ग0

विषय:- विकास अनुज्ञा बाबत।
संदर्भ :-

आपका आवेदन पत्र दिनांक 03/12/2013.



दिनांक 20/2/14

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित आवेदन पत्र में यथावर्णित भूमि ग्राम सरोना, प.ह.नं 104/35, रा.नि.मं., रायपुर, तहसील व रायपुर, जिला रायपुर स्थित खसरा कमांक 431/1, रकबा 0.244 हे, ख क 431/2 रकबा 0.124 हे, कुल रकबा 0.368 हे, मे से मार्ग के अंतर्गत 168.34 वर्गमीटर भूमि छोड़कर शेष भूमि रकबा 3511.66 वर्गमीटर भूमि पर रायपुर विकास योजना (पुनर्विलोकित) 2021 में निर्दिष्ट आवासीय भू-उपयोग की भूमि पर संलग्न अभिन्यास में दर्शाये अनुसार आवासीय प्रयोजन हेतु विकास को कार्यान्वित करने हेतु विकास अनुज्ञा छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 30 की उपधारा (3) एवं छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 27 के तहत निम्न शर्तों के अधधीन रहते हुए दी जाती है :-

01. अनुज्ञा इस आधार पर दी जाती है कि आवेदित भूमि आवेदक के पूर्ण स्वामित्व एवं आधिपत्य में है। स्वामित्व संबंधी विवाद के लिए आवेदक स्वयं जिम्मेदार होगा। सारभूत तथ्य के संबंध में कोई असत्यता पाये जाने पर यह अनुज्ञा प्रतिसंहत की जा सकेगी।
02. भूमि का व्यपवर्तन राजस्व विभाग से कराना आवश्यक है।
03. किसी भी स्थिति में विकास अनुज्ञा के विरुद्ध कोई विकास/निर्माण न किया जावे।
04. परिसर में आवश्यक सुविधाओं जैसे जल आपूर्ति, मल निकास, सोकपिट, सेप्टिक टैंक, मार्गों का विकास, खुले स्थानों का विकास एवं विद्युतीकरण, नाली का निर्माण इत्यादि आवेदक को करना आवश्यक होगा।
05. स्थल पर अभिन्यास अनुसार सीमांकन कराया जाकर सीमांकित अभिन्यास का सत्यापन इस कार्यालय से कराया जाना आवश्यक है।
06. छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन) अधिनियम 2010 की धारा 33 में विहित प्रावधानों के अनुसार यह अनुज्ञा स्वीकृति दिनांक से एक वर्ष तक प्रभावशील रहेगी। निर्धारित कालावधि में विकास निर्माण कार्य पूर्ण न होने पर इस अनुज्ञा को वर्षानुवर्ष विधिमन्य कराना होगा, जिसकी कुल अवधि प्रथम अनुज्ञा दिनांक से अधिकतम पांच वर्षों तक हो सकेंगी।
07. छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 78 (4) के प्रावधानों के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना होगा, एन.बी.सी.2005 के कोड-4 का पालन अनिवार्य रूप से करना होगा।
08. छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 64 के अनुसार प्रति 100 वर्गमीटर में एक वृक्ष की दर से वृक्षारोपण कराना होगा।
09. छ.ग.भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79-क के प्रावधानों के तहत सड़क एवं खुले क्षेत्र हेतु की जाने वाली कुल प्रकाश व्यवस्था का 25 प्रतिशत सौरपथ प्रकाश संयंत्र के द्वारा करना आवश्यक होगा।
10. भवन निर्माण की अनुमति नगर पालिक निगम, रायपुर से प्राप्त करना आवश्यक है।
11. पहुंच मार्ग की चौड़ाई छ.ग.भूमि विकास नियम 1984 एवं नियोजन मापदण्ड अनुसार होनी चाहिए, जिसकी उपलब्धता का दायित्व आवेदक का होगा। पहुंच मार्ग हेतु आवश्यक चौड़ाई हेतु आवेदक को भूमि छोड़ना जरूरी है। सार्वजनिक सड़क से आवेदित भूमि तक पहुंचे मार्ग आवेदक के स्वामित्व/पट्टा या विधिक

अधिकार की भूमि पर ही होना चाहिए एवं इसका विकास सक्षम स्वीकृति उपरान्त आवेदक को करना होगा एवं पहुंच मार्ग का अन्य विकास अनुज्ञा समन्वय किया जा सकेगा।

