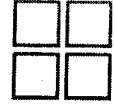




संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश,
क्षेत्रीय कार्यालय रायपुर(छ0ग0)



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

R.D.A. Building, Sharda Chowk,

Raipur - 492 001

Tel. : 0771 - 2223728

Fax: 0771 - 2223728

Email : cg_townplan-raipur@hotmail.com

क्रमांक 16465/नगानि/प्रि.मि.एफ.ए.आर./पी.एल. 65/18/2019
प्रति,

रायपुर, दिनांक, 6.12.19

मेसर्स अविनाश डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर श्री आनंद सिंघानिया,
मारुति बिजनेस पार्क, जी.ई.रोड रायपुर (छ0ग0)

विषय:- विकास अनुज्ञा बाबत।

संदर्भ :- आपका आवेदन पत्र दिनांक 08.08.2018

उपरोक्त विषयांतर्गत संदर्भित आवेदन पत्र में रायपुर निवेश क्षेत्र अंतर्गत यथावर्णित भूमि ग्राम-कोटा, प.ह.नं. 107/51, तहसील व जिला रायपुर खसरा क्रमांक 158/1(158/3) रकबा 0.067 हे., ख.क्रं. 158/2 रकबा 0.274 हे., ख.क्रं. 160/1, रकबा 0.068 हे., ख.क्रं. 162/2 रकबा 0.170 हे., ख.क्रं. 163/2(168/2-3, 169/2-3, 163/3) रकबा 0.073 हे., ख.क्रं. 172/4(173/4) रकबा 0.203 हे., ख.क्रं. 174/4(175/4) रकबा 0.070 हे., ख.क्रं. 159(162/1), रकबा 0.145 हे., कुल रकबा 1.070 हेक्टर में से 0.95 हेक्टेयर भूमि पर रायपुर विकास योजना (पुनर्विलोकित) 2021 अनुसार आवासीय भू-उपयोग के अंतर्गत अतिरिक्त प्रीमियम एफ.ए.आर. हेतु संचालक के आदेश क्रं. 249 दिनांक 25/10/2019 के परिपालन में मानचित्र में दर्शाये अनुसार आवासीय(निगमित) प्रयोजन हेतु विकास को कार्यान्वित करने हेतु छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 30(3) एवं छ0ग0 भूमि विकास नियम-1984 के नियम 27 के तहत निम्न शर्तों के अधधीन विकास अनुज्ञा दी जाती है:-

1. 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।
2. भूमि का व्यपवर्तन राजस्व विभाग से कराना आवश्यक है।
3. स्थल पर अभिन्यास अनुसार सीमांकन कराया जाकर सीमांकित अभिन्यास का सत्यापन इस कार्यालय से कराया जाना आवश्यक है।
4. किसी भी स्थिति में विकास अनुज्ञा के विरुद्ध कोई विकास/निर्माण न किया जावे।
5. समस्त आंतरिक विकास कार्य 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।
6. भविष्य में स्थानीय निकाय द्वारा सिवरेज लाईन का प्रावधान किये जाने की स्थिति में सिवर लाईन बिछाने के लिये आवश्यक भूमि आरक्षित रखनी होगी तथा इस कार्य पर आने वाले व्यय भी वहन करना होगा। वर्तमान में नाले तक पानी निकासी की व्यवस्था करना होगा।
7. पहुंच मार्ग की चौड़ाई 30.0 मीटर रखते हुए मार्ग मध्य से 15.0 मी. छोड़कर भूखण्ड रेखा होगी। स्थल तक पहुंच मार्ग की उपलब्धता/विकास/निर्माण का दायित्व स्वयं आवेदक का होगा।
8. बेसमेंट व अन्य तलों में भवन का उपयोग मानचित्र में दर्शाये अनुसार होगा।
9. भूतल कवरेज, एफ.ए.आर. एवं भवन की ऊँचाई मानचित्र में दर्शाये अनुसार होगी।
10. छ0ग0 नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन) अधिनियम 2010 की धारा 33 में विहित प्रावधानों के अनुसार यह अनुज्ञा स्वीकृति दिनांक से तीन वर्ष तक प्रभावशील रहेगी। आवेदन किये जाने पर ऐसी कालावधि को वर्षानुवर्ष बढ़ाया जा सकेगा, किन्तु कुल कालावधि उस तारीख से, जिसको कि अनुज्ञा आरंभ में दी गई थी, किसी भी दशा में पाँच वर्ष से अधिक नहीं होगी।

