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-raipur@hotmail.com
Email : cgtownplan.raipur@gmail.com

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

क्रमांक/10687 /नग्रानि/पी.एल 96/14/2015 रायपुर, दिनांक 23-7-2015

प्रति,

सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा0लिमि
द्वारा डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया,
आ0श्री श्यामलाल सिंघानिया,
तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर हीरापुर रोड,
रायपुर छ0ग0

विषयः– विकास अनुज्ञा बाबत्।

संदर्भ :– आपका आवेदन पत्र दिनांक 29.09.14

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित आवेदन पत्र में यथावर्णित भूमि **ग्राम हीरापुर प0ह0नं 103/34 तहसील व जिला रायपुर** छ0ग0 स्थित **भूमि** खसरा कमांक 563/1 रकबा 0.199हे, ख क 565 रकबा 0.101हे, ख क 567 रकबा 0.186हे, ,ख क 570/ रकबा 0.162हे, ख क 571 रकबा 0.142हे, ख क 572 रकबा 0.040हे, ख क 581/21 रकबा 0'.001हे, ख क 592 रकबा 0.040हे, ख क 594 रकबा 0.040हे, ख क 595 रकबा 0.101हे, ख क 596/4 रकबा 0.125हे, **कुल रकबा 1.553 हेक्टर भूमि पर** रायपुर विकास योजना (पुनर्विलोकित) 2021 में आवासीय भूमि उपयोग की भूमि पर संलग्न अभिन्यास में दर्शाये अनुसार **आवासीय (फ्लेट्स)उपयोग, सुविधा जनक दुकाने, व व्यावसायिक कार्यालय हेतु** विकास को कार्यान्वित करने हेतु विकास अनुज्ञा छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम–1973 की धारा 30 एवं छ0ग0भूमि विकास नियम–1984 के नियम 27 के तहत निम्न शर्तो के अध्यधीन 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 विरूद्ध कोई *विकास*/निर्माण न किया जावे।
04. परिसर में आवश्यक सुविधाओं जैसे जल आपूर्ति, मल निकास, सोकपिट, सेप्टिक टैंक, मार्गो 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 विधिमान्य कराना होगा, जिसकी कुल अवधि प्रथम अनुज्ञा दिनांक से अधिकतम पांच वर्षो तक हो सकेंगी।
07. छ0ग0भूमि विकास नियम–1984 के नियम 78 (4) के प्रावधानों के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना होगा, व एन.बी.सी.2005 के कोड–4 का पालन अनिवार्य रुप 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 सौंरपथ प्रकाश संयंत्र के द्वारा करना आवश्यक होगा।

10. भवन निर्माण की अनुमति **नगर पालिक निगम, रायपुर** से प्राप्त करना आवश्यक है।

11. इस अनुज्ञा का यह आशय नहीं है कि प्रश्नाधीन 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।

12 स्वीकृत विकास अनुज्ञा अंतर्गत अनुमोदित लेआउट में प्रचलित कालोनी नियमों के अनुसार ई.डब्ल्यू. एस. आदि का प्रावधान किया गया है, छ0ग0नगर पालिक (कालोनाइजर का निर्बन्धन तथा शर्ते) 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 ई.डब्ल्यू.एस./एलआईजी, जलपुर्नचकण आदि के लिए नियमानुसार प्रावधान किया गया है।

13. मार्ग मध्य से 33.50 मी. मार्ग विस्तार हेतु छोड़कर भखूंड रेखा होगी।

14. मानचित्र में दर्शाये अनुसार स्टील्ट पार्किंग + भू–तल से दसवें तल तक 30 मी उंचाई तक आवासीय उपयोग होगा।

15. भूतल कवरेज 30 प्रतिशत व एफ0ए0आर0 1.75 से अधिक नही होगा।

16 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 56(6)अनुसार उपांतिय खुला क्षेत्र नियम 73 अनुसार तलघर रखना होगा।

16 फायर स्केप सीढ़िया एवं अग्निशमन के समस्त प्रावधान नियमानुसार प्रावधानित करने आवश्यक होगें।

17. तलघर में रैंप का निर्माण छ.ग.भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरुप किया जावे एवं इसे सेटबैक में निर्मित न किया जावे।

18. वातानुकूल तथा आग बुझाने हेतु(फायर डेम्बर) की स्थिति दर्शाई जावे।

19 अग्निशमन के समस्त प्रावधान नियमानुसार प्रावधानित करने आवश्यक होगें।

20 आवेदक संस्था द्वारा नगर निगम रायपुर से समन्वय स्थापित कर अग्निशमन व्यवस्था का परिपालन करना होगा।

21. जनरेटर ट्रान्सफार्मर तथा स्वींच गियर कक्ष का निर्माण किया जावे।

22. आग लगने पर स्वतः सूचना देने वाले कक्ष के ब्यौरे एवं केन्द्रीय नियंत्रण कक्ष का अलग से निर्माण किया जावे।

