

TNC

① covering letter

**कार्यालय संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय इन्दौर म.प्र.**

क्रमांक/ 7101

/एस.पी-331/2011/नगानि/2011

इन्दौर, दिनांक 17-10-2011

प्रति,



मेसर्स मार्स डेवलपर्स तर्फे पार्टनर
श्री निकेत पिता श्री महेश मंगल
निवासी- 82, नई अनाज मण्डी, इन्दौर (म.प्र.)

ग्राम भंवरासला, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर की भूमि खसरा क्रमांक 171/1/2/1, 171/1/2/2 कुल रकबा 1.17 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय प्रयोजन हेतु मल्टी फ्लेटेड यूनिट्स (पी+6) हेतु स्थल अनुमोदन बाबत।

संदर्भ : आपका आवेदन दिनांक 20/06/2011.

-0-

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के संबंध में आवेदक मेसर्स मार्स डेवलपर्स तर्फे पार्टनर श्री निकेत पिता श्री महेश मंगल, निवासी- 82, नई अनाज मण्डी, इन्दौर (म.प्र.) द्वारा ग्राम भंवरासला, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर की भूमि खसरा क्रमांक 171/1/2/1, 171/1/2/2 कुल रकबा 1.17 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय प्रयोजन हेतु मल्टी फ्लेटेड यूनिट्स (पी+6) हेतु स्थल अनुमोदन हेतु निम्न लिखित दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं :-

1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन ।
2. आवेदन शुल्क चालान क्रमांक 10, दिनांक 24/06/2011 द्वारा राशि 12,125/- जमा।
3. खसरा बी-1, पी-2 वर्ष 2010-2011
4. शपथ पत्र क्रमांक 25AA 635059 दिनांक 12/05/2011
5. क्षतिपूर्ति पत्र क्रमांक 07AA 529481 दिनांक 12/05/2011
6. मानचित्र (अभिन्यास)

उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर भू-स्वामी के प्रतिनिधि की उपस्थिति में मानचित्रकार द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया है। प्रस्तावित भूमि को दक्षिण दिशा में स्थित 18.0 मीटर चौड़े मार्ग से पहुंच उपलब्ध है। प्रस्तावित भूमि का विकास योजना-2021 में भूमे उपयोग आवासीय एवं मार्ग निर्दिष्ट है।

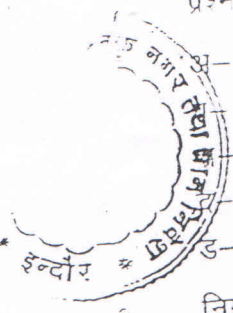
उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं शपथ पत्र के आधार पर ग्राम भंवरासला, तहसील सांवेर व जिला इन्दौर की भूमि खसरा क्रमांक 171/1/2/1, 171/1/2/2 कुल रकबा 1.17 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय प्रयोजन हेतु मल्टी फ्लेटेड यूनिट्स (पी+6) हेतु संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30 (3) सहपठित म.प्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम 27 (1) एवं 2 (5) के तहत नियोजन अनुज्ञा निम्न शर्तों के आधार पर आवेदक के पक्ष में प्रदान की जाती है :-

.....2

For Mars Developers,

Partner

प्रश्नाधीन भूमि पर नियंत्रणन मापदण्ड इस प्रकार मान्य होंगे :-



- अ- ग्राउण्ड कवरेज 30 प्रतिशत अधिकतम
- एफ.ए.आर. 1:1.3 अधिकतम
- एन.ओ.एस संलग्न मानचित्र अनुसार।
- मवन की ऊँचाई 18.0 मीटर (पी-टी) अधिकतम
- ड- पार्किंग : भूमि विकास नियम 1984 के अनुसार।

निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा सरथा से अनापत्ति अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा:-

- अ. म.प्र. भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172
- ब. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निबंधन तथा शर्तें) नियम 1999
- स. नजूल अधिकारी इन्चार्ज
- द. अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।

3. संलग्न मानचित्र को भू-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं समझा जावे।

4. प्रश्नाधीन भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित मार्ग की चौड़ाई 18.0 मीटर रखते हुए नग्न मध्य से 9.0 मीटर भूमि मार्ग विस्तार हेतु खुली रखना आवश्यक होगा।

5. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निबंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के प्रावधानों के अनुसार कमजोर आय वर्ग हेतु नियमानुसार संलग्न मानचित्र में दर्शाये गये भूखण्ड पर कमजोर आय वर्ग हेतु विहित आकार की प्रस्ताव अनुसार आवासीय इकाईयों निर्मित किये जाने का विकल्प अनुसार प्रावधानित है। कॉलोनाईजर के विकल्प मान्य करने का अधिकार कॉलोनाईजर निबंधन तथा शर्तें नियम के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी को है। अतः प्रावधान अनुसार क्षेत्र सुरक्षित रखा गया है। इसकी गणना का परीक्षण स्वयं के स्तर से कर मान्य करने का दायित्व सक्षम प्राधिकारी का है। यदि प्रावधान में कोई कमी हो तो उसको समायोजित करने के पश्चात् ही विकास अनुज्ञा जारी की जावे।

6. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निबंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के प्रावधानों के तहत नियमानुसार बाह्य विकास शुल्क, पर्यवेक्षक शुल्क एवं अन्य शुल्क जमा कराने के पश्चात तथा इन नियमों के तहत समस्त आवश्यक कार्यवाही सम्पन्न कराने के पश्चात ही विकास की अनुमति प्रदान की जावे।

7. म.प्र. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निबंधन तथा शर्तें) नियम 1999 के प्रावधानों के अनुसार समस्त आधार भूत सुविधाओं जैसे जल प्रदाय व्यवस्था, जल मल निकासी की व्यवस्था का विकास पूर्ण कर विकास पूर्णता का प्रमाण-पत्र आवेदक भूमे स्वामी (कॉलोनाईजर) सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कर इस कार्यालय में प्रस्तुत करने।

For Mars Developers,

 Partner

8. मप्र. भूमि विकास नियम-1984 के नियम 89 के प्रावधानों के अनुसार मानसिक एवं शारीरिक रूप से नि:शक्त व्यक्तियों को (विकलांग व्यक्तियों के लिये) समस्त आवश्यक सुविधाओं सुनिश्चित करने के लिये प्रावधान कराया जावे साथ ही शासन के आदेशानुसार नि:शक्त व्यक्तियों के लिये यथोचित आरक्षण करना अनिवार्य होगा।

इन्दौर विकास योजना-2021 के प्रावधानों के अनुसार भूमि का उपविभाजन अथवा भूखण्डों का विक्रय मान्य नहीं होगा एवं निर्मित बिल्टअप क्षेत्रफल का ही विक्रय किया जा सकेगा।

10. विषयांकित भूमि के प्रस्तावित अनिन्यास के आसपास लगा हुई भूमियों पर निर्मित/अनुमोदित मार्गों, प्रस्तावित मार्गों, भूखण्डों, खुले क्षेत्र तथा अन्य क्षेत्रों की निरंतरता का समायोजन किया जावे।

11. उपरोक्त प्रावधानों का पालन करते हुए इन्दौर विकास योजना एवं भूमि विकास नियम-84 के प्रावधानों के अंतर्गत ग्राम पंचायत से विस्तृत प्रस्ताव मानचित्र स्वीकृत कराये जाने के उपरांत ही स्थल पर भवन निर्माण किया जावे।

12. भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीकी के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा। किसी भी प्रकार का डिजाइन फाल्ट अथवा स्वीकृति के विपरीत निर्माण की अव्यवस्था में आवेदक की जवाबदारी होगी।

13. यह अनुमति प्राप्त होने के दिनांक से 3 वर्ष तक वैध रहेगी।

14. भवन में उत्पन्न होने वाले अपशिष्ट (सालिड वेस्ट) के प्रबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिये गये दिशा-निर्देश का पालन करना होगा तथा ठोस अपशिष्ट को तीन अलग-अलग श्रेणी में विभक्त कर भवन के लिये डाक वार्ड में तीन अलग-अलग कचरा पेटियों में इकट्ठा करने तथा डिसपोजल की जवाबदारी आवेदक की होगी।

15. भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया आवेदक द्वारा अपने स्वयं के खर्च से की जाना अनिवार्य होगा। इस व्यवस्था की नियतिम अंतराल पर निरीक्षण किया जा सकेगा।

16. स्वास्थ्य पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जल प्रदाय व्यवस्था, जल-मल निजाली की व्यवस्था विद्युत प्रदाय की व्यवस्था आदि का विकास स्थानीय संस्था की देखरेख में आवेदक को स्वयं करना होगा।

17. निर्मित किये जाने वाले भवनो शहरों जल प्रदाय प्रणाली हेतु रेन वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनानी होगी। इसके पश्चात ही भूखण्ड पर जल विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं के द्वारा किया जा सकेगा।

