

**कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश
जिला कार्यालय इन्दौर**

क्रमांक / जि.का. / नग्रानि / 276 / 08

5458

इन्दौर, दिनांक : 15-10-08

प्रति,

श्रीमती पायल मोदी पति आशीष मोदी एवं अन्य

5. साउथ तुकोगंज इंदौर

विकासकर्ता :- श्रीमती पायल मोदी

विषय : ग्राम भिचौली मर्दाना के खसरा सर्वे क्रमांक 84/3/4 क, 84/3/4 ख, 89/1, 89/2, 90, 91/2/1, 91/2/2 कुल रकबा 26660 वर्ग मीटर भूमि पर समूह आवास प्रयोजन हेतु हाई राइज भवन के स्थल अनुमोदन बाबद्।

संदर्भ : 1 आवेदिका का आवेदन आवक क्र. 3293 दिनांक 04.09.07

2 हाईराइस कमेटी की बैठक दिनांक 06.08.08 का कार्यवाही विवरण पत्र क्र. 4405 दिनांक. 19.08.08

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के माध्यम से आवेदिका श्रीमती पायल मोदी पति आशीष मोदी एवं अन्य 5, साउथ तुकोगंज इंदौर ने ग्राम भिचौली हप्सी के सर्वे क्रमांक 84/3/4 क, 84/3/4 ख, 89/1, 89/2, 90, 91/2/1, 91/2/2 कुल रकबा 26660 वर्ग मीटर भूमि पर 24 मीटर ऊंचे आवास भवन के निर्माण हेतु अभिन्यास अनुमोदन हेतु म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 17(1) द्वारा निर्धारित प्रारूप में आवेदन निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ नियोजन अनुज्ञा हेतु इस कार्यालय में प्रस्तुत किया है :-

1. नियम 17 (1) में आवेदन।
2. रसीद क्रमांक.17/7099 दिनांक.01.10.2008 राशि रुपये.1500/- जमा
3. पी-2, बी-1 की प्रमाणित प्रति वर्ष 2007-08
4. शपथपत्र एवं क्षतिपूर्ति पत्र
5. प्रोजेक्ट रिपोर्ट की प्रति
6. ऋण पुस्तिका
7. अभिन्यास/रूपांकन मानचित्र

उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर प्रश्नाधीन स्थल का कनिष्ठ भू-मापक के द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया। स्थल के उत्तर दिशा में विकास योजना 2021 में प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ा मार्ग है इस मार्ग से स्थल को पहुंच प्राप्त है।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण का तकनीकी परीक्षण किया गया, जिसके अनुसार प्रश्नाधीन स्थल का इन्दौर विकास योजना 2021 में भूमि उपयोग आवासीय है एवं वांछित प्रयोजन विकास योजना की सारणी क्र. 6.22 अनुक्रमांक 3, 19 एवं 87 के अनुसार स्वीकृत है।

चूंकि आवेदिका प्रश्नाधीन स्थल पर 24 मीटर ऊंचे भवनों का निर्माण करना चाहता है एवं प्रश्नाधीन स्थल इस हेतु सारणी क्र. 6.08 प्रावधानों की पूर्ति करता है। इस कारण प्रकरण ऊंचे भवनों के निर्माण के स्थल अनुमोदन के सम्बन्ध में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 14(1) के प्रावधानों के अन्तर्गत गठित समिति की बैठक दिनांक 06-08-08 में प्रस्तुत किया गया। हाई राइज समिति द्वारा निम्न शर्तों पर प्रश्नाधीन स्थल का स्थल अनुमोदित किया गया:-

1. आवेदक को परिसर में जल प्रदूषण रोकने हेतु एस.टी.पी. प्लांट लगाना होगा।

2. पेय जल की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए नर्मदा जल कनेक्शन लेना होगा ।
3. फायर फाइटिंग हेतु फायर अथारिटी को समुचित सुविधा एवं सहयोग प्रदान करना होगा ।
4. प्रस्तावित बेसमेंट का उपयोग केवल पार्किंग हेतु किया जावेगा ।

प्रकरण में प्रस्तुत आवेदन स्थल निरीक्षण रिपोर्ट विकास योजना 2021 एवं भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अंतर्गत स्थल के समक्ष स्थित मार्ग संरचना को दृष्टिगत रख तथा ऊंचे भवनों हेतु समिति की अनुशंसा के आधार पर म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(3) सह पठित म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 27(1) के प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन स्थल पर 24.00 मीटर ऊंचे भवनों के निर्माण हेतु नियोजन अनुज्ञा निम्नलिखित शर्तों पर प्रदान की जाती है :-

1. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :-
 1. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172
 2. म.प्र. नगर पालिका निगम (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्तों) 1998
 3. अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे ।
 4. इन्दौर विकास प्राधिकरण ।
 5. नजूल अधिकारी
2. प्रश्नाधीन स्थल पर नियोजन मापदण्ड इस प्रकार रहेंगे :-
 - अ. ग्राउण्ड कवरेज 30.00 प्रतिशत अधिकतम
 - ब. एफ.ए.आर. $(200 + 0.25 \text{ प्रोत्साहन एफ.ए.आर. जो कि भवन निर्माण कार्य वर्ष 2012 तक पूर्ण करने की स्थिति में ही देय होगा})$
 - स. एम.ओ.एस. निम्नानुसार रहेंगे
 1. सामने 12.00 मीटर
 2. पीछें 6.00 मीटर
 3. बाये 6.00 मीटर
 4. दायें 6.00 मीटर
 - द. भवन की ऊंचाई 24.00 मीटर
 - ड. पार्किंग : एक कार प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित आवासीय क्षेत्र, 75 वर्गमीटर व्यवसायिक कार्यालयों एवं 50 वर्गमीटर व्यवसायिक दुकानों मालों आदि की दर से 379 कारों हेतु न्यूनतम स्थान आरक्षित रखना होगा तथा इस संबंध में इंदौर विकास योजना 2021 एवं म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 81 के प्रावधानों का पालन करना होगा ।
3. स्वस्थ पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जल-मल, विद्युत, ड्रेनेज आदि का विकास स्थानीय संस्था की देख-रेख में स्वयं आवेदक को करना होगा ।
4. उपरोक्त प्रावधानों के तहत भवन के आंतरिक प्रस्ताव स्थानीय निकाय से स्वीकृत कराने के उपरांत ही स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा ।
5. म.प्र. नगर पालिका निगम (कालोनाईजर का रजिस्ट्रेशननियम एवं प्रचलित नियमों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुज्ञा/अनुज्ञाप्ति प्राप्त करना आवश्यक हो तो उस स्थल पर विकास/निर्माण के पूर्व आवेदक को प्राप्त करना होगा । आवेदक भवनों का निर्माण समूह आवास हेतु करेगा ।
6. म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 33 के प्रावधानों के अनुसार यह अनुज्ञा तीन (3) वर्ष की समयावधि के लिए प्रदत्त रहेगी ।

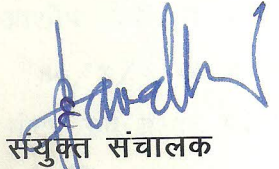
7. स्थल पर अनुमोदित मानचित्र तथा उससे सम्बन्धी जानकारी 1.5 मीटर गुणा 1.2 मीटर साईज के बोर्ड पर एक माह की अवधि में अंकित कर स्थापित करना अनिवार्य होगा।
8. अनुमोदित मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेशा के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
9. इन्दौर पेट हाऊस के नाम से किसी प्रकार के रहवासी/स्टोरेज क्षेत्र का निर्माण प्रतिबंधित होगा।
10. भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीकी के अनुसार किया जावे।
11. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 78(4) के प्रावधानों के अनुसार निर्मित होने वाले भवनों में बाहरी जल प्रदाय प्रणाल हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनानी होगी। इसके पश्चात् ही भू-खण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन सम्बन्धित संस्थाओं द्वारा किया जा सकेगा।
12. यह अनुज्ञा अहस्तांतरणीय होगी एवं इसे भू-स्वामित्व का दस्तावेज न समझा जावे।
13. पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 के प्रावधानों के तहत भारत सरकार एवं वन मंत्रालय म.प्र. प्रदूषण निवारण मंडल से कोई अनुमति/अनापत्ति/ अनुज्ञा आवश्यक हो तो उसे आवेदक/कालोनाईजर को प्राप्त करना होगा।
14. भूमि विकास नियम 31 एवं 32 तथा 52 का पालन करना अनिवार्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन निर्माण के सम्बन्ध में म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 65 से 89 (यथा लागू) का पालन करना अनिवार्य होगा।
15. बिजली के ट्रांसफार्मर एम.ओ.एस. में स्थापित नहीं किया जा सकेगा।
16. भवन में एस.टी.पी./री. साईकलिंग प्लांट लगाना अनिवार्य होगा, तथा यह प्लांट सबसे नीचे वाले बेसमेंट में निर्मित नहीं किया जावेगा।
17. प्रत्येक तल पर पृथक-पृथक प्रकार के कचरे रखने के स्थान आरक्षित रखते हुए भू-तल पर एक पृथक-पृथक घर बड़े रूप में ऐसे स्थान पर बनाने होंगे कि नगर निगम वाहन द्वारा आसानी से कचरा उठाया जा सके एवं सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट प्रणाली अपनानी होगी।
18. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 83 के अनुसार अग्नि शमन की व्यवस्था करना आवश्यक होगा तथा सक्षम प्राधिकारी अग्नि शमन से आवश्यक प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
19. भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीकी के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा। किसी भी प्रकार की डिजाइन फाल्ट एवं स्वीकृति के विपरीत निर्माण की अवस्था में संभावित हानि सम्बन्धी समस्त जवाबदारी आवेदक की होगी।
20. भवन के अंदर प्राथमिक चिकित्सा सहायता उपलब्ध कराना सुनिश्चित करना होगा।
21. भवन में अग्नि प्रतिरोधक मटेरियल का उपयोग सुनिश्चित करना होगा।
22. भवन के आसपास 100 मीटर के क्षेत्र में यातायात किसी भी स्थिति में अवरुद्ध नहीं हो इस बाबत् समस्त व्यवस्था डी.एस.पी. ट्राफिक की सहमति/परामर्श से स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित करनी होगी।
23. परिसर में से वर्षा अथवा अन्य किसी प्रकार का जल आसपास की सड़कों पर प्रवाहित न हो इस बाबत् समुचित उपाय रेन वाटर हार्वेस्टिंग के माध्यम से करना अनिवार्य होगा।
24. काम्प्लेक्स में निर्धारित मापदण्ड अनुसार ग्रीन बेल्ट विकसित करना अनिवार्य होगा।
25. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 96 के तहत कुर्सी तल का प्रमाण-पत्र नियम 97 के तहत सर्विस प्रमाण-पत्र एवं अधिभोग प्रमाण-पत्र तथा नियम 98 के तहत भवन पूर्णतः का प्रमाण-पत्र लेना अनिवार्य होगा।
26. बेसमेंट निर्माण में एन.बी.सी. तथा भूमि विकास नियम 1984 के नियम 73 का पूर्णतः पालन करना होगा।