23. स्थिर जल संग्रह टैंक की स्थिति पंप कक्ष चल पंप एवं जल संग्रह टैंक के लिए अग्नि सेवा इनलेट की व्यवस्था की जावे।

24. आग से सुरक्षा के लिए छिड़काव करने वाले स्प्रिकलर,वेटराइजर,फव्वारा,कार्बन डाई आक्साईड आदि की व्यवस्था की जावे।

25. तत्कालिक फर्स्ट एण्ड अग्निशमन उपकरणों की स्थिति तथा ब्यौरे दर्शाते हुए साईट पर व्यवस्था की जावे।

26. भूमि विकास नियम 1984 एवं एन.बी.सी.पार्ट–4 के अनुसार अग्निशमन की सारी व्यवस्थाओं का प्रावधान किया जावे।

27. अग्निशमन व्यवस्था के लिए भवन के भू–तल पर जल वाहक टंकी एवं भवन के छत पर जल वाहक टंकी की पृथक पृथक व्यवस्था की जावे। परिसर की आवश्यकता के अनुसार जलापूर्ति के लिए पृथक वाटर टैंक की व्यवस्था की जावे।

28 भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था आवेदक द्वारा अपने स्वयं के खर्च पर की जाना अनिवार्य है।

29 विद्युत संयोजन संबंधी आवश्यकताओं का आंकलन कर आवेदक स्वयं के व्यय पर विद्युत व्यवस्था छ. ग.विद्युत मंण्डल के मार्गदर्शन में कराया जाना आवश्यक होगा। विद्युत मीटर रुम 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।

30. छ.ग.विद्युत मंण्डल के प्रावधानों के अनुसार सुरक्षा की दृष्टि को ध्यान में रखते हुए निर्धारित मानकों के अनुसार डी.जी.सेट का स्थल चयन कर स्थापित कराया जावे।

31. भवन की निर्माण सामग्री आई.एस.आई कोड एवं एन.बी.सी. के निर्धारित मानकों अनुसार रखना आवश्यक होगा तथा अतिरिक्त निर्माण हेतु स्ट्रक्चरल स्टेबिलिटी का सत्यापन कराना आवश्यक होगा। स्ट्रक्चरल स्थिरता का प्रमाण पत्र स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जावे।

32. अग्निशमन व्यवस्था हेतु पृथक से पानी की व्यवस्था करना आवश्यक होगा एवं उक्त हेतु निर्धारित मानकों के अनुसार टयूबवेल का निर्माण करना होगा ,एवं नगर निगम से भी जल प्रदाय बाबत आग्रह किया जा सकता है।

33. सुगत यातायात हेतु आवश्यकता अनुसार ट्रैफिक सिग्नल लगाये जाये,तथा छ.ग.भूमि विकास नियम के अनुसार अनुमानित संख्या से अधिक वाहनों की पार्किंग व्यवस्था की जावे ताकि भविष्य में पार्किंग की समस्या उत्पन्न न हो।

34. सीवरेज ट्रीटमेंन्ट प्लांट के डिस्चार्ज को कम से कम दो चैम्बरों से संबंध किया जावे एवं इसको ट्रीट करने के पश्चात ही स्थल से बाहर छोड़ा जावे।

35. भवन का निर्माण भूकंम्प अवरोधी तकनीकों के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार किया जावे। किसी भी प्रकार की डिजाईन एवं स्वीकृति के विपरीत निर्माण की स्थिति में आवेदक संस्था जिम्मेदार होगी।

36 सुरक्षा की दृश्टि से साप्टवेयर आधारित उपकरण जैसे सी.सी.टी.वी.लॉक सिस्टम,लिफ्ट में कार्ड सिस्टम जैसे आधुनिक एवं लेटेस्ट उपकरण लगाये जाने हेतु कार्यवाही की जावे।

37 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।

38 मार्ग से प्रभावित भू–खण्ड हेतु एफ0ए0आर का लाभ भूमि विकास नियम 1984 के नियम 61 के अनुसार देय होगा।

38 स्थल पर स्वीकृत मानचित्र की प्रति जन सामान्य के अवलोकनार्थ लगायी जावे।

39 इसे किसी भी प्रकार का भू–अभिलेख संबंधी प्रमाण पत्र न समझा जावे।

40 निजी भूमि स्वामित्व के बाहर किसी भी प्रकार का अतिकमण न किया जावे।

41 अनुज्ञा की शर्तो का उल्लंघन होने अथवा किसी असत्य जानकारी अथवा विवाद की स्थिति में यह अनुज्ञा छ0ग0भूमि विकास नियम–1984 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहृत की जा सकेगी।

संलग्न :– अभिन्यास की एक प्रति।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर छ0ग0

पृ0क्रमांक / / नग्रानि / **धारा 29 / प्र0क0 96 / 14 / 2015** रायपुर, दिनांक,
प्रतिलिपि :–

1– आयुक्त–सह–संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर कीृ ओर कृपया 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।

संलग्न– अभिन्यास की एक प्रति।

sd/-
संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर छ0ग0