18. यह अनुज्ञा प्रारंभिक स्वरूप की अनुज्ञा है जिसे स्थल पर ग्राम पटवारी एवं कार्यालयीन कर्मचारियों की उपस्थिति में स्थापन के पश्चात ही इस आधार पर भू-व्यपवर्तन विकास की अनुमति, भवन निर्माण अनुज्ञा दी जा सकेगी। इसके अतिरिक्त इस अनुज्ञा के आधार पर न तो ही प्रस्तावित विकास/निर्माण कार्य का प्रचार प्रसार विक्रय प्रयोजन की दृष्टि से किया जा सकेगा।

For Mars Developers,

Signature
Partner

//4//

19. अनुमोदित मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।

20. अनुमोदित अभिन्यास का स्थल पर सत्यापन ग्राम पटवारी तथा इस कार्यालय की उपस्थिति में अभिन्यास अनुमोदित 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 भूमि की सीमाएं एवं प्रस्तावित विकास कार्यों के स्थल पर पत्थर एवं जूने के माध्यम से स्पष्ट अंकित करते हुए, तदनुसार स्थल पर प्रत्येक भूखण्ड, मार्ग, खुले क्षेत्रों, सुविधाओं, सेवाओं हेतु आरक्षित भूमि/भूखण्ड की माप अनुसार अभिन्यास तैयार कर कार्यालय में प्रस्तुत करना होगा। इस प्रकार तैयार किये गये 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।

21. किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व अथवा सीमा संबंधी विवाद होने पर या दी गई 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 संहिता (रिहोक) कर दी जावेगी।

संलग्न- मानचित्र।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश,
इन्दौर म.प्र.

इन्दौर दिनांक

पृ.क्र./

/एस.पी-331/11/नग्रानि./11,

प्रतिलिपि :-

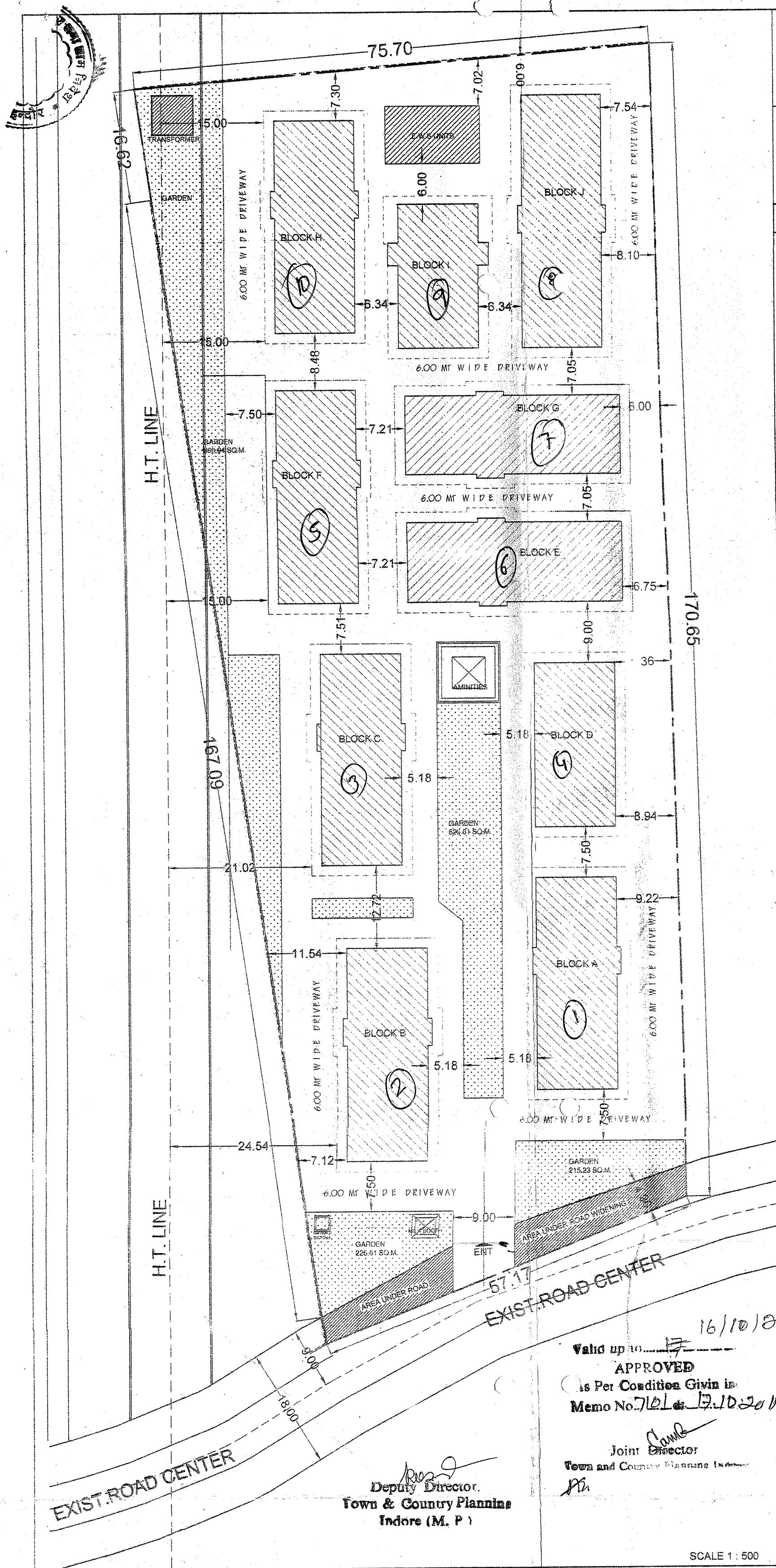
1. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) सांवेर की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के सम्बंध में किसी प्रकार का वाद विवाद कलेक्टर कार्यालय में प्रचलन में हो तो इस कार्यालय को अवगत करावे तथा इस अनुज्ञात आदेश के आधार पर कोई कार्यवाही न करें।
2. क्षेत्रीय अधिकारी, म.प्र. प्रदुषण नियंत्रण नडल इन्दौर को कपया सूचनार्थ प्रेषित।
3. उप-पंजीयक, पंजीयन कार्यालय सांवेर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. सरपंच ग्राम पंचायत भंवरासला की ओर सूचनार्थ एवं कार्यवाही हेतु प्रेषित।
5. वेबसाइट कांपी

