



संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय रायपुर (छ.ग.)
Joint Director of Town & Country Planning, Reg. office Raipur-C.G.

हजार, डी.ए. बिल्डिंग, शास्त्री 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, Shastri Chowk,
 Raipur - 492 001
 Tel. : 0771 - 2223728
 Fax: 0771 - 2223728
 Email : cg_townplan-raipur@hotmail.com

क्रमांक/ 6233 /नगानि/धारा-29/पीएल-86/17/2018
 प्रति,

रायपुर, दिनांक, 5.4.18

मेसर्स आधारशिला डेवलपर्स,
 भागीदार पाटीदार डेवलपर्स इंडिया प्रा0लि0 द्वारा श्री वासुदेव पटेल,
 टी-3, रहेजा टॉवर, फाफाडीह, रायपुर (छ0ग0)

विषय :- विकास अनुज्ञा वाइत।
 संदर्भ :- आपका आवेदन पत्र दिनांक 16/10/2017.



उपरोक्त संदर्भित आवेदन पत्र में यथावर्णित ग्राम-खमतराई, प.ह.नं-108/39, रा.नि.म. रायपुर-01, तहसील व जिला रायपुर स्थित ख.क. 479/1, 480/2, 481/2, 489/4, कुल रकबा 14123.50 वर्गमीटर भूमि में से मार्ग से प्रभावित क्षेत्रफल रकबा 588.323 वर्गमीटर छोड़कर शेष रकबा 13535.177 वर्गमीटर पर रायपुर विकास योजना (पुनर्विलोकित) 2021 में निर्दिष्ट आवासीय भू-उपयोग की भूमि पर संलग्न अभिन्यास में दर्शाये अनुसार आवासीय (निगमित) उपयोग हेतु विकास को कार्यान्वित करने हेतु विकास अनुज्ञा छ0ग0नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम-1973 की धारा 30 (3) एवं छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 27 के तहत निम्न शर्तों के अधीन 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। सारगूत तथ्य के संबंध में कोई असत्यता पाये जाने पर यह अनुज्ञा प्रतिसंहत की जा सकेगी।
02. भूमि का व्यवर्तन राजस्व विभाग से कराना आवश्यक है।
03. किसी भी स्थिति में विकास अनुज्ञा के विरुद्ध कोई विकास/निर्माण न किया जावे।
04. परिसर में आवश्यक सुविधाओं जैसे जल आपूर्ति, गल निकास, रोकपिट, सेप्टिक टैंक, मार्गों का विकास, खुले स्थानों का विकास एवं दिद्युतीकरण, 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 वर्षावर्ष विधिमान्य कराना होगा, जिसकी कुल अवधि प्रथम अनुज्ञा दिनांक से अधिकतम पांच वर्षों तक हो सकेगी।
07. छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 78 (4) के प्रावधानों के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना होगा, व एन.वी. सी.2005 के कोड-4 का पालन अनिवार्य रूप 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. छ0ग0भूमि विकास नियम 1984 के नियम 79(ख) के तहत विद्युत खपत के अनुसार सौर ऊर्जा संयंत्र की स्थापना किया जाना आवश्यक होगा।

Dhara 29 Layout FC- 2018

For, Aadharshila Developers

Partner/ Attorney

10. भवन निर्माण की अनुमति नगर पालिक निगम, रायपुर से प्राप्त करना आवश्यक है।
11. मार्ग की चौड़ाई 55.0 मी. है तथा मार्गमध्य से 27.50 मी. छोड़कर भू-खण्ड रेखा होगी।
12. फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) अधिकतम 1.75 होगा।
13. भूतल कवरेज 30 % से अधिक नहीं होगा।
14. छ0ग0भूमि विकास नियम-1984 के नियम 61 के अनुसार मार्ग से प्रभावित भूखंड के क्षेत्रफल के एफ.ए.आर. का लाभ प्रभावित भूमि को निःशुल्क वेष्टित करने पर दिया जा सकेगा।
15. इस अनुज्ञा का यह आशय नहीं है कि प्रस्तावीन 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।
15. मानचित्र में दर्शाए अनुसार ब्लॉक ए में भूतल, मेजेनाईन व प्रथम तल पर कार्यालय, ब्लॉक बी में भूतल पर सुविधाजनक दुकानें, ब्लॉक सी में भूतल से द्वितीय तल तक क्लब, आवासीय ब्लॉक में भूतल पर स्टील्ट पार्किंग, प्रथम तल से अष्टम तल तक आवासीय उपयोग होगा।
16. भवन की ऊँचाई ब्लॉक ए में 9.5 मीटर, ब्लॉक बी में 4.0 मीटर, ब्लॉक सी में 12.0 मीटर, आवासीय ब्लॉक की ऊँचाई स्टील्ट फ्लोर पार्किंग + 24.0 मीटर होगी।
17. भूमि विकास नियम 1984 एवं एन.बी.सी.पार्ट चार के अनुसार अग्निशमन की सारी व्यवस्थाओं का प्रावधान किया जावे :-
 - (i) फायर स्केप सीढ़िया एवं अग्निशमन के समस्त प्रावधान नियमानुसार प्रावधानित करने आवश्यक होंगे।
 - (ii) तलाश 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 डेम्पर) की स्थिति दर्शाई जावे।
 - (iv) जनरेटर ट्रान्सफार्मर 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 रिफिलर, 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 नगर निगम रायपुर 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।
18. फायर अथॉरिटी से अनुमोदन प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।
19. भवन में रेन वाटर हार्वेस्टिंग की व्यवस्था छ0ग0भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 79 के प्रावधान अनुसार किया जाना आवश्यक होगा।
20. विद्युत संयोजन संबंधी आवश्यकताओं का आकलन कर आवेदक स्वयं के व्यय पर विद्युत व्यवस्था छ.ग.विद्युत मण्डल के मार्गदर्शन में कराया जाना आवश्यक होगा।
21. छ.ग.विद्युत मण्डल 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।
22. 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।

23. विद्युत लाईन, विद्युत कनेक्शन करने हेतु भूमिगत विद्युत केबल की स्थापना भारतीय मानक ब्यूरो के प्रावधानों के अनुसार करना होगा।
 24. 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 ब्लोज कर्टेन/विन्ड ब्रेकिंग स्ट्रक्चर/वैरियर का प्रयोग, मिट्टी में नमी, वृक्षारोपण आदि।
 25. स्थल पर स्वीकृत मानचित्र की प्रति जन सामान्य के अवलोकनार्थ लगायी जावे।
 26. इसे किसी भी प्रकार का भू-अभिलेख संबंधी प्रमाण पत्र न समझा जावे।
 27. निजी भूमि स्वामित्व के बाहर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण न किया जावे।
 28. 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।
- संलग्न :- अभिन्यास की एक प्रति।

पृ0क्रमांक/
प्रतिलिपि :-

/नग्रानि/धारा-29/पीएल-86/17/2018

प्र0संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर (छ0ग0)
रायपुर, दिनांक,

1. आयुक्त-सह संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, नया रायपुर की ओर सादर सूचनार्थ।
2. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, रायपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
3. प्रधान आयुक्त, आयकर विभाग-1, रायपुर को सूचनार्थ।
4. आयुक्त, नगर पालिक निगम, रायपुर की ओर सूचनार्थ।

संलग्न- अभिन्यास की एक प्रति।

प्र0संयुक्त संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर (छ0ग0)

For, Aadharshila Developers

(Signature)

Partner/ Attorney