12. इस अनुज्ञा का यह आशय नहीं है कि प्रशनाधीन भूमि शासकीय या अर्ध-शासकीय विभागों से प्राप्त की जाने वाली अनुमतियों से मुक्त है। अर्थात् यदि किसी प्रकार की अनुमति आदि प्राप्त करना हो तो ऐसी अनिवार्यता; इस अनुज्ञा से प्रभावित नहीं होगी।
13. स्वीकृत विकास अनुज्ञा अंतर्गत अनुमोदित लेआउट में प्रचलित कालोनी नियमों के अनुसार एल0आई0जी. आदि का प्रावधान किया गया है। छ0ग0नगर पालिक (कालोनाइजर का निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 1998 में विहित सक्षम प्राधिकारी नियम 12 में कालोनी विकास की अनुमति जारी करने के पूर्व सुनिश्चित करना होगा, कि अनुमोदित लेआउट में सुसंगत अधिनियम/नियम एवं शासन आदेश अनुसार एलआईजी, जलपुनर्चक्रण आदि के लिए नियमानुसार प्रावधान किया गया है।
14. मार्ग के मध्य से 15 मी0 मार्ग विस्तार हेतु छोड़कर भू-खण्ड रेखा होगी।
15. भू-तल पर क्लब हाउस, दुकानें व आवासीय भूमि उपयोग के अंतर्गत स्टील फ्लोर पार्किंग उंचाई 2.4 मी. + प्रथम तल से छठवें तल तक 18.0 मी उंचाई तक आवासीय उपयोग होगी। सुविधाजनक शॉप की उंचाई 3.0 मी से अधिक नहीं होगी।
16. फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) अधिकतम 1.75 होगा।
17. भूतल कवरेज 30 % से अधिक नहीं होगा।
18. क्लब हाउस की उंचाई 4 मी0 होगी।
19. छ0ग0शासन, नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग, मंत्रालय रायपुर के पत्र क्रमांक एफ 5797/3673/18/2011 रायपुर दिनांक 9/8/2011 के संदर्भ में गरीबों की सेवा निधि (आश्रय शुल्क) रकबा 0.368 हे. भूमि का नगर पालिक निगम रायपुर का पत्र क्रमांक 1550/भनिअप्र/नपानि/03/2014 दिनांक 24/01/2014 के द्वारा जमा कराया गया है।
20. भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था आवेदक द्वारा अपने स्वयं के खर्च पर की जाना अनिवार्य है।
21. विद्युत संयोजन संबंधी आवश्यकताओं का आकलन कर आवेदक स्वयं के व्यय पर विद्युत व्यवस्था छ.ग.विद्युत मंडल के मार्गदर्शन में कराया जाना आवश्यक होगा। विद्युत मीटर रूम का स्थान किसी भी एक मार्ग से लगा हुआ होना आवश्यक है। विद्युत व्यवस्था हेतु 33 के.वी.ए. की लाईन अण्डर ग्राउण्ड कासिंग करते हुए प्रस्तावित स्थल पर लाया जाना अनिवार्य होगा। जिसका वहन सी.जी.ई.बी. के नियमानुसार आवेदक संस्था को करना होगा।
- 22- मार्ग से प्रभावित क्षेत्रफल को नगर निगम को निशुल्क वैष्टित करने के उपरान्त ही भूमि विकास नियम 1984 के नियम 61 के अनुसार एफ.ए.आर का लाभ दिया जा सकेगा।
23. भू-खण्ड परिसर में सेप्टिक टैंक का निर्माण छ.ग.भूमि विकास नियम 1984 के नियम-78 के प्रावधानों के अनुसार किया जावे एवं इससे संलग्न क्षेत्र में सोकपिट का निर्माण किया जाना आवश्यक है।
24. स्थल पर स्वीकृत मानचित्र की प्रति जन सामान्य के अवलोकनार्थ लगायी जावे।
25. इसे किसी भी प्रकार का भू-अभिलेख संबंधी प्रमाण पत्र न समझा जावे।
26. निजी भूमि स्वामित्व के बाहर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण न किया जावे।
27. अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने अथवा किसी असत्य जानकारी अथवा विवाद की स्थिति में यह अनुज्ञा छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहत की जा सकेगी।

