

कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय इन्दौर



क्रमांक / एस.पी. / 03 / 10

1624

इन्दौर, दिनांक : 15/3/2010

प्रति,

मेसर्स- श्री सृष्टि कंस्ट्रक्शन प्रा.लि.,
डायरेक्टर सपनकुमार पिता अशोककुमार जैन
422, 423 गोयल नगर, इन्दौर

विषय : ग्राम बिजलपुर तहसील व जिला इन्दौर की भूमि खसरा क्रमांक 379/1, 379/2, 379/3, 379/4, 379/5, 379/6, 379/7, 377/1, 377/2, 378/2, 378/3, 378/4, 376/1पै, 376/2, 375/1, 375/2पै, 374, 389/1, 380/1/2/5, 390/2, 385/2, 386/1, 389/2 एवं 390/1 कुल रकबा 1.926 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय (मल्टीफ्लेटेड यूनिट्स), शापिंग माल एवं बैंक कार्यालय के विकास के अभिन्यास अनुमोदन हेतु।

संदर्भ : आपका आवेदन पत्र दिनांक 06/01/2010.

—0—

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भित पत्र के सम्बन्ध में आवेदक मेसर्स- श्री सृष्टि कंस्ट्रक्शन प्रा.लि., डायरेक्टर सपनकुमार पिता अशोककुमार जैन, 422, 423 गोयल नगर, इन्दौर द्वारा ग्राम बिजलपुर तहसील व जिला इन्दौर की भूमि खसरा क्रमांक 379/1, 379/2, 379/3, 379/4, 379/5, 379/6, 379/7, 377/1, 377/2, 378/2, 378/3, 378/4, 376/1पै, 376/2, 375/1, 375/2पै, 374, 389/1, 380/1/2/5, 390/2, 385/2, 386/1, 389/2 एवं 390/1 कुल रकबा 1.926 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय (मल्टीफ्लेटेड यूनिट्स), शापिंग माल एवं बैंक कार्यालय के अभिन्यास अनुमोदन प्राप्त करने हेतु निम्न दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं :-

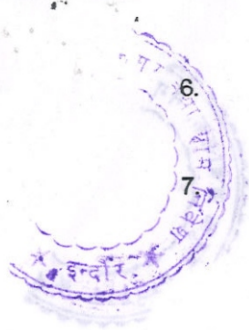
1. निर्धारित प्रारूप में आवेदन।
2. आवेदन शुल्क रसीद क्रमांक 55416/29 दिनांक 12.01.10 राशि रुपये, 1000/-
3. खसरा बटांकन मानचित्र, पटवारी नक्शा प्रमाणित प्रतिलिपि
4. खसरा पी-2 फार्म वर्ष 2009-2010
5. आश्रय शुल्क शपथ पत्र क्रमांक 13AA-711835 दि. 16.12.09
6. क्षतिपूर्ति पत्र क्रमांक G-406202 दिनांक 16.12.09
7. मानचित्र की प्रति

उपरोक्त दस्तावेजों के आधार पर उपयंत्री द्वारा आवेदक की उपस्थिति में स्थल का निरीक्षण किया गया है, जिसमें स्थल रिक्त होना पाया गया। भूमि ग्राम बिजलपुर में इंदौर विकास योजना 2021 के निवेश क्षेत्र के अन्दर स्थित है। प्रश्नाधीन स्थल के उत्तर दिशा में 60.0 मी. चौड़े राष्ट्रीय मार्ग, ए.बी. रोड से स्थल को पहुंच प्राप्त है।

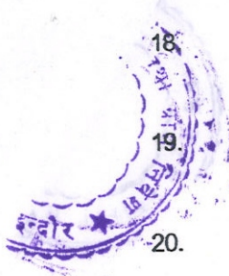
प्रश्नाधीन भूमि का इन्दौर विकास योजना 2021 में भूमि उपयोग प्रस्तावित आवासीय निर्दिष्ट है प्रश्नाधीन स्थल के पूर्व में आवासीय भवन पश्चिम दिशा में सेंट स्टूपर्ट चर्च तथा उत्तर में मुख्य ए.बी. रोड तथा दक्षिण में शासकीय नाला स्थित है विकास योजना के पैरा क्रमांक 6.7.4 के प्रावधान अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल 2.0 हेक्टेयर की भविष्य में पूर्ति नहीं होगी।

उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त दस्तावेजों एवं शपथ पत्र के आधार पर आवासीय (मल्टीफ्लेटेड यूनिट्स), शापिंग माल एवं बैंक कार्यालय के विकास हेतु अभिन्यास अनुमोदन संलग्न मानचित्र में दर्शाये अनुसार म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 की धारा 30(3) सहप्रतिष्ठित म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 27(1) एवं 2(5) के प्रावधानों के अंतर्गत निम्नलिखित शर्तों के आधार पर किया जाता है :-

1. प्रश्नाधीन भूमि पर आवासीय, (मल्टीफ्लेटेड यूनिट्स), शापिंग माल एवं बैंक कार्यालय हेतु नियोजन मापदण्ड इस प्रकार रहेंगे :-
 - अ. ग्राउण्ड कवरेज 30 प्रतिशत अधिकतम
 - ब. एफ.ए.आर. 1 : 1.3 अधिकतम
 - स. एम.ओ.एस. संलग्न मानचित्र अनुसार
 - द. भवन की ऊंचाई 18.0 मीटर (पी+6)
 - व. पार्किंग आवासीय -100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर एक कार स्पेस
बैंक कार्यालय-75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर एक कार स्पेस
शापिंग माल -50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र पर एक कार स्पेस
2. निम्नलिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :-
 - क. मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता 1959 की धारा 172
 - ख. म.प्र. नगर पालिक निगम (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 1998
 - ग. अन्य किसी निकायों/अधिनियमों के अंतर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य हो तो उसे आवश्यक रूप से प्राप्त किया जावे।
 - घ. राष्ट्रीय/राजकीय राजमार्ग से अनापत्ति/अनुमति यदि आवश्यक हो तो।
3. म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 1999 के तहत भूखण्डीय विकास के पूर्व कालोनाईजर का लाईसेंस प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा अन्य सभी नियमों का पालन अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) के कार्यालय द्वारा सुनिश्चित करने के पश्चात ही सक्षम प्राधिकारी (राजस्व) द्वारा विकास के कार्य की अनुमति प्रदान की जावेगी।
4. म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 1999 के प्रावधानों के तहत नियमानुसार बाह्य विकास शुल्क, पर्यवेक्षक शुल्क, आश्रय शुल्क भूमि हेतु एवं अन्य शुल्क जमा कराने के पश्चात तथा इन नियमों के तहत आवश्यक कार्यवाही सम्पन्न कराने के पश्चात ही विकास की अनुमति प्रदान की जावे।
5. म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 1999 के प्रावधानों के अनुसार समस्त आधारभूत सुविधाओं जैसे जल प्रदाय व्यवस्था, जल मल निकासी की व्यवस्था विकास पूर्ण कर विकास पूर्णता का प्रमाण-पत्र आवेदक भूमि स्वामी (कालोनाईजर) सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कर इस कार्यालय में प्रस्तुत करेंगे।