11. भवन निर्माण की अनुमति नगर पालिक निगम, रायपुर से प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।
 12. इस अनुज्ञा का यह आशय नहीं है कि प्रशानधीन भूमि शासकीय या अर्द्ध-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. छ0ग0 नगर पालिक निगम (कालोनाइजर का निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 2013 के नियम 12 के तहत कालोनी विकास की अनुमति जारी करने के पूर्व लेआउट में सुसंगत अधिनियम/नियम एवं शासन आदेश अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. एवं एलआईजी का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।
 14. छ0ग0 नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 2013 के नियम 12 के प्रावधानों के तहत कालोनी विकास की अनुमति प्राप्त करना आवश्यक होगा।
 15. छ0ग0 नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम 2013 के नियम 02 (vi) एवं (c) अनुसार कालोनी का आंतरिक एवं बाह्य विकास करना आवश्यक होगा।
 16. छ0ग0 नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) 2013 के उप नियम-2 में उल्लेखित विकास कार्य का सक्षम प्राधिकारी के सत्यापन करने के पश्चात ही बंधक भवनों/भू-खण्डों को मुक्त किया जावे।
 17. स्थल नहर/नाली/जल स्रोत से लगा होने पर छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 50 में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार यथाउचित 09 मी/15 मी. की सीमा छोड़कर भवन रेखा मानी जावे। नाले की भूमि अथवा शासकीय भूमि पर किसी प्रकार का अतिक्रमण न किया जावे।
 18. छ0ग0 शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, मंत्रालय का आदेश क्रं. एफ 7-25/2011/32 नया रायपुर, दिनांक 02.08.2014 के तहत नियोजन मापदण्डों का पालन किया जाना आवश्यक होगा।
 19. छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 61 के तहत कमजोर आयवर्ग की भूमि को निःशुल्क वेष्टित करने पर मानचित्र में दर्शाये अनुसार तल क्षेत्र अनुपात देय होगा।
 20. छ0ग0 भूमि विकास नियम-1984 के नियम 64 के अनुसार प्रति 100 वर्गमीटर में एक वृक्ष की दर से वृक्षारोपण कराना होगा।
 21. भू-खण्ड परिसर में सेप्टिक टैंक का निर्माण छ.ग.भूमि विकास नियम 1984 के नियम-76 के प्रावधानों के अनुसार किया जावे एवं इससे संलग्न क्षेत्र में सोकपिट का निर्माण किया जाना आवश्यक है। गंदे जल को उपचार/पुर्नचक्रण पश्चात् ही परिसर के बाहर छोड़ा जावे।
 22. छ0ग0 भूमि विकास नियम-1984 के नियम 78 (4) के प्रावधानों के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना होगा।
 23. 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 सौर पथ प्रकाश संयंत्र (solar light plant) के द्वारा करना आवश्यक होगा।
 24. छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79-ग के प्रावधान अनुसार हरित मानदण्डों का अनुपालन किया जाना आवश्यक होगा।
 25. छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79-घ अनुसार हरित रेटिंग प्रणाली और ऊर्जा दक्षता भवनों के लिये, राज्य सरकार के निर्देश का अनुपालन किया जाना आवश्यक होगा।
 26. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 80 एवं एन.बी.सी. के पार्ट-VIII अनुसार लिफ्ट का प्रावधान करना आवश्यक होगा।
 27. पार्किंग की व्यवस्था छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 81(ठ) के अनुसार परिसर के अंदर ही किया जाना आवश्यक होगा।
 28. छ0ग0 भूमि विकास नियम 1984 के नियम 83 एवं एन.बी.सी. पार्ट-IV के अनुसार अग्निशमन की सारी व्यवस्थाओं का प्रावधान किया जावे :-
- (i) भूमि विकास नियम 1984 एवं एन.बी.सी. पार्ट-चार फायर स्केप सीढ़िया एवं अग्निशमन के समस्त प्रावधान नियमानुसार प्रावधानित करने आवश्यक होंगे।
 - (ii) तलघर में रैंप का निर्माण छ.ग.भूमि विकास नियम 1984 के प्रावधानों के अनुरूप किया जावे एवं इसे सेटबैक में निर्मित न किया जावे।
 - (iii) वातानुकूल तथा आग बुझाने हेतु (फायर डेम्बर) की स्थिति दर्शाई जावे।
 - (iv) जनरेटर ट्रांसफार्मर तथा स्वीच गियर कक्ष का निर्माण किया जावे।
 - (v) आग लगने पर स्वतः सूचना देने वाले कक्ष के ब्यौरे एवं केन्द्रीय नियंत्रण कक्ष का अलग से निर्माण किया जावे।
 - (vi) स्थिर जल संग्रह टैंक की स्थिति पंप कक्ष चल पंप एवं जल संग्रह टैंक के लिए अग्नि सेवा इनलेट की व्यवस्था की जावे।
 - (vii) आग से सुरक्षा के लिए छिड़काव करने वाले स्प्रिंकलर, वेटराइजर, फव्वारा, कार्बन डाई आक्साईड आदि की व्यवस्था की जावे।
 - (viii) तत्कालिक फर्स्ट एण्ड अग्निशमन उपकरणों की स्थिति तथा ब्यौरे दर्शाते हुए साईट पर व्यवस्था की जावे।
 - (ix) आवेदक संस्था द्वारा संबंधित विभाग से समन्वय स्थापित कर अग्निशमन व्यवस्था का परिपालन करने हेतु समय समय पर मौकडिल किया जावे।