संलग्न :- अभिन्यास की एक प्रति।

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्या. रायपुर-छ0ग0
रायपुर, दिनांक, 10/8/2014

पृ0क्रमांक
प्रतिलिपि :-

/नगानि/पीएल- 10/8/2014/2014

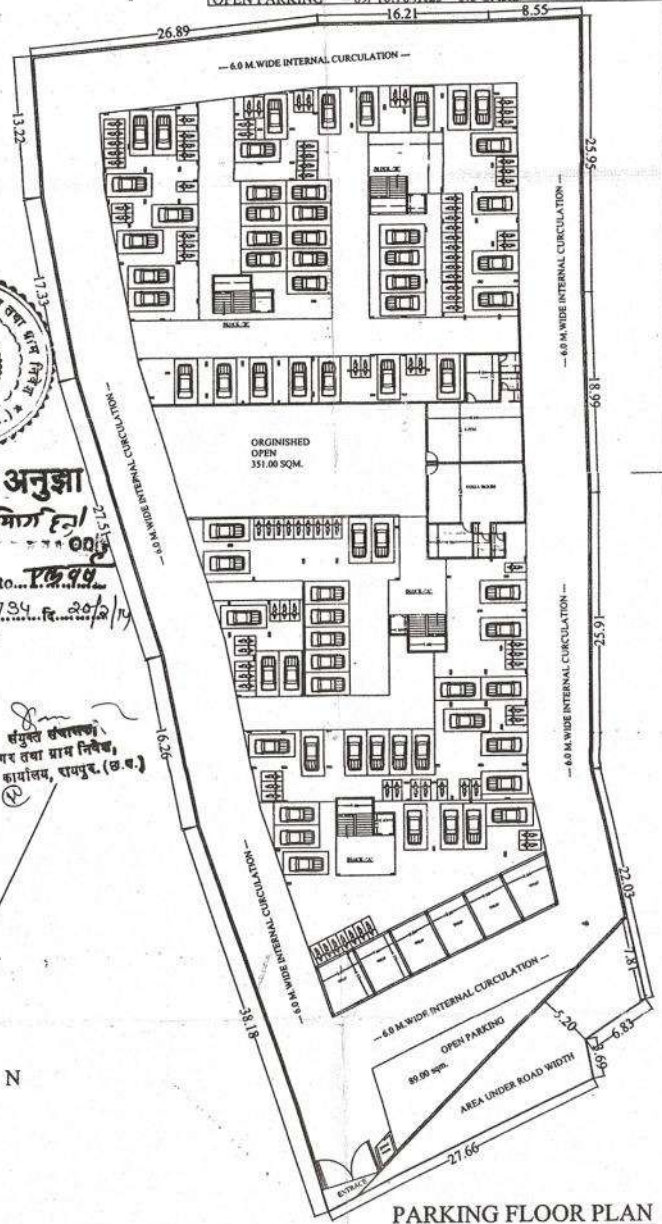
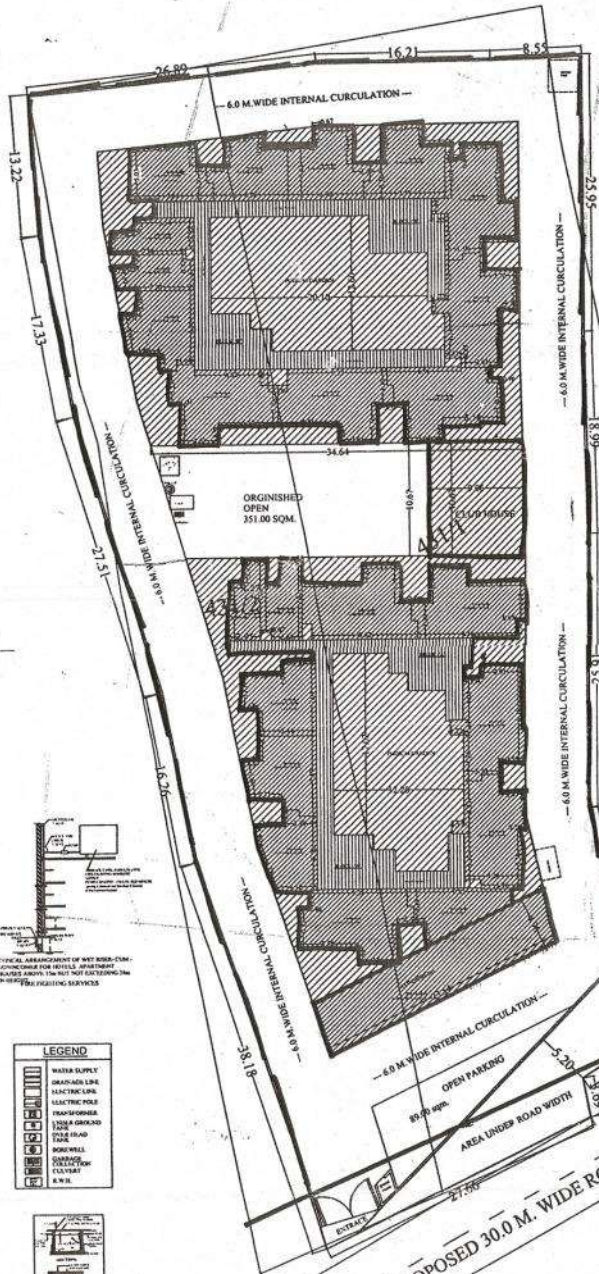
- 1- संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर की ओर सूचनार्थ।
- 2- अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, रायपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
- 3- आयुक्त आयकर विभाग, रायपुर को सूचनार्थ।
- 4- आयुक्त, नगर पालिक निगम, रायपुर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेत।