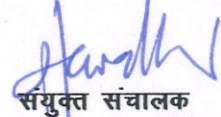
6. प्रश्नाधीन भूमि के उत्तर दिशा में 60.0 मीटर चौड़ा राष्ट्रीय मार्ग है जिसके लिए आवश्यक स्थल छोड़ना आवश्यक होगा।
7. मार्ग विस्तार के अंतर्गत आने वाली भूमि का कब्जा बिना मुआवजा दिए इन्दौर विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकाय, कलेक्टर अथवा मार्ग विकास की क्रियान्वयन संस्था को सौंपना होगा, जिसके विरुद्ध आवेदक को मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 1984 के नियम 61, फुटनोट (1) के अनुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर. की पात्रता होगी।
8. म.प्र. कालोनाइजर का रजिस्ट्रेशन (निर्बंधन एवं शर्तें) नियम 1998 के संशोधित नियमों के अनुसार कमजोर आय वर्ग हेतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार नियमानुसार आश्रय निधि का भुगतान करेंगे।
9. जल मल एवं वर्षा के पानी के निकास का अंकन मानचित्र में करते हुवे उसका अनुमोदन नगर पालिक निगम इंदौर से प्राप्त किया जावे।
10. यह अनुमति जारी होने के दिनांक से 3 वर्ष तक वैध रहेगी। तत्पश्चात दी गई अनुज्ञा स्वतः व्यपगत मानी जावेगी।
11. नदी, जलाशय एवं नाले की सीमा रेखा से नियमानुसार क्रमशः 30.0 मीटर, 60.0 मी. एवं 9.0 मीटर भूमि खुली छोड़कर ही निर्माण कार्य किया जा सकेगा।
12. भवन का निर्माण भूकम्प अवरोधी तकनीक के अनुसार एवं निर्धारित मानकों के अनुसार करना होगा। किसी भी प्रकार का डिजाइन फाल्ट एवं स्वीकृति के विपरित निर्माण की अवस्था में संभावित हानि सम्बन्धी समस्त जवाबदारी आवेदक की होगी।
13. 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 कचरा पेटियों में इकट्ठा करवा कर डिस्पोजल की जवाबदारी आवेदक की होगी।
14. भवन में जल प्रदाय नगर निगम की पाईप लाईन की क्षमता के अनुसार नगर निगम द्वारा प्रदान किया जावेगा एवं शेष आपूर्ति आवेदक को ट्यूबवेल व अन्य स्रोतों से करना होगा।
15. स्वास्थ्य पर्यावरण की दृष्टि से खुले क्षेत्र में वृक्षारोपण करते हुए सार्वजनिक सुविधा जैसे जल प्रदाय व्यवस्था, जल-मल निकासी की व्यवस्था विद्युत प्रदाय की व्यवस्था आदि का विकास स्थानीय संस्था की देख-रेख में आवेदक को स्वयं करना होगा।
16. भवन में रेन वॉटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया आवेदक द्वारा अपने स्वयं के खर्च से की जाना अनिवार्य होगा। इस व्यवस्था का नियमित अंतराल पर निरीक्षण किया जा सकेगा।
17. प्रश्नाधीन भूमि पर विकसित होने वाले भूखण्डों/भवन के विक्रय सम्बन्धी इशतहार प्रकाशन में नगर तथा ग्राम निवेश, स्थानीय निकायों, डायवर्सन, नजुल अनापत्ति, अरबन लेण्ड सिलिंग से छूट, मध्यप्रदेश प्रदूषण निवारण मण्डल से अनापत्ति संबंधी आदेशों के क्रमांक एवं दिनांक का उल्लेख करना अनिवार्य होगा।



18. अनुमोदित मानचित्र की एक सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा।
19. स्थल पर अभिन्यास एवं अनुमोदन संबंधी जानकारी 1.5 मीटर बाय 1.2 मीटर साईज के बोर्ड पर अंकित पर स्थापित करना अनिवार्य होगा।
20. म.प्र. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 50 (ख) के प्रावधानों का पालन सुनिश्चित किया जावे।
21. स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखा जावे, जिन वृक्षों को काटना अत्यंत आवश्यक हो उसके लिए नियमानुसार अनुमति कलेक्टर/सक्षम अधिकारी से प्राप्त करना होगी।
22. परिसर में जन सामान्य की सुरक्षा की समस्त व्यवस्थाएं स्वयं के व्यय पर करनी होगी।
23. यह अनुज्ञा प्रारम्भिक स्वरूप की अनुज्ञा है जिसे स्थल पर ग्राम पटवारी एवं कार्यालयीन कर्मचारियों की उपस्थिति में सत्यापन के पश्चात ही इस आधार पर भू-व्यपवर्तन विकास की अनुमति, भवन निर्माण अनुज्ञा दी जा सकेगी इसके अतिरिक्त इस अनुज्ञा के आधार पर प्रस्तावित विकास/निर्माण कार्य का प्रचार प्रसार विक्रय प्रयोजन की दृष्टि से नहीं किया जा सकेगा।
24. 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, जोकि 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 अंकन करते हुए, तदनुसार स्थल पर प्रत्येक भूखण्ड, मार्ग, खुले क्षेत्रों, सुविधाओं, सेवाओं हेतु आरक्षित भूमि/भू खण्ड, 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 हो।
25. आवेदकों द्वारा यदि यह भूमि गृह निर्माण सहकारी संस्था से क्रय की गई होगी तो ऐसी स्थिति में, आवेदकों को उपायुक्त सहकारिता विभाग से एक माह के भीतर अनापत्ति प्राप्त करना होगी।



