

कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला भोपाल-सीहोर-रायसेन, मध्य प्रदेश

'कचनार' ई-5 पर्यावरण प्रसिद्ध अरेरा कालोनी, हबीबगंज पुलिस थाना के पास, भोपाल-462016

E-Mail : bhopal@mpnwaplan.gov.in

कमांक
प्रति,

/एल.पी.202/29/नग्रानि/जिका/2013

भोपाल, दिनांक /4/2014

अनुविभागीय अधिकारी एवं सक्षम प्राधिकारी,
राजस्व,
तहसील हूजूर,
जिला भोपाल, मध्य प्रदेश

विषय :- ग्राम बंजारी तहसील हूजूर, जिला भोपाल खसरा कमांक-25/2,26/1 पर रकबा 0.330 हेक्टर (3300.00 वर्गमीटर) पर बहु इकाई आवासीय विकास हेतु अनुज्ञा बाबत ।

परियोजना का नाम :- जानकी गेलेस्की

सन्दर्भ :- प्रभारी अधिकारी, कलेक्टर न्यायालय, भोपाल पत्र कमांक-977/री-कले./2013 दिनांक 30.11.2013

उपरोक्त विषयान्तर्गत संदर्भ में ग्राम बंजारी तहसील हूजूर, जिला भोपाल खसरा कमांक-25/2,26/1 पर रकबा 0.330 हेक्टर (3300.00 वर्गमीटर) जिसका भूमि उपयोग भोपाल विकास योजना 2005 में आवासीय एवं मार्ग निर्दिष्ट है, पर संदर्भित पत्र के साथ प्राप्त भूमि स्वामी-श्री प्रतीक राजन सक्सेना, श्री के. पी. श्रीवास्तव, श्री प्रमोद अग्रवाल फ्लेट कमांक-1, विन्डसर प्लाजा, ग्राम बंजारी, कोलार रोड, भोपाल के आवेदन के संबंध में आवासीय भूमि उपयोग में आवासीय बहुइकाई विकास हेतु भोपाल विकास योजना, 2005 की सारणी कमांक-4-सा-2 (अ) (मध्य प्रदेश राजपत्र दिनांक-25.1.2013 में प्रकाशित अनुसार) एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42 की सारणी कमांक-4 एवं 27 (1) के प्रावधानों अनुसार विकास की अनुज्ञा के अधीन निम्न शर्तों के आधार पर प्रदान की जा रही है :-

(1) निम्न लिखित अधिनियम/नियम/सक्षम अधिकारियों तथा संस्था से अनापत्ति/अनुज्ञा लेना अनिवार्य होगा :-

1. मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959
2. लोक निर्माण विभाग
3. भू अर्जन अधिकारी, कार्यालय कलेक्टर, जिला भोपाल
4. मध्य प्रदेश राज्य विद्युत मण्डल
5. राष्ट्रीय राजमार्ग/राजकीय राजमार्ग प्राधिकारी (राष्ट्रीय राजमार्ग/राजकीय राजमार्ग से लगी भूमि के विकास की स्थिति में)
6. उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अधिनियम के अन्तर्गत या कोई अनुमति व अनापत्ति की आवश्यकता हो तो वह अनिवार्य रूप से प्राप्त करें ।

(2) इस विकास अनुज्ञा के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन हेतु भूमि परिवर्तन अथवा किसी भी प्रकार से भूमि का उप विभाजन मान्य नहीं होगा ।

(3) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 81(4) के प्रावधानों के अनुसार रेनवाटर हार्वेस्टिंग/रूफ वाटर हार्वेस्टिंग की प्रक्रिया अपनायी होगी । उसके पश्चात ही भूखण्ड पर विद्युत कनेक्शन संबंधित संस्थाओं के द्वारा दिया जा सकेगा ।

(4) भवन का भू-तल निर्मित क्षेत्र 30 प्रतिशत अधिकतम मान्य होगा ।

(5) भवन में संलग्न मानचित्र में दर्शाए अनुसार एम. ओ. एस. रखे जावें ।

(6) बहुमंजिला भवन में सामने से 7.5 मीटर, पीछे 6.0 मीटर, साइड में 6.0 मीटर एवं 6.0 मीटर एफ. ए. आर. 1: 1.25 (एक अनुपात एक दशमलव दो पॉंच) अधिकतम तथा मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार भवन की अधिकतम उँचाई मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार होगा (18.0 मीटर+स्टिल्ट+बेसमेंट) ।