संयुक्त संचालक

नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्या. रायपुर-छ0ग0

KHASRA MAP

TOTAL PLOT AREA(368 hec.)	= 3680.00 sqm.
AREA UNDER ROAD WIDTH	= 168.34 sqm.
NETT PLOT AREA	= 3511.66 sqm.
<u>PERMISSIBLE</u>	
GROUND COVEREGE =30%	= 1053.50 sqm.
F.A.R. = $1.75 \times 3511.66 + 3.5 \times 168.34$	= 6734.59 sqm.
GROUND FLOOR AREA	= 2107.00 sqm.
(shop =115 sqm.,stair = 57sqm.,par.=1935 sqm.)	
FIRST FLOOR AREA	= 1053.50 sqm.
SECOND FLOOR AREA	= 1081.01 sqm.
THIRD FLOOR AREA	= 1081.01 sqm.
FOURTH FLOOR AREA	= 1081.01 sqm.
FIFTH FLOOR AREA	= 1081.01 sqm.
SIXTH FLOOR AREA	= 1081.01 sqm.
CLUB HOUSE	= 104.04 sqm.
TOTAL CONS. AREA	= 6734.59 sqm.
ORIGNISHED OPEN 10%	= 351.00 sqm.
LIG FLATS - 10%	= 674.00 sqm
HT. OF BUILDING PARKING+ 18.0 M	
<u>PARKING CALCULATION</u>	
PROPOSED TOTAL CONST AREA	= 6734.59 sqm.
PARKING REQUIRED = 6734.59 sqm./ 100 sqm = 67.3 Cars	
<u>PARKING PROVIDED</u>	
GROUND FLOOR STILL PAR. = $1935 / 10.764 \times 30$	= 64.5 CARS
OPEN AREA = $89 / 10.764 \times 25$	= 3.6 Cars



LAYOUT & SERVICE PLAN
KHASRA SUPER IMPOSE PLAN

PARKING FLOOR PLAN

CW7107	Itemref	Quantity	Title/Name, designation, material, dimension etc			Article No./Reference	
F07, SHREE KRISHNA BUILDERS	Drawn by PATIL yadav		Checked by jai prakash	Approved by - date jai prakash	File name dpy	Date 30/01/14	Scale 1:400
architect JAI PRAKASH KESWANI Arch. (Hons) 23 First Floor, Krishna Complex Kutchery, Raipur, Chhattisgarh Ph. : 4050369 / 01, 2423177 (R)	PROPOSED FLAT SCHEME LAYOUT & SERVICE PLAN FOR SHREE KRISHNA BUILDERS PAT. SHRI SUNIL KUMAR TAPADIYA S/O SHRI SURESH CHANDRA MAHESHAWARI, ON P.H.NO.-104,KH.NO.- 431/1,431/2, SANT RAVIDAS WARD NO.-70,AT- SARONA,RAIPUR (C.G.)				LAYOUT & SERVICE PLAN		
	architect J.P.KESWANI 23, first floor . krishna complex , kutchery , raipur c.g. 0771 4050369					Edition 0	Sheet