किसी भी प्रकार के भू-स्वामित्व एवं सीमा संबंधी विवाद होने पर या दी गई जानकारी असत्य पाए जाने पर या उक्त अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन होने पर यह अनुज्ञा स्वमेव अस्तित्व विहीन हो जावेगी या प्रति संहित (रिहोक) कर दी जावेगी।


 संयुक्त संचालक
 नगर तथा ग्राम निवेश
 जिला इन्दौर

पृ. क्रमांक /एस.पी./03/10,

इन्दौर, दिनांक :.....

प्रतिलिपि :-

1. आयुक्त नगर पालिक निगम इन्दौर को सूचनार्थ
2. अनुविभागीय अधिकारी इन्दौर की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित। यदि प्रश्नाधीन भूमि के स्वामित्व के संबंध में किसी प्रकार का विवाद कार्यालय में प्रचलन में हो तो इस प्रारम्भिक अनुमति के आधार पर कोई कार्यवाही न करें।
3. वरिष्ठ जिला-पंजीयक, पंजीयक कार्यालय जिला इन्दौर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. क्षेत्रीय अधिकारी, मध्यप्रदेश प्रदूषण नियंत्रण, मण्डल इन्दौर की ओर सूचनार्थ।
5. वेबसाईट कॉपी।

संलग्न : समस्त के साथ एक अनुमोदित मानचित्र।


 संयुक्त संचालक
 नगर तथा ग्राम निवेश
 जिला इन्दौर

PROPOSED PLAN FOR THE RESIDENTIAL MULTI FLATTED BLOCKS, SHOPPING MALL / BANK OFFICES ON LAND BEARING KHASRA NO. 374, 375/1, 375/2 part, 376/1 part, 376/2, 377/1, 377/2 part, 378/2, 378/3, 378/4, 379/1, 379/2, 379/3, 379/4, 379/5, 379/6, 379/7, 380/1/2/5, 385/1, 385/2, 386/1, 389/1, 389/2, 390/1, 390/2 AT VILLAGE BIJALPUR, TEHSIL & DISTRICT INDORE.

S.NO.	NAME OF OWNER	KHASRA NO.	AREA IN HECTARE
1	Shri Shriati Construction Pvt. Ltd.	374	0.5280
		375/1	0.0490
		375/2 part	0.0310
		376/1 part	0.0590
		376/2	0.1900
		377/1	0.0180
		377/2 part	0.0070
		378/2	0.0250
		378/3	0.0280
		378/4	0.0280
		379/1	0.0530
		379/2	0.0520
		379/3	0.0570
		379/4	0.0400
		379/5	0.0530
		379/6	0.0530
		379/7	0.0570
		380/1/2/5	0.0120
		385/P	0.0130
		385/P	0.0800
		385/2	0.0490
		386/1	0.1130
		389/P	0.0100
		389/1	0.0080
		389/2	0.0410
		390/1	0.2470
		390/2	0.0270
TOTAL			1.9260

AREA CALCULATION			
TOTAL LAND AREA	=	1.9260 Hectare	(19260.0 SQ. M.)
PERMISSIBLE GROUND COVERAGE	=	5778.00 SQ. M. (30%)	
PERMISSIBLE F.A.R.	=	1.3	
PROPOSED BUILDING HEIGHT	=	18.0 M.	

For Shri Shriati Construction Pvt. Ltd.,
Director.

OWNER SIGN.

PROJECT CONSULTANTS

PLANNER (125 / T&CP)

MEHTA & ASSOCIATES
ARCHITECT & URBAN PLANNER
102, 1st Floor, Naravel Plaza, 57, Old Palasia, Indore - 462 001
Ph. 2661124, Email: harsidmehtaarchitect@gmail.com