- (x) 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।
29. आपदा प्रबंधन हेतु तड़ित चालक की स्थापना आवश्यक रूप से किया जावे।
30. छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 84 अनुसार भवन का निर्माण भूकम्प 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/आवेदक संस्था स्वयं जिम्मेदार होगी।
31. भवन के निर्माण सामग्री आई.एस.आई.कोड एवं एन.बी.सी. के निर्धारित मानकों अनुसार रखना आवश्यक होगा तथा भवन का निर्माण भूकम्प 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।
32. विद्युत संयोजन संबंधी आवश्यकताओं का आंकलन कर आवेदक को स्वयं के व्यय पर विद्युत व्यवस्था छ.ग.राज्य विद्युत मापदण्ड के मार्गदर्शन में कराया जाना आवश्यक होगा।
33. छ0ग0 शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग का आदेश क्रं. एफ 7-28/2016/32, नया रायपुर, दिनांक 27.05.2016 के तहत विद्युत लाईन, विद्युत कनेक्शन करने हेतु भूमिगत विद्युत केबल की स्थापना भारतीय मानक ब्यूरो के प्रावधानों के अनुसार करना होगा।
34. छ0ग0 शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग का आदेश क्रं. एफ 7-28/2016/32, नया रायपुर, दिनांक 27.05.2016 के तहत भूखण्ड में किसी भी प्रकार के भवन निर्माण/पुर्ननिर्माण/भवन को गिराने के दौरान पर्यावरण संरक्षण एवं जनसुरक्षा तथा स्वास्थ्य के दृष्टिकोण से प्रदूषण की रोकथाम हेतु निर्माणाधीन भवन के चारों ओर धूल अवरोधक लगाया जाना आवश्यक होगा, जिसमें निम्नलिखित विधियाँ सम्मिलित होंगी- स्थल की आवश्यकतानुसार क्लोज कर्टन/बिन्डब्रेकिंग स्ट्रक्चर/बैरियर का प्रयोग, मिट्टी में नमी, वृक्षारोपण आदि।
35. छ0ग0 शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, के पत्र क्रं./197/173/2012/32 रायपुर, दिनांक 25.01.12 के क्रम में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग का ज्ञापन क्रं. एफ 4-104/सात-1/2011 रायपुर, दिनांक 16.01.2012 के तहत संबंधित तहसीलदार द्वारा कार्यवाही किया जाना आवश्यक होगा।
36. भारत सरकार के पर्यावरण एवं वन मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना एस ओ 1533(अ) दिनांक 14.09.2006 के तारतम्य में छ.ग. पर्यावरण संरक्षण मंडल के पत्र क्रं. 5183/मु./तक./छ.ग.प.सं.मं./2011 रायपुर, दिनांक 24.12.11 अनुसार परियोजनाओं/कार्यकलापों का निर्माण आरंभ करने के पूर्व पर्यावरण स्वीकृति प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।
37. निजी भूमि स्वामित्व के बाहर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण न किया जावे।
38. इसे किसी भी प्रकार का भू-अभिलेख संबंधी प्रमाण पत्र न समझा जावे।
39. स्थल पर स्वीकृत मानचित्र की प्रति जन सामान्य के अवलोकनार्थ लगायी जावे।
40. 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।
41. समस्त अनापत्तियाँ एवं निर्धारित शुल्क जमा करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी/संयुक्त कलेक्टर द्वारा जारी अंतिम आदेश के दिनांक से उक्त अनुमति मान्य होगी।

संलग्न :- अभिन्यास की एक प्रति।

संयुक्त संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्या. रायपुर-छ0ग0

पृ0क्रमांक /

/नगानि/प्रीमि.एफएआर/पीएल-65/18/2018

रायपुर, दिनांक

प्रतिलिपि :-

- 1- संचालक, संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर(छ0ग0) की ओर सादर सूचनार्थ।
- 2- आयुक्त, नगर पालिक निगम, रायपुर की ओर सूचनार्थ।
- 3- अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, रायपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
- 4- प्रधान आयुक्त, आयकर विभाग-1, रायपुर को सूचनार्थ।

संलग्न :- अभिन्यास की एक प्रति।

संयुक्त संचालक,

नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्या. रायपुर (छ0ग0)

2