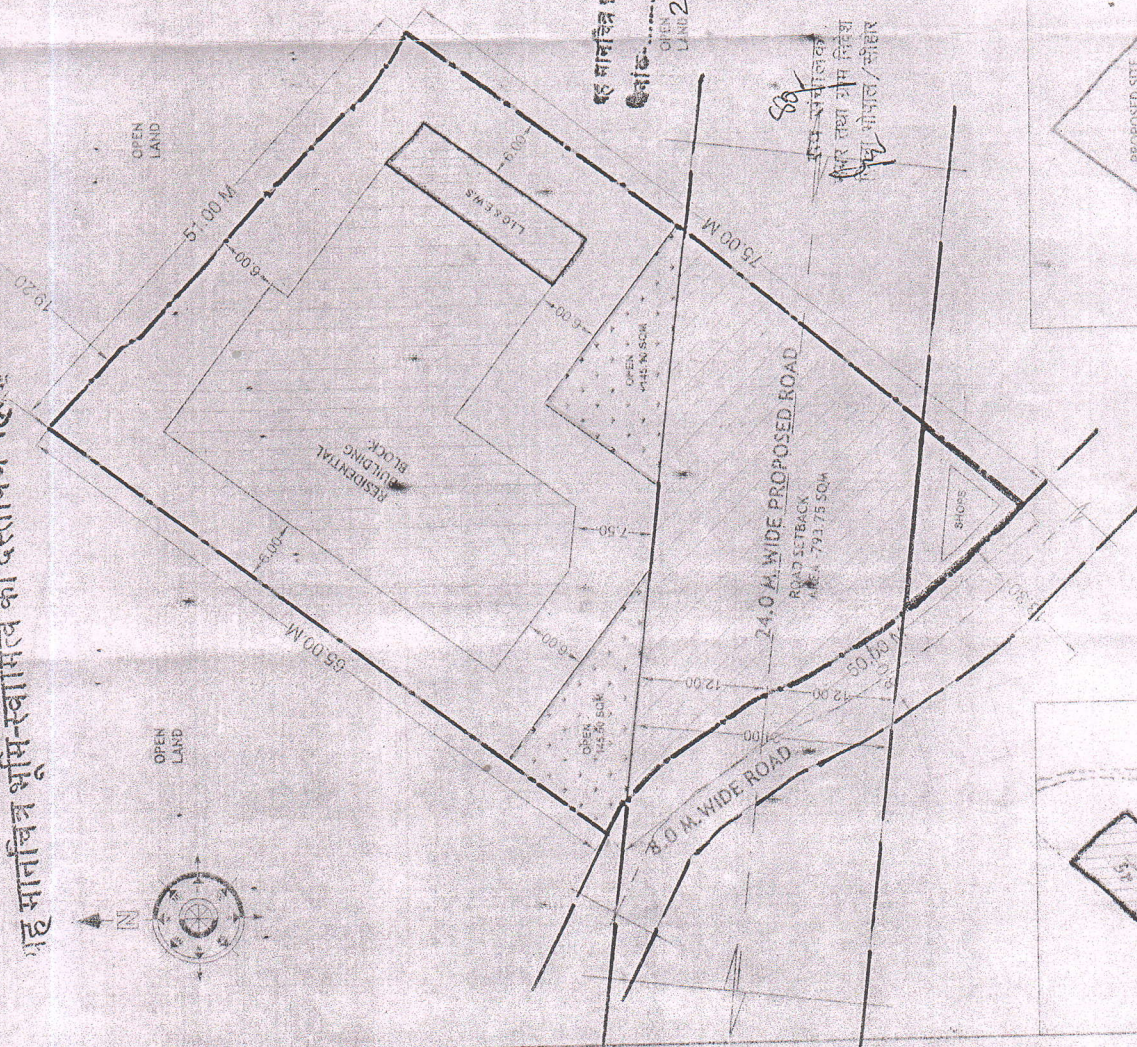
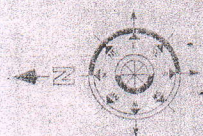
प्रोजेक्ट का नाम :- जानकी गेलेस्की