VS

4

27. म.प्र. नगर पालिका निगम (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्ध तथा शर्तों) नियम 1998 संशोधित नियम 3 जुलाई 2000/म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 1998 के प्रावधानों के अनुसार कमजोर आय वर्ग के लिये नियमानुसार आश्रय शुल्क जमा कराना होगा
28. यदि अन्विष्ट विभागी/अधिनियमों के अन्तर्गत आवश्यक आपत्तियों/अनुमतियों के कारण अभिन्यास में परिवर्तन की स्थिति उत्पन्न होती है तो इस बाबत अभिन्यास पुनः अनुमोदित कराना होगा।
29. अनुमोदित अभिन्यास का स्थल पर सत्यापन ग्राम पटवारी तथा इस कार्यालय की उपस्थिति में अभिन्यास अनुमोदन की दिनांक से एक माह में करना अनिवार्य होगा, जो कि अंतिम अनुज्ञा होगी, उसके पश्चात ही किसी भी प्रकार के विकास एवं निर्माण की कार्यवाही की जा सकेगी। अनुमोदित अभिन्यास के स्थल पर सत्यापन हेतु आवेदक को अपने स्वामित्व की समस्त भूमि की सीमाएं एवं प्रस्तावित विकास कार्यों के स्थल पर पत्थर एवं चूने के माध्यम से स्पष्ट अंकित करते हुए, तदानुसार स्थल पर प्रत्येक भूखण्ड, मार्ग, खुले क्षेत्रों, सुविधाओं, सेवाओं हेतु आरक्षित भूमि/भूखण्डों की माप अनुसार अभिन्यास तैयार कर कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा। इस प्रकार तैयार किए गए मानचित्र का ग्राम पटवारी की उपस्थिति में इस कार्यालय के द्वारा स्थल पर सत्यापन किया जाकर, अन्तिम अभिन्यास स्वीकृत किया जावेगा ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि आपके द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि पर ही विकास कार्य प्रस्तावित किया गया है एवं अभिन्यास में प्रत्येक प्रयोजन के भूखण्डों की माप/आकार क्षेत्रफल आदि स्पष्ट से हो।
30. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा विवाद होने पर या गलत जानकारी, असत्य पाए जाने पर या उक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर यह अनुज्ञा म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम-25 के तहत प्रति संहित (रिक्वोक) कर दी जावेगी।

संलग्न : अनुमोदित मानचित्र।

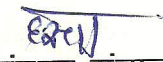

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला इन्दौर

पृ. क्रमांक / जि.का./नग्रानि/276/08

इन्दौर, दिनांक :.....

प्रतिलिपि :-

- 1 कलेक्टर, जिला इंदौर
- 2 पुलिस अधीक्षक, जिला इंदौर
- 3 अग्निशमन प्राधिकारी, इंदौर
- 4 मुख्य कार्यपालन अधिकारी, इंदौर विकास प्राधिकरण इंदौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित
- 5 अनुविभागीय अधिकारी एवं सक्षम प्राधिकारी इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित। यदि प्रश्नाधीनभूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में किसी प्रकार का वाद/विवाद कलेक्टर कार्यालय में या प्रचलन में हो तो इस कार्यालय को अवगत करावे तथा अनुमति आदेशों के आधार पर कोई कार्यवाही न करें।
- 6 सरपंच ग्राम पंचायत, बिचौली मर्दाना
- 7 अधीक्षण यंत्री, लोक निर्माण विभाग, इंदौर
- 8 संभागीय इंजीनियर, एम.पी.ई.बी. इंदौर
- 9 वेब साईट प्रति।


संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
जिला इंदौर