संलग्न :- समस्त के साथ एक अनुमोदित मानचित्र।

संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश
इन्दौर म.प्र.

For Mars Developers,

Partner



PROJECT PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPEMENT BEARING KHASRA NO. 171/1/2/1, 171/1/2/2, PATWARI HALKA NO. 49 AT VILLAGE BAHURASALA, DIST. INDORE (M.P.)	
OWNER MARS DEVELOPERS TARFE PARTNER MR. NIKET S/O SHRI MAHESH MANGAL	
AREA STATEMENT	
KHASARA NO. 171 /1/2/1 : 171 /1/2/2 :	AREA 0.585 HECT. 0.585 HECT. 1.17 HECT.
TOTAL SITE AREA : 11700.00 SQ.M AREA UNDER ROAD : 292.36 SQ.M NET PLANNING AREA : 11407.64 SQ.M PERMISSIBLE F.A.R - 1:1.30 PERMISSIBLE GROUND COVERAGE : 30% of Net planning area PROPOSED GROUND COVERAGE : 30% = 3422.29 SQ.M GARDEN AREA - 1730.10 SQ.M 15.2 % OF TOTAL LAND PERMISSIBLE HEIGHT OF BUILDING : 18.00 M	
F.A.R. CALCULATION PERMISSIBLE F.A.R. 1.130 X (TOTAL LAND AREA) + 2.00 X (AREA UNDER ROAD) PERMISSIBLE B/UP AREA = 1.130 X 11407.64 + 2 X 1.50 X 292.36 = 13551.36 SQ.M GROUND COVERAGE : 3422.29 SQ.M (30.0%) REQUIRED CAR PARKING : 100 SQ.M PER CAR FOR RESIDENTIAL 17988.54 SQ.M/100 179.88 = 180 ECS CARS	
E.W.S. CALCULATIONS TOTAL LAND AREA = 11407.64 SQ.M PLOT FOR E.W.S. (15% OF PLOT AREA) = 11407.64 X 0.15 = 1711.14 SQ.M B/UP AREA OF INFORMAL BLOCK - (25% OF 15% PLOT AREA) = 1711.14 X 0.25 = 427.78 SQ.M B/UP AREA ON FIRST FLOOR = 142.59 SQ.M B/UP AREA ON SECOND FLOOR = 142.59 SQ.M B/UP AREA ON THIRD FLOOR = 142.59 SQ.M TOTAL B/UP AREA = 427.78 SQ.M	
KHASRA PLAN	
LOCATION PLAN	
AUTHORITY SIGN.	ARCHITECT SIGN.
Joint Director Town and Country Planning Indore (M. P.)	AR. SANJAY SHrivastav 11/T&CP/2010-11 OWNER SIGN. N. mangal
MARS DEVELOPERS TARFE PARTNER MR. NIKET S/O SHRI MAHESH MANGAL	

For Mars Developers,
 Partner