- (7) पार्किंग :- बहु इकाई आवास : एक ईसीएस प्रति 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र की दर से 52 ई. सी. एस.की आवश्यकता होगी । बेसमेंट में 35.00 वर्गमीटर प्रतिकार के मान से 17 ईसीएस, स्टिल्ट में 30.00 वर्गमीटर प्रतिकार के मान से 35 ईसीएस का प्रावधान करना होगा ।
- (8) परिसर से जनित होने वाले पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही की जाना एवं करना अनिवार्य होगा ।
- (9) कार्यालय अनुविभागीय अधिकारी, तहसील हूजूर, जिला भोपाल के प्रकरण क्रमांक-713/नजूल/बी-121/ 2011-12 दिनांक-26.9.2011 द्वारा जारी अनापत्ति की समस्त शर्तों का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा ।
- (10) संस्था/आपके द्वारा प्रस्तुत अक्स/बटान में किसी भी प्रकार की विसंगति होने पर उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी की होगी
- (11) प्रस्तावित अभिन्यास के आसपास लगी हुई भूमि की सीमाओं पर निर्मित एवं प्रस्तावित अनुमोदित मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित रखी जाये एवं भूखण्डों का समायोजन किया जावे ।
- (12) भोपाल विकास योजना, 2005 एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 में उल्लेखित बहु इकाई आवासीय विकास हेतु निर्धारित समस्त मापदण्डों का पालन सुनिश्चित करना होगा ।
- (13) विभिन्न नागरिक सुविधाओं (सर्विसेस) हेतु इस अभिन्यास में जो जगह प्रस्तावित की गई है उनमें सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, ओवर हेड टैंक, गारबेज डिस्पोजल एवं कालोनी का कचरा इकट्ठा कर उसका निष्पादन किया जावे ।
- (14) सीवेज/ठोस अपशिष्ट को ट्रीटमेंट हेतु निर्धारित क्षमता के सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा । तत्पश्चात उसको उपचारात्मक तरीके से कालोनी के बगीचे इत्यादि में उपयोग किया जावे । बगैर शोधित किये सीवेज का निकास पूर्णतः प्रतिबंधित होगा ।
- (15) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 67 के प्रावधानों के अनुसार स्थल पर वृक्षारोपण सुनिश्चित किया जाये । स्थल पर विद्यमान वृक्षों को यथावत रखना होगा ।
- (16) इस कार्यालय में प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार मध्य प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1956 के अंतर्गत बनाये गये मध्य प्रदेश नगर पालिका पालिका (कालोनाइजरर्स का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम, 1998 के नियम 10, 12 व अन्य समस्त नियमों का पालन नगर निगम भोपाल द्वारा सुनिश्चित करने के उपरांत ही विकास कार्य की अनुमति प्रदान की जावे ।
- (17) प्रस्तावित अभिन्यास में सामान्य श्रेणी की कुल 66 आवासीय इकाईयाँ प्रस्तावित किये गये हैं एवं प्रस्तावित अभिन्यास में कमजोर आय वर्ग के लिए मध्य प्रदेश नगर पालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम, 1998 के नियम 10(2) के अनुसार मध्य प्रदेश राजपत्र दिनांक 19.4.2012 में उल्लेखित प्रावधानानुसार ई. डब्ल्यू एस. हेतु 25 वर्गमीटर की 6 आवासीय इकाईयाँ एवं एल. आई. जी हेतु 36 वर्गमीटर की 4 आवासीय इकाईयाँ का प्रावधान किया गया है । कृपया कालोनाइजर नियम 1998 के परिप्रेक्ष्य में इस बाबत परीक्षण कर नियमानुसार आगामी कार्रवाई करने का कष्ट करें । इसका अनुपालन सुनिश्चित कराये जाने के उपरांत ही नियमानुसार विकास अनुमति प्रदान की जाये ।
- (18) आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक-14.2.2014 के अनुसार उसकी भूमि पर प्रस्तावित 24.0 मीटर चौड़े भोपाल विकास योजना 2005 के अंतर्गत आने वाले मार्ग की भूमि को निशुल्क सौंपे जाने संबंधी लेख किया है उक्त तथ्य की पुष्टि किया जाकर । उक्त भूमि संबंधित प्राधिकारी को निशुल्क सौंपे जाने पर ही मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 61 के टिप्पण (1) प्रभावशील होगा जो कि निम्नानुसार है :-
उस दशा में, जहाँ भू-खण्ड/भूमि का स्वामी अपने भू खण्ड के किसी भाग का स्वामित्व सार्वजनिक प्रयोजन के लिए, शासन/प्राधिकारी को सौंपता है और उसमें निहित करता है वहाँ उसके द्वारा सौंपे गये भू खण्ड/भूमि के क्षेत्र के दोगुने के गणना कर अतिरिक्त तल क्षेत्र उसके आर्थिक प्रतिकर के स्थान में भू-खण्डों/भूमि के शेष भाग में अनुज्ञात किया जाएगा ।
- (19) इस कार्यालय एवं राजस्व विभाग द्वारा किये गये स्थल पर सीमांकन (बाहरी सीमाओं) दिनांक 31.12.2013 में दर्शित माप एवं स्थिति के आधार पर ही मान्य होगा ।
- (20) विकास अनुमति जारी करने के पूर्व भूमि स्वामित्व संबंधी परीक्षण कर लिया जाये । इस संबंध में प्रस्तुत अनुबंध/पावर ऑफ अटार्नी/अधिकार पत्र इत्यादि की वैधानिकता का

- परीक्षण करने के उपरांत ही विकास अनुमति जारी की जाये ।
- (21) मध्य प्रदेश खनिज(अवैध उत्खन्न परिवहन भण्डारण का निवारण) नियम 2006 में हुए संशोधन के नियम का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा ।
- (22) अनुमोदित मानचित्र की सत्यापित प्रति मय आदेश के स्थल पर विकास कार्य के दौरान रखना आवश्यक होगा ।
- (23) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 21 के परिप्रेक्ष्य में आवेदन हेतु शुल्क रुपये 5000/—+विकास अनुज्ञा शुल्क 25000/—कुल 30000 चालान कमांक 5 दिनांक 12.11.2013 एवं चालान कमांक-19 दिनांक-9.4.2014 द्वारा जमा किये गये वे अंतिम सत्यापन के अध्यक्षीन है यदि आपके द्वारा भुगतान किये गये शुल्क की गणना में कोई त्रुटि परीलक्षित होती है तो शेष अंतर की राशि राजस्व बकाया के रूप में वसूलनीय होगी ।
- (24) यह अनुज्ञा अहस्तांतरणीय होगी तथा अनुज्ञप्त उपयोग के अतिरिक्त अन्य उपयोग मान्य नहीं होंगे ।
- (25) संलग्न मानचित्र में प्रश्नाधीन स्थल की सीमा तक दर्शाये गये मार्गों की निरंतरता सुनिश्चित किया जाना अनिवार्य होगा । अतः स्थल पर स्थित मार्गों को गेट अथवा बाउण्ड्रीवाल से अवरुद्ध न किया जावे इसे मान्य नहीं किया जावेगा ।
- (26) स्थल पर अनुमोदन संबंधी जानकारी एक 1.50 x 1.25 मीटर साईज के बोर्ड पर भी अंकित करना अनिवार्य होगा ।
- (27) किसी भी प्रकार का ठोस अपशिष्ट, परिसर के आसपास भूमि पर फेंकना/फैलाना प्रतिबंधित रहेगा ।
- (28) संस्था एवं नगर पालिका निगम भोपाल को मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 31 तथा अन्य समस्त प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा ।
- (29) यह अनुमति आवेदक द्वारा इस कार्यालय में प्रस्तुत शपथ पत्र में उल्लेखित वर्जन के आधार पर दी जा रही है कि शपथकर्ता इस भूमि का भू-स्वामी अथवा मुख्तार आम जो उसका वैधानिक कर्ताधर्ता है । साथ ही इस अनुमति का उपयोग वैसा ही किया जावेगा जैसा कि अनुमति है व जैसा कि अनुमति की उल्लेखित शर्तों में उल्लेख है ।
- (30) प्रश्नाधीन भूमि/भूखण्डों पर जारी की जाने वाली भवन अनुज्ञा की प्रति 15 दिवस के भीतर इस कार्यालय को भी अनिवार्य रूप से प्रेषित करें ।
- (31) जल-मल निकासी की व्यवस्था निर्धारित मापदण्डों के अनुसार की जावे ।
- (32) निर्माणकर्ता को यह बाध्यता होगी कि वह समुचित पेयजल व्यवस्था, जल मल निकासी, पार्किंग स्थलों का विकास, हरित क्षेत्रों का विकास एवं वृक्षारोपण इत्यादि विकास कार्यों को सम्पूर्ण करने के पश्चात ही भवन का उपयोग प्रारंभ करें ।
- (33) प्रस्तावित योजना में पहुँच मार्ग हेतु कोई भी विवाद होता है तो वह संस्था के स्वयं की जिम्मेदारी होगी ।
- (34) मध्य प्रदेश खनिज(अवैध उत्खन्न परिवहन भण्डारण का निवारण) नियम 2006 में हुए संशोधन के नियम का पालन सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा ।
- (35) मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 42(3) के अनुरूप नेशनल बिल्डिंग कोड भाग-4 में दी गई अनुशंसा के अनुरूप अग्निशमन व्यवस्था कर अग्नि प्राधिकारी से अनापत्ति प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा । अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था सुनिश्चित करने के उपरांत ही दखलकारी अनुज्ञा पत्र जारी किया जाये ।
- (36) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुँच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा और उसका अभिन्यास सरकार द्वारा अनुमोदित किए गए अनुसार शहर के अग्निशमन प्राधिकारी के परामर्श से प्रस्तावित किया जाएगा और उसकी सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो उक्त खुली जगह बाधाओं से मुक्त रखी जाएगी और व मोटर के आने-जाने योग्य होना आवश्यक होगी ।
- (37) दमकल (फायर इंजिन) तक सुगम पहुँच अनुज्ञात करने के लिए भू खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम न हो । प्रवेश द्वार फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशमन सेवा यानों के संचालन के लिए भूखण्ड में बाहरी पहुँच मार्ग निर्बाध हो यदि मुख्य प्रवेश द्वारा अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर रखना होगी ।

卷之四

आह मानचित्र भूमि-स्वामित्व का दस्तावेज नहीं है



२३/४/२०१४
 OPEN
 LAND
 ८०१

RECEIVED
JAN 10 1968

ALBANY DISTRICT

Kearney

४४५

LAYOUT PLAN

The drawing shows a diamond-shaped area labeled "PROPOSED SITE" and a rectangular area labeled "EXISTING SITE". The diamond shape is oriented with its vertices at the top, bottom, left, and right. The rectangular area is positioned to the right of the diamond, with its longer sides parallel to the vertical axis. The two shapes overlap, with the diamond shape partially covering the rectangular area.

CHASRA PLAN

INFORMAL SECTOR AREA (LIG & EWS)	
TOTAL NOS OF FLATS PROPOSED	66 NOS
UNIT REQ. FOR EWS & LIG @ 15% OF TOTAL FLATS	10 NOS
EWS'S UNITS @ 50% OF 10	5 NOS
LIG-UNITS @ 48% OF 10	4 NOS
EWS'S UNIT AREA	25 SQM (MIN)
LIG UNIT AREA	35 SQM (MIN)

SCHEDULE OF OWNER SHIP		
OWNER NAME	KH. GRA NO.	AREA
1. PRATEEK RAJAN SAXENA S/O SHRI ABHAY RAJAN SAXENA	252	0.780 HECT.
2. K.P. SHRIVASTAV S/O LATE SHRINIV. SHRIVASTAV	261	
3. PRAKASH AGRAWAL S/O LATE SHRI KASHINATH AGRAWAL		
TOTAL LAND		0.780 HECT.
STATEMENT OF AREA		
TOTAL LAND AREA (0.33 HECT.)		3300.00
+ AREA UNDER 24.00 M.W. ROAD WIDENING AREA		793.75
NETLAND AREA		2506.25
STATEMENT OF AREA		
NET PLANNING AREA		2506.25
- OPEN AREA 10 %		250.63
- OPEN FOR SERVICE AREA		25.08
MAXIMUM PERMISSIBLE GROUND COVERAGE		30.0%
PERMISSIBLE F.A.R. 3132.81 SON.		11.25
4000 F.A.R. OF AREA UNDER 1804.37 SON.		51.17
2400 M.W. ROAD (AS PER RULE 6 OF M.B.S.A. 2013)		51.17
SHOPS AREA		50.00
REQUIRED PARKING		52 NOS.
PERMISSIBLE BUILDING HEIGHT- STILL PARKING + 4.500 M		
FRONT - 150 M		
ALL SIDE - 100 M		
PARKING CALCULATION		
LOCATION	AREA (SQ.M)	AREA (PER 60M)
STILT (GROUND)	1000.00	30
BASEMENT	555.00	30
		17

OWNER: K. Shriveldan

DEVELOPER:
Garuda Colonisers Developers
& Hospitalty (P) Ltd.

COM